

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 526/2022

PROMOSSA DA: BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Angela Chisari

ESPERTO PERITO: Arch. A. Branciforti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti è stato nominato esperto nel procedimento esecutivo in oggetto con il mandato di:

- a) **Identificare esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;



c) **Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) **Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) Segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f) Accertare **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni**

pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) Provvedere alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene (provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) Accertare per i fabbricati la conformità alla vigenti norme in materia **urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la

conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità; sanzionatorie e i relativi costi;

k) Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI

GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV);

1) Elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisare eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie

commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenere conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

n) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile a dei lotti, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) Allegare l'idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

p) Accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la

valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q) Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e,

comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

RELAZIONE TECNICA.

A seguito del mandato ricevuto l'esperto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 11/05/2024, alle ore 15,30 sui luoghi, convocando la parte creditrice a mezzo pec e il debitore per contatto diretto.

In sede di sopralluogo è stato redatto un regolare verbale che viene allegato alla presente relazione tecnica.

L'esperto risponde, qui di seguito, a tutti i punti del mandato ricevuto.

PUNTO a) .

Gli immobili pignorati sono siti nel Comune di Trecastagni in Via Pietro Maroncelli n. 5 e fanno parte di un complesso edilizio di case a schiera accorpate costruito nel 1981 (Foto 1).

Gli immobili, oggetto della procedura esecutiva, sono:

- N.1 unità immobiliare a schiera adibita a civile abitazione di due elevazioni fuori terra, piano rialzato e piano primo (Foto 2);
- N. 1 garage, collegato internamente ed esternamente con

l'abitazione, al primo piano sotto strada (Foto 3).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

PREMESSA.

Qui di seguito vengono descritte le due unità immobiliari, abitazione e garage al loro stato attuale.

1. ABITAZIONE.

Si accede all'abitazione da un cancello in ferro sulla pubblica via Maroncelli, il quale, per mezzo di un vialetto piastrellato, conduce alla scala di accesso al piano rialzato in cui c'è l'ingresso all'abitazione ed un terrazzino di pertinenza dell'immobile (Foto 4-5-6-7).

L'abitazione si sviluppa al piano rialzato e al piano primo.

DESCRIZIONE DEI PIANI.

PIANO RIALZATO.

Il piano rialzato, adibito a zona giorno e notte,

internamente è così distribuito:

- N. 1 Soggiorno (Foto 8-9);
- N. 1 camera da letto singola (Foto 10-11);
- N.1 cucina (Foto 12-13);
- N. 1 bagno nel sottoscala con lavabo, vaso e piatto doccia (Foto 14-15);
- N. 1 scala in marmo di Carrara di accesso al piano superiore (Foto 16);
- N.1 scala a chiocciola in ferro rivestita con piastrelle in monocottura, di accesso al piano primo sotto strada adibito a garage comunicante dall'interno con l'abitazione

(Foto 17-18);

PERTINENZE ESTERNE.

Sono di pertinenza del piano rialzato:

- N. 1 terrazzino sul fronte principale (Foto 6-7);
- N.1 vialetto di accesso piastrellato sul fronte principale(Foto 5);
- N.1 piccola zona adibita a giardinetto a lato del vialetto di accesso all'abitazione (Foto 19).

DIFFORMITÀ' ACCERTATE.

In sede di sopralluogo non sono state accertate all'interno del piano rialzato delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata all'ufficio provinciale del catasto, in quanto per la camera da letto singola, realizzata in ampliamento all'immobile esistente, è stata presentata dal vecchio proprietario una domanda di concessione in sanatoria (pratica n.43/94 del 23/02/1995).

PIANO PRIMO.

Il piano primo è adibito a zona notte.

Qui di seguito si descrive la distribuzione interna del piano primo.

DISTRIBUZIONE INTERNA DEL PIANO PRIMO.

Il piano primo internamente è così distribuito

- N.1 camera da letto matrimoniale (Foto 20-21);
- N.2 camere da letto singole (Foto 22-23-24-25);
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno (Foto 26-27);

- N.1 disimpegno ai vani;
- N.1 scala di collegamento al piano rialzato.

PERTINENZE ESTERNE.

Sono di pertinenza del piano primo:

- N.1 ballatoio sul fronte nord con installata una veranda di MQ 5 (Foto 28-29-30);
- N. 1 ballatoio sul fronte sud (Foto 31).

DIFFORMITÀ' .

In sede di sopralluogo è stata accertata all'esterno dell'immobile una difformità rispetto alla planimetria catastale depositata all'ufficio provinciale del catasto, precisamente:

- Installazione di una veranda in alluminio anodizzato, colore oro, di MQ 5, realizzata in assenza di autorizzazione (Foto 29).

La veranda è adibita a ripostiglio (Foto 30).

La veranda può regolarizzarsi urbanisticamente e catastalmente.

2. GARAGE .

Il garage è sito al primo piano sotto strada ed ha un accesso esterno dalla pubblica via Maroncelli per mezzo di un cancello in ferro di accesso carrabile ed una scivola in battuto di cemento (Foto 32-33).

Il garage ha anche un accesso interno, direttamente dall'abitazione, per mezzo della scala a chiocciola di collegamento dei due piani (Foto 34-35).

Il garage ad oggi è utilizzato come vano soggiorno.

Non sono state apportate modifiche né interne né esterne, solo di arredamento e, pertanto, è possibile ripristinare la destinazione d'uso originaria senza alcuna pratica edilizia.

Internamente è così distribuito:

- N.1 vano adibito in origine a posto auto (Foto 36-37-38);
- N. 1 vano adibito in origine a lavanderia che oggi è una piccola cucina in muratura (Foto 39);
- N.1 locale adibito a locale di sgombero in cui il debitore ha realizzato una piccola lavanderia con buttatoio e lavatrice (Foto 40-41-42-43);
- N.1 scala a chiocciola in ferro di collegamento col piano rialzato (Foto 34-35).

DIFFORMITA' .

In sede di sopralluogo sono state accertate nel garage delle difformità interne ed esterne rispetto alla planimetria catastale depositata all'ufficio provinciale del catasto, precisamente:

- Formazione di un nuovo impianto idrico da destinare a lavanderia;
- Installazione di una struttura precaria, di MQ 30, a copertura della scivola del garage, realizzata con tubolari di ferro poggiati da una parte sulla ringhiera e dall'altra sul muro perimetrale di divisione con altra proprietà.

Dei teli da giardino di colore verde, visibilmente danneggiati, coprono la struttura precaria (Foto 3).

I sanitari del nuovo vano lavanderia, realizzato in assenza di autorizzazione, vanno rimossi in quanto aumentano la portata idrica degli impianti esistenti.

La copertura precaria può regolarizzarsi urbanisticamente e catastalmente come la veranda installata sul ballatoio dell'abitazione.

Si allegano le planimetrie catastali degli immobili depositate in catasto e quelle con indicate le difformità, interne ed esterne, accertate in sede di sopralluogo. (Allegato 1-2-3-4).

DATI CATASTALI.

Gli immobili di proprietà del debitore, in misura di 1/1 del diritto di proprietà, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Trecastagni:

1. ABITAZIONE

- Foglio 20, particella 654, sub 3, categoria catastale A/2 (abitazione civile), classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale MQ 119, Rendita catastale € 241,70.

CONFINI.

L'abitazione confina:

- A nord con strada privata;
- A sud con Via Maroncelli;
- Ad est con proprietà [REDACTED]

- Ad ovest con proprietà [REDACTED]

2. GARAGE.

- Foglio 20, particella 654, sub 4, categoria catastale C/6

(rimesse,garage),sub 4, classe 2, consistenza MQ 61, Rendita catastale € 66,16.

CONFINI.

Il garage confina:

- A nord con terrapieno del piano rialzato;
- A sud con Via Maroncelli;
- Ad est con proprietà [REDACTED]
- Ad ovest con proprietà [REDACTED]

Si allega la visura catastale dell'abitazione (Allegato 5).

PUNTO b).

I dati trascritti sull'atto di pignoramento del 10/08/2022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 13/10/2022 ai nn.ri del Registro Generale 46293 e del Registro Particolare 35417, sono corretti.

Il pignoramento immobiliare fa riferimento agli immobili,abitazione e garage, in diritto di proprietà per 1/1 al debitore, siti nel Comune di Trecastagni in Via Pietro Maroncelli n. 5.

L'abitazione occupa il piano rialzato e il primo piano.

Il garage occupa il piano primo sotto strada.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Trecastagni:

1.Abitazione:

- Foglio 20, particella 654, sub 3, categoria catastale A/2 (abitazione civile), classe 1, consistenza vani 6,5,

superficie catastale MQ 119, Rendita catastale € 241,70.

2. Garage:

- Foglio 20, particella 654, sub 4, categoria catastale C/6 (rimesse, garage), sub 4, classe 2, consistenza MQ 61, Rendita catastale € 66,16.

PUNTO c).

Gli immobili pignorati sono intestati in diritto di piena proprietà al debitore, [REDACTED]

Gli immobili sono pervenuti al debitore con atto di compravendita del 22/07/2004, stipulato dal notaio Dott.ssa Margherita Coppola, al numero del repertorio 71484 e n.7245 della raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 26/07/2004 al nn.ri 40063/25278.

Gli immobili sono stati venduti da [REDACTED] da [REDACTED]

PUNTO d).

a) Gli immobili sono pervenuti al debitore con atto di compravendita del 22/07/2004, stipulato dal notaio Dott.ssa Margherita Coppola, al numero del repertorio 71484 e n.7245 della raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 26/07/2004 al nn.ri 40063/25278.

Gli immobili sono stati venduti da [REDACTED]

b) Gli immobili sono pervenuti ai signori [REDACTED]

Signora [REDACTED]

- Per 1/2 di piena proprietà in forza dell'atto di compravendita del 20/10/1981, notaio Dott. Alessandro Riggio di Catania, trascritto il 27/10/1981 ai nn. 37374/31205;

Signor [REDACTED]

- Per 1/2 di piena proprietà in forza dell'atto di compravendita del 20/10/1981, notaio Dott. Alessandro Riggio di Catania, trascritto il 27/10/1981 ai nn. 37374/31205.

- Gli immobili erano stati venduti da [REDACTED]

PUNTO e).

La documentazione prodotta agli atti è completa di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

PUNTO f).

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE NN. 40064/10429 DEL 26/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA** nascente per concessione a garanzia di mutuo, per un montante ipotecario di complessivi € 300.000,00 a favore di Banca Monte paschi di Siena Spa con sede a Siena, a garanzia del mutuo fondiario di € 150.000,00 stipulato in data 22/07/2004, in virtù dell'atto del notaio dottoressa

Margherita Coppola, repertorio n.71485/7246 a carico di

[REDACTED] avete

la piena proprietà di 1/1 sugli immobili:

a) Abitazione civile sita in Trecastagni in Via Pietro

Maroncelli n. 5, piano rialzato e piano primo;

In catasto: Foglio 20, particella 655, sub 3;

b) Garage sito in Trecastagni in Via Pietro Maroncelli n. 5,

piano primo sotto strada;

In catasto: Foglio 20, particella 655, sub 4;

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 10/03/2022, del

Tribunale di Catania, rep. n. 7620, trascritto a Catania il

13/10/2022 al nr.ri 46293/35417 a favore di Banca Monte dei

Paschi di Siena Spa, per la quota di piena proprietà degli

immobili di proprietà di [REDACTED]

Il pignoramento immobiliare grava sulla piena proprietà

degli immobili siti nel Comune di Trecastagni, Via Pietro

Maroncelli n. 5, abitazione e garage, piano rialzato, piano

primo e primo sotto strada.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. di Trecastagni:

1. Abitazione:

- Foglio 20, particella 654, sub 3, categoria catastale A/2

(abitazione civile), classe 1, consistenza vani 6,5,

superficie catastale MQ 119, Rendita catastale € 241,70.

2. Garage:

- Foglio 20, particella 654, sub 4, categoria catastale C/6

(rimesse,garage),sub 4, classe 2, consistenza MQ 61, Rendita catastale € 66,16.

PUNTO g).

VISURA CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

I dati catastali degli immobili trascritti sull'atto di pignoramento del 10/08/2022,repertorio n.7620 Tribunale di Catania, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania il 13/10/2022 ai no.ri 46293/35417, corrispondono alla identificazione catastale degli stessi, in piena proprietà di 1/1 del debitore.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune Trecastagni:

1. Abitazione:

- Foglio 20, particella 654, sub 3, categoria catastale A/2 (abitazione civile), classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale MQ 119, Rendita catastale € 241,70.

2. Garage:

- Foglio 20, particella 654, sub 4, categoria catastale C/6 (rimesse,garage),sub 4, classe 2, consistenza MQ 61, Rendita catastale € 66,16.

1. PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ABITAZIONE.

La planimetria catastale dell'abitazione pignorata è di poco difforme da quella depositata presso l'Ufficio del Catasto di Catania.

In sede di sopralluogo è stata accertata una modesta

differmità indicata al punto a) della relazione che consiste nella presenza di una veranda in alluminio anodizzato di MQ 5 sul ballatoio, fronte nord, al primo piano dell'immobile.

2. GARAGE.

La planimetria catastale del garage è di poco difforme da quella depositata presso l'Ufficio del Catasto di Catania.

Le difformità accertate sono di modesta entità.

DIFFORMITÀ' .

Le difformità accertate rispetto alla planimetria catastale sono:

- Formazione di un nuovo impianto idrico da destinare a lavanderia nel locale di sgombero;
- Installazione di una struttura precaria, di MQ 30, a copertura della scivola del garage realizzata con tubolari di ferro e teli da giardino di colore verde.

