

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 424/2017

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE DELLA PROCEDURA: Dott.ssa M. A. Chisari

ESPERTO STIMATORE: Arch. A. Branciforti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti, è stato nominato esperto stimatore, in sostituzione dall'ingegnere M. R. Torrisi, con l'incarico di:

A) Rispondere ai rilievi della delegata in ordine alla veranda presente nell'immobile, precisando se la stessa sia o meno abusiva, ed in questo caso se sia sanabile o meno e le eventuali somme previste per la sanatoria, integrando solo detta parte della consulenza già in atti.

L'esperto nominato, a seguito dell'incarico ricevuto, concordemente con il custode, avvocato Anna Rita Puci, ha fissato il sopralluogo presso l'immobile dei debitori, [redacted], sito nel Comune

di Mascalucia in Via Regione Siciliana n. 3, piano secondo,
giorno 07/07/2025 alle ore 9,30.

In sede di sopralluogo è stato redatto un regolare verbale
che viene allegato alla presente relazione tecnica.
L'esperto relaziona in merito al mandato ricevuto.

**A) RISPONDERE AI RILIEVI DELLA DELEGATA IN ORDINE ALLA
VERANDA PRESENTE NELL'IMMOBILE, PRECISANDO SE LA STESSA SIA
O MENO ABUSIVA, ED IN QUESTO CASO SE SIA SANABILE O MENO E
LE EVENTUALI SOMME PREVISTE PER LA SANATORIA, INTEGRANDO
SOLO DETTA PARTE DELLA CONSULENZA GIA' AGLI ATTI.**

PREMESSA.

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, è
sito nel Comune di Mascalucia in Via Regione Siciliana n.
3, piano secondo.

L'immobile è intestato a [REDACTED], nato a Catania
il [REDACTED], CF [REDACTED] con diritto di proprietà
di 1/1.

DATI CATASTALI E PLANIMETRIA CATASTALE

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia:
- Foglio 13, particella 698, sub 13, categoria catastale
A/2 (abitazione civile), classe 7, consistenza vani 6,5,
superficie catastale totale MQ 137, rendita Catastale €
621,04.

Si allega la visura catastale dell'immobile (Allegato 1).

L'immobile internamente è così distribuito:

- N. 1 ingresso-soggiorno;
- N.3 vani;
- N. 1 cucina abitabile;
- N. 1 bagno;
- N. 1 lavanderia;
- N. 1 disimpegno ai vani;

- N. 3 ballatoi sui fronti nord-ovest, sud ed ovest.

La veranda, oggetto del presente incarico, prospicia sulla corsia di manovra del passo carrabile, è installata sul ballatoio sul fronte sud ed è di pertinenza del vano cucina e della lavanderia (Foto 1-2-3-4).

Si allega la planimetria catastale dell'immobile con indicata la veranda, oggetto di incarico (Allegato 2).

La veranda di MQ 7 (MT 5,90x1,15) è in alluminio preverniciato bianco con bugnature fisse di altezza MT 1 e finestre scorrevoli(Foto 5-6-7)) ed occupa una porzione di superficie del ballatoio, fronte sud, di pertinenza della cucina e della lavanderia (Foto 8-9-10-11).

All'interno è stato realizzato un piccolo ripostiglio in alluminio preverniciato come la veranda (Foto 12-13).

Il soffitto della veranda, realizzata sotto la mantovana della copertura dell'edificio, è realizzato con pannelli in termo copertura (Foto 14).

La suddetta veranda è stata realizzata in assenza di autorizzazione nel 2000 e, pertanto va regolarizzata urbanisticamente e catastalmente, previo parere favorevole del Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, in quanto tutto il territorio del Comune di Mascalucia è soggetto a vincolo paesaggistico.

Qui di seguito vengono descritti i costi per ottenere il parere favorevole della Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali e quelli di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Per il parere della Soprintendenza è necessario inoltrare una pratica di compatibilità paesaggistica, pagare la sanzione amministrativa per la mancata richiesta di parere favorevole, i diritti di segreteria e le marche da bollo da apporre alla istanza.

Per la regolarizzazione urbanistica è necessario redigere una pratica edilizia di Cila tardiva, pagando i costi di istruttoria e di segreteria.

Per la regolarizzazione catastale è necessaria una pratica docfa di variazione della planimetria catastale dell'immobile, con variazione del numero di subalterno.

Entrambe le pratiche, urbanistica e catastale, devono essere redatte da un professionista.

Qui di seguito vengono indicati i costi per ogni singola pratica al fine di ottenere la regolarizzazione della veranda.

1. COMPATIBILITÀ' PAESAGGISTICA DELLA SOPRINTENDENZA AI BENI CULTURALI E AMBIENTALI.

Per ottenere la compatibilità paesaggista è necessario redigere una pratica alla Soprintendenza ai beni culturali e ambientali a firma di un professionista, precisamente:

- a) Redazione della pratica a firma del professionista: € 1.000,00, oltre oneri;
- b) Sanzione amministrativa per l'esecuzione del manufatto in assenza di autorizzazione: € 516,00;
- c) Diritti di segreteria: € 35,00;
- d) - N.2 marche da bollo da € 16,00 ciascuna.

Il costo della pratica alla Soprintendenza ai beni culturali e ambientali è pari ad € 1.583,00, oltre oneri per il professionista (regime forfettario o ordinario).

2. REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELLA VERANDA.

I costi di regolarizzazione urbanistica relativi alla pratica edilizia di Cila tardiva necessaria per la regolarizzazione della veranda, sono i seguenti:

- a) Redazione della pratica di CILA del professionista incaricato: € 1.000,00, oltre oneri;
- c) Diritti di segreteria: € 100,00;

d) Costo di regolarizzazione della veranda: € /MQ 25,00 x MQ 7 = € 175,00.

Il costo di regolarizzazione urbanistica della veranda è pari ad € 1.275,00, oltre oneri per il professionista (regime forfettario o ordinario).

3.REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.

I costi per la redazione della pratica Docfa per la regolarizzazione della planimetria catastale sono:

- a) Parcella del professionista: € 500,00, oltre oneri;
- b) Diritti di segreteria: € 70,00.

Il costo complessivo di regolarizzazione catastale è pari ad € 570,00, oltre oneri del professionista (regime forfettario o ordinario) .

Qui di seguito si riassumono i costi necessari per la regolarizzazione della veranda realizzata in assenza di autorizzazione, precisamente:

- Pratica per il parere Soprintendenza ai beni culturali e ambientali: **€ 1.583,00**, oltre oneri per il professionista (regime forfettario o ordinario);
- Pratica di regolarizzazione urbanistica: **€ 1.275,00**, oltre oneri per il professionista (regime forfettario o ordinario);

Pratica Docfa: **€ 570,00**, oltre oneri del professionista (regime forfettario o ordinario).

CONCLUSIONI.

Il costo complessivo per le pratiche sopra descritte per la
regolarizzazione della veranda è pari ad **€ 3.400,00**

arr.to, oltre oneri del professionista.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

ALLEGATI.

Gli allegati alla seguente relazione tecnica sono:

- Verbale di sopralluogo;

1. Visura catastale dell'immobile pignorato;

2. Planimetria catastale con indicata la veranda;

- Allegato fotografico;

- Ricevuta di avvenuta consegna della relazione
all'avvocato del creditore procedente;

- Ricevuta di avvenuta consegna della relazione
all'avvocato dei debitori;

- Ricevuta di avvenuta consegna della relazione al custode
giudiziario;

- Ricevuta di avvenuta consegna agli avvocati degli
intervenuti nella procedura esecutiva.

Trecastagni li, 08/07/2025.

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti

