

STUDIO ASSOCIATO CRISAFULLI

95128 Catania - Via Centuripe 2/A tel. (095) 431232 - fax (095) 431232 - e-mail: studiocrisafulli1@virgilio.it
Part. I.V.A.: 03333090870 PEC: attilio.crisafulli@geopec.it

dott. ing. Massimo Crisafulli

dott. geom. Attilio Crisafulli

dott. ing. Alberto Crisafulli

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta Civile

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 77/2020

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Esperto Stimatore: dott. geom. Attilio Crisafulli

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 77/2020

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**Esperto Stimatore: **dott. geom. Attilio Crisafulli**RELAZIONE DI STIMA

Indice:

1. Premessa;
2. Mandato;
3. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
4. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
5. Conclusioni;
6. Allegati.

1. **PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data 11/01/2022, la S.V.I. nominava il sottoscritto **dott. geom. Attilio Crisafulli**, con studio in Catania via Centuripe n° 2/A, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n° 2468, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n° 282, quale Esperto Stimatore nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 77/2020** promossa da [REDACTED] nei confronti di ****Omissis****, il giorno **11/01/2022**, per mezzo di Posta Elettronica Certificata, il sottoscritto veniva invitato a prestare il giuramento di rito, che avveniva puntualmente il giorno **17/01/2022**; gli è stato conferito l'incarico e fissato il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della consulenza (vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati).

2. MANDATO:

- a. **identifichi 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. **verifichi 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. **verifichi 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 verifichi 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. **accerti 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. segnali 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. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da

cancellare con il decreto di trasferimento;

- g. provveda 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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle 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;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile,

quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- k. accerti 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).**

- l. elenchi ed **individuati 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 e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi 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. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga 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. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. allegghi 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 acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. accerti, 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; precisi 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.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; dopo aver tentato invano un primo contatto con il **Debitore Esecutato**, sig. ******Omissis******, allo scopo di prospettare l'incarico ricevuto, veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/02/2022, alle ore 09:30, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Catania, via del Bosco n° 200 e via San Gregorio n° 6; ciò veniva comunicato tramite PEC al Procuratore costituito per il Creditore Procedente e per il Debitore Esecutato (vedi allegato n° 2 – Avvisi di Sopralluogo). Giunto sui luoghi il giorno e l'ora stabiliti, il sottoscritto Esperto Stimatore ha avuto accesso all'immobile alle ore 09:30. Prima di procedere alle operazioni di sopralluogo il sottoscritto ha prospettato ancora una volta l'incarico

ricevuto; quindi, ha dato inizio alle operazioni peritali. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha avuto la costante presenza del **debitore esecutato** sig. ******Omissis******. Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo delle unità immobiliari e sono state riprese fotografie esterne agli immobili e dei vari ambienti interni. Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 12:50 il sottoscritto ha dichiarato chiuse le stesse, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa (vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo). Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Relazione di Stima, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento consistono in:

BENE "A"

- Locale di Deposito -

- **LOCALE DI DEPOSITO** sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano seminterrato, con ingresso da via San Gregorio n° 6.
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 149 sub 9, via San Gregorio n. 6, piano primo sottostrada, categoria C/2, classe 5, consistenza 65 mq, superficie catastale totale mq 77, rendita € 177,92;
- **confina** a Nord con ingresso dalla via San Gregorio e con proprietà di altra ditta, ad Ovest con terrapieno sulla via del Bosco, a Sud e ad Est con proprietà di altra;
- dal confronto con la planimetria catastale si evince la realizzazione di una **copertura parziale** dell'area scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare;
- sono state realizzate anche delle **aperture nel tamponamento** a Sud che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta;
- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti, tranne che per la copertura parziale e le aperture nel tamponamento.

BENE "B"

- Bottega -

- **BOTTEGA** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano terra, ammezzato e primo, con ingresso da via del Bosco n° 200.
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 149 sub 10, via del Bosco n. 200, piano terra e primo, categoria C/1, classe 6, consistenza 100 mq, superficie catastale totale mq 162, rendita € 3.542,89;
- **confina** a Nord, a Sud e ad Est con proprietà di altra ditta, ad Ovest con la via del Bosco;
- dal confronto con la planimetria catastale si evince la **modifica del prospetto** Est al piano terra e la rimozione della **scala di collegamento** tra il piano ammezzato ed il piano primo;
- sono state realizzate anche delle **aperture nel tamponamento** a Sud che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta;
- è stato ampliato il piano ammezzato sulla zona destinata a bottega;
- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti, tranne che per la modifica del prospetto, le aperture nel tamponamento, la rimozione della scala di collegamento e l'ampliamento dell'ammezzato.

BENE "C"

- Locale di Deposito -

- **LOCALE DI DEPOSITO** sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano secondo, con ingresso da via del Bosco n° 200.
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 149 sub 13, via del Bosco n. 200, piano secondo, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 25, rendita € 32,85;
- **confina** a Nord, a Sud e ad Est con proprietà di altra ditta, ad Ovest con la via del Bosco;
- dal confronto con la planimetria catastale si evince la realizzazione di una **copertura a tetto** di parte dell'area destinata a terrazzo;
- non è presente il **tamponamento a Sud** di delimitazione con l'immobile di

proprietà di altra ditta;

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti, tranne che per la copertura a tetto e la mancanza del tamponamento a Sud.

b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- Da una verifica effettuata tra l'Atto di Pignoramento e la relativa **nota di trascrizione e rettifica** della stessa, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante al **Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis****.
- La trascrizione in rettifica del 14/05/2020 si è resa necessaria in quanto nella precedente nota del 27/04/2020 ai nn. 18024/9933, erroneamente il sig. ****Omissis**** era stato indicato come "****Omissis****", invece di come correttamente è "****Omissis****".
- Si precisa che **c'è corrispondenza** tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di rettifica.

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Catania dott. Giuseppe Lombardo** si evince che:

- Gli immobili oggetto di pignoramento indicati al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento**, 14/09/2018, erano di proprietà del **Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis****.
- Gli immobili oggetto di pignoramento, descritti al punto a), **sono pervenuti al Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis****: gli immobili contrassegnati con la particella n. 149, sub. 9 e 10 (quale unico immobile allora distinto col sub 2 categoria A/4) per **Atto di Compravendita** del 12/09/1968 notaio dott. Bulla, trascritto il 18/09/1968 ai nn. 31266/25935 (vedi allegato n° 9), mentre l'immobile contrassegnato con la particella n. 149 sub 13 è stato realizzato in sopraelevazione sui suddetti sub. 9 e 10, in Catasto Fabbricati "Unità afferente edificata in sopraelevazione del 20/03/2014".

d)) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Catania dott. Giuseppe Lombardo** si evince che:

- Gli immobili oggetto di pignoramento indicati al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento**, 14/09/2018, erano di proprietà del **Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis****.
- Gli immobili oggetto di pignoramento, descritti al punto a), **sono pervenuti al Debitore Esecutato**, sig. ****Omissis****: gli immobili contrassegnati con la particella n. 149, sub. 9 e 10 (quale unico immobile allora distinto col sub 2 categoria A/4) per **Atto di Compravendita** del 12/09/1968 notaio dott. Bulla, trascritto il 18/09/1968 ai nn. 31266/25935 (*vedi allegato n° 9*), mentre l'immobile contrassegnato con la particella n. 149 sub 13 è stato realizzato in sopraelevazione sui suddetti sub. 9 e 10, in Catasto Fabbricati "Unità afferente edificata in sopraelevazione del 20/03/2014.
- la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata quindi verificata.

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Catania dott. Giuseppe Lombardo**, si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **Trascrizione nn. 35379/26554 del 14/09/2018, PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, notificato il 27/07/2018, a favore di [REDACTED] s.p.a. con sede a Catania, contro ****Omissis****.

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (**Catasto Fabbricati**) e

dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che le unità immobiliari indicate nel p.to a) della presente relazione, sono regolarmente censite nel Catasto Fabbricati (vedi allegato n° 4) del Comune di Catania:

BENE "A"

- Locale di Deposito -

- **LOCALE DI DEPOSITO** sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano seminterrato, con ingresso da via San Gregorio n° 6.
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 149 sub 9, via San Gregorio n. 6, piano primo sottostrada, categoria C/2, classe 5, consistenza 65 mq, superficie catastale totale mq 77, rendita € 177,92;
- E' stata verificata l'esatta **rispondenza** dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la non **corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**; si evince infatti la realizzazione di una **copertura parziale** dell'area scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare; sono state realizzate anche delle **aperture nel tamponamento** a Sud che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta;
- La planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

BENE "B"

- Bottega -

- **BOTTEGA** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano terra, ammezzato e primo, con ingresso da via del Bosco n° 200.
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 149 sub 10, via del Bosco n. 200, piano terra e primo, categoria C/1, classe 6, consistenza 100 mq, superficie catastale totale mq 162, rendita € 3.542,89;
- E' stata verificata l'esatta **rispondenza** dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la non **corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**; si evince infatti la **modifica del prospetto** Est al piano terra e la rimozione della **scala di collegamento** tra

il piano ammezzato ed il piano primo; sono state realizzate anche delle **aperture nel tamponamento** a Sud che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta ed è stato ampliato il piano ammezzato.