Pertanto, al fine del trasferimento degli immobili, abitazione e garage, sarà necessario quantificare:

- Il costo di due pratiche di CILA tardiva per la regolarizzazione urbanistica della veranda e della copertura della scivola del garage realizzate in assenza di autorizzazione;
- Il costo di una richiesta di parere favorevole in sanatoria alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali per le opere realizzate in assenza di nulla osta;
- Il costo di una pratica di regolarizzazione catastale delle opere difformi;

- Il costo della rimozione del buttaccio.

PUNTO h) .

Gli immobili ricadono in Z.T.O. "C1", di completamento delle previsioni del precedente P.R.G..

La zona territoriale omogenea "C1" è una zona del territorio comunale destinata a edilizia residenziale - stagionale con le relative attrezzature e servizi.

Sono consentite attività commerciali per le esigenze di quartiere, attività direzionali (uffici, case di cura, pensioni ecc).

La tipologia edilizia prevalente è di tipo isolato o ville unifamiliari, come nel caso in oggetto.

In questa zona del PRG sono previste esclusivamente:

- a) Concessione edilizia, oggi permesso di costruire;
- b) Piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata in assenza di opere di urbanizzazione;
- c) L'attività edilizia è soggetta alle norme sismiche;
- d) L'attività edilizia è soggetta alle norme tecniche dei Decreti Ministeriali LL.PP. 16/01/1996 e al vincolo paesaggistico.

Le prescrizioni da osservare sono:

- La superficie minima di intervento per i piani di lottizzazione non deve essere inferiore a MQ 800;
- La superficie coperta di un edificio non può superare il 40% di quella scoperta del lotto edificabile;

- L'altezza massima degli edifici non può superare i MT 6,50 per due elevazioni fuori terra;
- L'indice di fabbricabilità è di MC/MQ 0,70;
- I distacchi tra i fabbricati non devono essere inferiori MT 10,00 tra pareti finestrate e non;
- La distanza dai confini e dai cigli non può essere inferiore a MT 5,00;

PUNTO i)

L'esperto indica quanto richiesto al punto i) del mandato, precisamente:

- L'immobile è stato costruito con Licenza edilizia n. 2342 e n. 2354 rilasciata dal Comune di Trecastagni il 16/02/1974 e sua variante del 25/02/1978;

Si allegano la Licenza Edilizia n.2342 la n. 2354 (Allegato 6-7);

- In data 18/07/1981 è stato rilasciato dal Comune di Trecastagni il certificato di abitabilità.

- In data 23/02/1995 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria(prot. n.2726, pratica n.43/94), ai sensi della Legge 724/1994,per un abuso edilizio realizzato nel 1981 sul fronte nord dell'immobile con la chiusura di un terrazzino e la realizzazione di un vano chiuso.

Si allega la domanda di concessione in sanatoria e le oblazioni pagate (Allegato 8);



- In data 16/12/2002 è stata presentata una dichiarazione di mancanza di pregiudizio al Genio Civile, prot. 21362/02.

Si allega la dichiarazione di mancanza di pregiudizio (Allegato 9);

- In data 16/07/2003 è stata rilasciato parere favorevole dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali, prot. n. 10516/03;

- In data 17/07/2004, prima della vendita degli immobili l'Ufficio Riordino Urbanistico ha rilasciato ai vecchi proprietari, Giuffrè e Marchese, un certificato di reativo alla presentazione della pratica di concessione in sanatoria e sui vincoli a cui erano sottoposti i suddetti immobili. Si allega il certificato (Allegato 10).

Ad oggi la concessione in sanatoria non è stata rilasciata ma l'atto di trasferimento degli immobili nel 2004 è stato possibile sulla base della documentazione prodotta dai vecchi proprietari sopra citata e allegata alla relazione tecnica.

In sede di sopralluogo sono state accertate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali dell'abitazione e del garage descritte al punto a) del mandato.

Per le modeste difformità, accertate al piano primo dell'abitazione (veranda) e al piano primo sotto strada del garage (tettoia precaria sulla scivola e nuovo impianto idrico della lavanderia) non è stata richiesta dal debitore nessuna autorizzazione al Comune di Trecastagni.

PUNTO j).

Le difformità accertate al piano primo dell'abitazione e piano primo sottostrada del garage relative alla presenza di una veranda in alluminio anodizzato e alla presenza di una tettoia precaria e di un nuovo impianto idrico nel locale sgombero del garage sono riconducibili ad opere abusive, realizzate in assenza di autorizzazione che, in parte, è possibile regolarizzare, urbanisticamente e catastalmente.

E' necessario quantificare i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere realizzate in assenza di autorizzazione con le pratiche descritte al precedente punto g) e ove, non è possibile sanare, demolire gli abusi per ripristinare lo stato di fatto originario (nuova lavanderia nel garage).

Per il trasferimento dell'immobile è necessario quantificare i costi delle pratiche descritte al punto g).

Si avrà.

1. ABITAZIONE.

**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E PARERE FAVOREVOLE
SOPRINTENDENZA AI BENI CULTURALI E AMBIENTALI.**

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica della veranda sono i seguenti:

- a) Redazione di Cila tardiva redatta da un professionista incaricato: € 1.000,00 oltre oneri;

b) Sanzione amministrativa per esecuzione di opere in assenza di autorizzazione: € 516,00;

c) Diritti di segreteria: € 70,00;

d) Diritti di istruttoria pratica: € 15,00;

e) Sanzione da versare per la mancata richiesta di autorizzazione di nullaosta alla Soprintendenza ai beni culturali e ambientali: € 258,00;

f) Costo al metro quadrato da pagare per la realizzazione della veranda: €/MQ 25,00 x MQ 5 = € 125,00;

Il costo complessivo della pratica di regolarizzazione urbanistica e pari ad **€ 1.980,00 arr.to.**, oltre oneri per il professionista.

2. GARAGE

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E PARERE FAVOREVOLE SOPRINTENDENZA AI BENI CULTURALI E AMBIENTALI.

TETTOIA.

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica della tettoia sono i seguenti:

a) Redazione di Cila tardiva del professionista incaricato:

€ 1.000,00 oltre oneri;

b) Diritti di segreteria: € 70,00;

c) Diritti di istruttoria pratica: € 15,00;

d) Sanzione da versare per la mancata richiesta di autorizzazione di nullaosta alla Soprintendenza ai beni culturali: € 258,00;

e) Costo al metro quadrato per la realizzazione della

tettoia: € /MQ 25,00 x MQ 30 = € 750,00;

Il costo complessivo della pratica di regolarizzazione urbanistica è pari ad **€ 2.090,00 arr.to**, oltre oneri per il professionista.

COSTI DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE.

LAVANDERIA - IMPIANTO IDRICO.

Il costo della demolizione del nuovo impianto idrico realizzato in assenza di autorizzazione nel locale di sgombero del garage consiste nella rimozione del buttatoio che può quantificarsi a corpo in **€ 50,00**.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.

- Pratica di regolarizzazione catastale a firma di un tecnico incaricato: € 100,00, oltre oneri.
- Diritti di segreteria: € 150,00.

Il costo complessivo della pratica di regolarizzazione catastale è pari ad **€ 850,00**, oltre oneri per il professionista.

CONCLUSIONI.

Il costo complessivo delle pratiche sopra descritte relative alla regolarizzazione urbanistica, catastale e alla rimozione del buttatoio nel locale lavanderia del garage è complessivamente pari ad **€ 4.970,00, oltre oneri e IVA.**

PUNTO K)

L'abitazione ed il garage attualmente sono in uso al debitore che vi abita stabilmente col proprio nucleo

famigliare composto da minori.

PUNTO 1)

Qui di seguito l'esperto risponde al punto 1) del presente mandato evidenziando tutti gli elementi necessari per il trasferimento dell'immobile.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con pilastri e travi portanti, con copertura a falda non calpestabile.

L'edificio è stato costruito con Licenza edilizia n.2342 e 2354 del 16/02/1974 e variante del 25/02/1978 rilasciate dal Comune di Trecastagni.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 18/7/1981.

E' stata presentata una domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della L. 724/9, in data 23/02/1995, prot. 2726, prat. n. 43/94.

TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili pignorati di proprietà del debitore, sono costituiti da una unità immobiliare singola, di due piani fuori terra adibita a civile abitazione ed un garage al piano primo sotto strada.

Gli immobili sono siti nel Comune di Trecastagni in Via Pietro Maroncelli n.5.

La zona territoriale omogenea del PRG in cui ricadono gli immobili è la "C1", di completamento delle previsioni del

PRG, con destinazione prevalentemente residenziale - stagionale, con le relative attrezzature e servizi.

ACCESSO.

Si accede agli immobili dal civico pedonale e carrabile in ferro di Via Pietro Maroncelli n. 5.

CONFINI.

Gli immobili confinano:

1. ABITAZIONE.

- A nord con strada privata;
- A sud con Via Maroncelli;
- Ad est con proprietà [REDACTED];
- Ad ovest con proprietà [REDACTED];

2. GARAGE.

- A nord con terrapieno del piano rialzato;
- A sud con Via Maroncelli;
- Ad est con proprietà [REDACTED];
- Ad ovest con proprietà [REDACTED];

DATI CATASTALI

1. ABITAZIONE.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Trecastagni:

- Foglio 20, particella 654, sub 3, categoria catastale A/2 (abitazione civile), classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale MQ 119, Rendita catastale € 241,70.