- La planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE "C"

- Locale di Deposito -

- **LOCALE DI DEPOSITO** sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano secondo, con ingresso da via del Bosco n° 200.
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 149 sub 13, via del Bosco n. 200, piano secondo, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 25, rendita € 32,85;
- E' stata verificata l'esatta **rispondenza** dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la non **corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**; si evince infatti la realizzazione di una **copertura a tetto** di parte dell'area destinata a terrazzo; non è presente il **tamponamento a Sud** di delimitazione con l'immobile di proprietà di altra ditta;
- La planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è ubicato nel territorio del Comune di Catania in una zona urbanizzata, nel quartiere "Barriera del Bosco". Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario; non si tratta infatti di terreno ma di immobile di tipo residenziale.

i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico e l'Archivio del Comune di Catania, il sottoscritto ha potuto accertare, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, che:

- fanno parte di un fabbricato, ultimato prima del primo settembre 1967, presumibilmente negli anni '50;

- Non è stato possibile reperire il progetto originario, in quanto mancante nell'Archivio Storico del Comune di Catania;
- Mi è stato fornito il progetto "per la realizzazione di un locale di sgombero, nonché una copertura precaria" con relativa Concessione Edificatoria in Sanatoria (vedi allegato n° 5) realizzati sulla copertura del fabbricato dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, da cui si evince che lo stesso era esistente;
- Il progetto di ampliamento (vedi allegato n° 5) ha avuto Parere Favorevole dalla Commissione Edilizia in data 09/02/2010 ed approvato con Provvedimento del Sindaco, Concessione Edilizia n. URB07/223 del 29/03/2011 e "nuovo elaborato a correzione ed integrazione";
- Quindi si può dedurre che, essendo stato approvato il progetto "per la realizzazione di un locale di sgombero nonché una copertura precaria" sul fabbricato originario sottostante, lo stesso fosse stato costruito regolarmente.

BENE "A"

- Locale di Deposito -

- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la non **corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**, essendo questa l'unica situazione a cui riferirsi; si evince infatti la realizzazione di una **copertura parziale** dell'area scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare; sono state realizzate anche delle **aperture nel tamponamento** a Sud che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta;
- La copertura parziale dell'area scoperta, realizzata senza alcun Provvedimento autorizzativo, in difformità rispetto alla planimetria catastale, dovrà essere rimossa;
- sulla base di quanto accertato nel corso del sopralluogo eseguito, il sottoscritto valuta che il **costo** dei lavori per la rimozione del solaio e della scaletta in ferro nonché il ripristino dei tamponamenti che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta, possa essere

sinteticamente determinato a corpo in circa € 5.000,00, comprensivi degli oneri tecnici.

BENE "B"

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Bottega -

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la non **corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**, essendo questa l'unica situazione a cui riferirsi; si evince infatti la realizzazione di una **porta scorrevole** al posto di una finestra sul prospetto Est; sono state realizzate anche delle **aperture nel tamponamento** a Sud che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta;
- sulla base di quanto accertato nel corso del sopralluogo eseguito, il sottoscritto valuta che il **costo** dei lavori per il ripristino dei tamponamenti che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta, possa essere **sinteticamente determinato** a corpo in circa € 2.000,00, comprensivi degli oneri tecnici.
- la **modifica del prospetto** risulta sanabile ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari a € 516,00;
Quindi le spese per la regolarizzazione risultano:

- Sanzione pecuniaria	€ 516,00;
- Relazione di un professionista abilitato	€ 684,00;
• Per un totale di	€ 1.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE "B"

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Bottega -

PIANO AMMEZZATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la non **corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**, essendo questa l'unica situazione a cui riferirsi; si evince infatti la realizzazione di un **soppalco** (da rimuovere) sulla zona destinata a bottega che prospetta sulla via del Bosco (lato Ovest) con

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

relativa realizzazione di una porta al posto di una finestra; sono state realizzate anche delle **aperture nel tamponamento** a Sud che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta;

- sulla base di quanto accertato nel corso del sopralluogo eseguito, il sottoscritto valuta che il **costo** dei lavori per il ripristino dei tamponamenti che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta, possa essere **sinteticamente determinato** a corpo in circa **€ 2.000,00**, comprensivi degli oneri tecnici mentre il costo per la rimozione del soppalco possa essere **sinteticamente determinato** a corpo in circa **€ 5.000,00**, comprensivi degli oneri tecnici;