2. GARAGE.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Trecastagni:

- Foglio 20, particella 654, sub 4, categoria catastale C/6

(rimesse, garage), sub 4, classe 2, consistenza MQ 61, Rendita catastale € 66,16.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Qui di seguito vengono descritti gli immobili pignorati, abitazione e garage.

1. ABITAZIONE

L'immobile pignorato è di due piani fuori terra, piano rialzato e piano primo.

PIANO RIALZATO.

Il piano rialzato internamente è così costituito:

- N. 1 Soggiorno;
- N. 1 camera da letto singola;
- N. 1 cucina;
- N. 1 bagno nel sottoscala con lavabo, vaso e piatto doccia;
- N. 1 scala in marmo di Carrara di accesso al piano superiore;
- N. 1 scala a chiocciola in ferro rivestita con piastrelle in monocottura, di accesso al piano primo sotto strada adibito a garage comunicante dall'interno con l'abitazione;

PERTINENZE ESTERNE.

Sono di pertinenza del piano rialzato:

- N. 1 terrazzino sul fronte principale;
- N. 1 vialetto di accesso piastrellato;
- N. 1 piccola zona adibita a giardinetto a lato del vialetto di accesso all'abitazione.

PIANO PRIMO.

Il piano primo internamente è così costituito:

- N.1 camera da letto matrimoniale;
- N.2 camera da letto singole;
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno;
- N.1 disimpegno ai vani;
- N.1 scala interna di collegamento al piano rialzato.

PERTINENZE ESTERNE.

Sono di pertinenza del piano primo:

- N.1 ballatoio sul fronte nord sul quale è installata una veranda di MQ 5;
- N. 1 ballatoio sul fronte sud.

FINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE.

PIANO RIALZATO.

Il piano rialzato, fatta eccezione per la camera da letto singola, ha una destinazione d'uso a giorno.

La pavimentazione del piano rialzato è in monocottura, cm 33x33, colore bianco.

La pavimentazione del bagno è in monocottura, cm 20x20, con rivestimento a parete, cm 20x20, con chiusura in listello di mosaico e con rivestimento a parete in pietra che segue l'inclinazione della scala soprastante.

La porta d'ingresso all'abitazione è in legno senza blindatura.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, senza vetro camera, con avvolgibili in plastica e grate in ferro

di protezione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile o rivestite in pietra (camera da letto singola)

L'altezza a soffitto è di MT 3.

FINITURE ESTERNE.

La pavimentazione dell'accesso all'immobile è in monocottura, colore stonalizzato, cm 10x20, quella del terrazzino è in monocottura di diverso formato a formare un tappeto geometrico.

IMPIANTI.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma di legge.

L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo, sono stati accertati i seguenti vizi all'interno del piano rialzato, precisamente:

- Tracce di infiltrazioni d'acqua e di muffa a soffitto nella camera da letto singola (Foto 44-45);
- Tracce di infiltrazioni d'acqua a soffitto e parete nella cucina, ad oggi non attive (Foto 46-47-48).

PIANO PRIMO.

La pavimentazione di tutto il piano, compreso il bagno, è in monocottura, cm 40x40, colore stonalizzato, con rivestimento a parete posato ad altezza di cm 200 con listello di chiusura di cm 5.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, senza vetro camera, con avvolgibili in plastica e cancelletti in ferro di protezione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile .

L'altezza a soffitto è di MT 3,00.

FINITURE ESTERNE.

La pavimentazione dei ballatoi esterni è in monocottura, cm 10x20.

IMPIANTI.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma di legge.

L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo, sono stati accertati i seguenti vizi

all'interno e all'esterno dell'immobile, precisamente:

- Tracce di infiltrazioni d'acqua e di condensa a soffitto nella camera ad letto matrimoniale;
- Tracce di condensa a soffitto nelle camere da letto singole (Foto 49-50-51-52);
- Tracce di infiltrazioni d'acqua sull'intradosso del ballatoio del primo piano di pertinenza della camera da letto matrimoniale (Foto 53);
- Tracce di infiltrazioni d'acqua sull'intradosso della mantovana prospiciente la pubblica via Maroncelli (Foto 54).

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è

mediocre.

GARAGE.

La pavimentazione è in piastrelle di monocottura, finto
cotto, cm 33x33.

L'infisso esterno di ingresso al garage è in ferro.

Il soffitto e le pareti sono tinteggiate con idropittura.

L'altezza a soffitto è di MT 2,45.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo non sono stati accertati vizi e
difetti all'interno dell'immobile.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile è
mediocre.

PUNTO m).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Qui di seguito l'esperto determina il più probabile valore
di mercato degli immobili, oggetto della seguente procedura,
adottando due criteri di stima, precisamente:

- 1. Stima per analogia di mercato o sintetica;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito o analitica.

La media ponderata dei due valori di mercato stimati con i
due criteri di stima adottati dà il più probabile valore di
mercato dell'immobile.

La stima degli immobili per analogia di mercato viene
eseguita considerando la superficie del garage al 60%,
ovvero pari a MQ 40 della totale, in quanto si tratta di

locale di pertinenza all'abitazione, collegato direttamente dall'interno.

Tale superficie viene accorpata a quella commerciale dell'abitazione.

Qui di seguito si redige la stima dell'immobile con i due criteri di stima citati.

1. STIMA PER ANALOGIA DI MERCATO O SINTETICA.

PREMESSA.

Con il presente criterio di stima viene determinato il più probabile valore di mercato di un immobile prendendo come riferimento le quotazioni al metro quadrato delle compravendite immobiliari effettuate nella zona in cui ricade lo stesso, la sua categoria catastale ed altri fattori che concorrono alla valutazione.

Tali fattori sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione degli immobili che in questo caso è in zona periferica, con tipologia edilizia residenziale di completamento;
- L'epoca di costruzione che è il 1981;
- La categoria catastale che è A/2 (abitazione civile) e C/6 (box auto, garage ecc);
- Le finiture interne ed esterne che sono mediocri;
- Lo stato di conservazione e manutenzione che è mediocre.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, il valore di mercato al metro quadrato dell'immobile è pari a €/MQ 680,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato degli immobili è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo al loro stato di conservazione e manutenzione (mediocre).

Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione è pari a 0,80.

Moltiplicando il valore al metro quadrato per il coefficiente riduttivo si ha:

$$\text{€/MQ } 680,00 \times 0,80 = \text{€/MQ } 540,00 \text{ arr.to.}$$

Il valore reale al metro quadrato degli immobili è di €/MQ 540,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI - ABITAZIONE E GARAGE ACCORPATO.

Il valore di mercato degli immobili, abitazione e il 60% dei metri quadrati del garage, è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie commerciale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).

Nel caso in oggetto ci sono delle pertinenze esterne da sommare, precisamente:

- Il passaggio esterno di accesso all'abitazione e la scivola del garage;
- Il giardino incolto;
- La terrazza;

- I ballatoi;

Il calcolo dei metri quadrati complessivi degli immobili sarà dato dalla somma della superficie commerciale con la percentuale calcolata delle pertinenze.

Si avrà:

- Superficie commerciale: MQ 123;
- Lo 0,60 della superficie del garage di MQ 66: MQ 40;
- Lo 0,15 della superficie esterna (ingresso e scivola) di MQ 40: MQ 6;
- Lo 0,10 della superficie del giardino di MQ 13: MQ 1,30;
- Lo 0,35 della superficie della terrazza di MQ 11,80: MQ 4,10;
- Lo 0,25 della superficie dei ballatoi di MQ 15,60: MQ 3,90;

La somma sarà:

MQ 123 + 40 + 6 + 1,30 + 4,10 + 3,90 = MQ 178 arr.to

Il valore di mercato degli immobili è dato, quindi, dal valore al metro quadrato moltiplicato la somma delle superfici sopra calcolate, precisamente:

€/MQ 540,00 x MQ 178 = € 96.120,00.

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato degli immobili, con il criterio di stima per analogia di mercato, è pari ad € 96.120,00.

2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO O ANALITICA

PREMESSA.

Il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è un procedimento matematico attraverso il quale è possibile rilevare l'andamento del mercato immobiliare.

Si procede rilevando il canone di locazione di immobili simili a quello oggetto di stima, si calcola il reddito netto annuo dell'immobile, trasformandolo, successivamente, in capitale attuale attraverso il saggio di capitalizzazione di reddito del reddito prodotto dall'immobile.

Con questo criterio di stima, il bene, vale quanto rende in un anno.

Premesso quanto sopra, l'esperto, per il calcolo del canone di locazione, ha preso come riferimento i canoni di locazione di immobili in zona, simili per caratteristiche, dimensioni, finiture a quello oggetto di stima.

Il canone locativo viene applicato sull'intera unità immobiliare.

Il canone locativo mensile dell'immobile, comprensivo di garage, tenuto conto che siamo in una zona periferica rispetto al centro abitato e che l'epoca di costruzione è il 1981, è di € 450,00.