BENE "B"

- Bottega -

PIANO PRIMO

- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la non **corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**, essendo questa l'unica situazione a cui riferirsi; si evince infatti la realizzazione di una **veranda** sul balcone del prospetto Est; sono state realizzate anche delle **aperture nel tamponamento** a Sud che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta e la rimozione della scala di collegamento con il piano sottostante;
- sulla base di quanto accertato nel corso del sopralluogo eseguito, il sottoscritto valuta che il **costo** dei lavori per il ripristino dei tamponamenti che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta, possa essere **sinteticamente determinato** a corpo in circa **€ 2.000,00**, comprensivi degli oneri tecnici.
- Il **costo** per la realizzazione della **scala di collegamento**, rimossa, tra il piano ammezzato ed il piano primo può essere **sinteticamente determinato** a corpo in circa **€ 2.000,00**, comprensivi degli oneri tecnici.
- la **realizzazione della veranda** si potrà regolarizzare ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4 del 16.04.2003; l'onere da pagare è pari a 25,00 € per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria,

oltre alle spese per la parcella di un professionista abilitato. Quindi le spese per la regolarizzazione risultano:

- 25,00 €/mq x mq 6,00 (di superficie chiusa) = € 150,00;
- Relazione di un professionista abilitato € 850,00;
- Per un totale di € 1.000,00.

BENE "C"

- Deposito -

PIANO SECONDO

- il progetto "per la realizzazione di un locale di sgombero, nonché una copertura precaria" con relativa Concessione Edificatoria in Sanatoria (vedi allegato n° 5) interessa questa unità immobiliare;
- Il progetto di ampliamento (vedi allegato n° 5) ha avuto Parere Favorevole dalla Commissione Edilizia in data 09/02/2010 ed approvato con Provvedimento del Sindaco, Concessione Edilizia n. URB07/223 del 29/03/2011 e "nuovo elaborato a correzione ed integrazione";
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la non **corrispondenza** dello stato dei luoghi, sia rispetto alla **Planimetria Catastale** che al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. URB07/223 del 29/03/2011 (vedi allegato n° 5); si evince infatti la realizzazione di una **copertura** con manto di tegole e perlinato sostenuta da pilastri in c.a. e travi in legno lamellare al posto di una tettoia con struttura precaria autorizzata; sono state realizzate anche delle finestrature sul lato Nord e delle **aperture nel tamponamento** a Sud che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta; l'accesso all'immobile è avvenuto attraverso proprietà di altri in quanto manca un accesso esclusivo.
- sulla base di quanto accertato nel corso del sopralluogo eseguito, il sottoscritto valuta che il **costo** dei lavori per il ripristino dei tamponamenti che mettono in comunicazione l'immobile con la proprietà di altra ditta, possa essere **sinteticamente determinato** a corpo in circa € 2.000,00, comprensivi degli oneri tecnici. Il **costo** per la sostituzione

della copertura con manto di tegole e perlinato con una tettoia con struttura precaria, autorizzata, possa essere **sinteticamente determinato** a corpo in circa € 10.000,00, comprensivi degli oneri tecnici. Rimane il problema dell'accesso all'immobile che avviene tramite proprietà di altri. Una soluzione potrebbe essere la realizzazione di una scala interna di collegamento tra l'unità immobiliare sottostante (BENE "B") e quella in oggetto (BENE "C"), il cui **costo** può essere **sinteticamente determinato** a corpo in circa € 2.000,00, comprensivi degli oneri tecnici.

j) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

- Per le opere realizzate in difformità, relative ad unità immobiliari interessate da Procedure Esecutive, si potrebbe applicare l'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 presentando la **Domanda di Sanatoria** entro **centoventi giorni** dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile, quando:
 - le Razioni **del Credito** per cui si interviene o procede, siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 326/2003 di conversione del D.L. 269/2003 (terzo ed ultimo condono edilizio) ossia al **1 ottobre 2003**;
 - **l'abuso sia sanabile** nel rispetto dell'ultima Legge in materia di Condoni; l'ultima **data utile** per considerare gli abusi sanabili è quella del **31 marzo 2003** prevista dal decreto-legge 30 settembre 2003 n. 269 convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 326.

In questo caso le ragioni del credito sono sorte **successivamente** alla suddetta data; le unità immobiliari oggetto di pignoramento non si trovano nelle condizioni previste dai suddetti articoli.