REDDITO LORDO ANNUO.

Il reddito lordo annuo si ottiene moltiplicando il canone mensile per i dodici mesi dell'anno.

Si ha:

€/Mese 450,00 x n.12 mesi = € 5.400,00.

Il reddito lordo annuale è di € 5.400,00.

SPESE.

Al reddito lordo annuale vanno detratte le spese annue (manutenzione, servizi, assicurazioni etc.) che sono pari ad uno 0,30.

Si ha:

$$€ 5.400,00 \times 0,30 = € 1.620,00$$

Le spese annue da detrarre al reddito lordo sono pari a € 1.620,00.

REDDITO NETTO.

Il reddito netto annuo è dato dalla differenza del reddito lordo annuo meno le spese annue.

Si ha:

$$€ 5.400,00 - 1.620,00 = € 3.780,00.$$

Il reddito netto annuo è pari a € 3.780,00.

CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO.

Il reddito netto annuo viene capitalizzato moltiplicandolo per il saggio di capitalizzazione di reddito che è pari a 4.

Si ha:

$$€ 3.780,00 \times 100/4 = € 94.500,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato degli immobili con il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad

€ 94.500,00.

COMPARAZIONE DEI DUE CRITERI DI STIMA.

Comparando i valori di mercato stimati con i due criteri di

stima adottati e facendo la media ponderata si ottiene il più probabile valore di mercato degli immobili.

I valori stimati con i due criteri sono:

- 1. Stima per analogia di mercato: € 96.120,00;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito: € 94.500,00.

La media ponderata dei due valori stimati darà il più probabile valore di mercato degli immobili.

Si avrà:

$$€ 96.120,00 + 94.500,00/2 = € 95.300,00 \text{ arr.to.}$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato degli immobili, abitazione e garage, alla data di oggi è di € 95.300,00.

PREZZO BASE D'ASTA.

Al fine della vendita all'asta è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato degli immobili praticato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Oltre ad una riduzione del 15% sul valore stimato dell'immobile è necessario decurare i costi di regolarizzazione e demolizione calcolati al punto "j".

Qui di seguito sono elencati il valore di mercato degli immobili, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il costo complessivo per le pratiche di regolarizzazione, urbanistica e catastale e dei costi di demolizione, pari ad € 4.970,00, oltre oneri e IVA.

Si avrà:

- Valore di mercato stimato degli immobili: € 95.300,00;
- Mancanza di garanzia per vizi del bene venduto: 15% di € 95.300,00 = € 14.295,00;
- Costi di regolarizzazione e di demolizione: € 4.970,00.

Sottraendo dal valore stimato degli immobili la percentuale del 15%, i costi di regolarizzazione urbanistica, catastale e di demolizione si avrà:

€ 95.300,00 - 14.295,00 - 4.970,00 = € **76.000,00 arr.to.**

CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta dell'abitazione e del garage, oggetto della presente procedura esecutiva, è di **€ 76.000.000,00.**

PUNTO n)

Si ritiene, per quanto accertato in sede di sopralluogo, trattandosi di una unità immobiliare singola con garage di pertinenza avente accesso diretto dall'interno, che la vendita vada eseguita in un unico lotto.

PUNTO o)

Alla presente relazione tecnica viene allegato il rilievo fotografico, interno ed esterno, dell'abitazione e del garage secondo le indicazioni del Mod. 1.

PUNTO p)

Il bene, nel caso in oggetto, è intestato al debitore in

piena proprietà di 1/1 .

La valutazione della quota di pertinenza non è necessaria.

PUNTO q)

Nella presente procedura esecutiva non sono presenti beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario predisporre un progetto di divisione.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

ALLEGATI .

Gli allegati alla presente relazione tecnica sono:

- Verbale di sopralluogo;

1. Planimetria catastale dell'abitazione;

2. Planimetria dell'abitazione con indicata la difformità;

3. Planimetria catastale del garage;

4. Planimetria del garage con indicate le difformità;

5. Visura catastale degli immobili;

6. Licenza Edilizia n.2342 del 16/02/1974;

7. Licenza Edilizia n. 2354 del 16/02/1974;

8. Domanda di Concessione edilizia in sanatoria del 23/02/1995;

9) Dichiarazione di mancanza di pregiudizio del 23/11/2002;

10) Certificato dell'Ufficio Riordino Urbanistico del Comune di Trecastagni del 19/07/2004;

- Ricevuta di raccomandata al debitore;

- Ricevuta di avvenuta consegna a mezzo pec della relazione tecnica inviata all'avvocato del creditore procedente;

- Rilievo fotografico dei luoghi.

Trecastagni li, 23/05/2024

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti

