

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.

Giudice Istruttore Dott. Giuseppe Lo Presti

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 62/2019 R.G.Es .

~~COMPRAVENTA - ESECUZIONE IMMOBILIARE~~

contro

~~CONDOTTORIO~~

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* Disposta con ordinanza del 29/09/2019

* Giuramento all'udienza del 09/10/2019

Barcelona P.G. 24/04/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Arch. Giarrizzo Biagio)



mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.);

43 Accerti se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);

44 Predisponga – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

45 Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiai, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico- artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-bis, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);

46 Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-bis, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.);



47 Accerti la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.);

48 Specifichi in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.); dispone che l'esperto:

- a) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 agosto 1939, n. 1249) provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- b) **verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in tal caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- c) **dica**, se gli immobili sono pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e



prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;

d) **rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e – quanto alla determinazione del valore – ai criteri indicati dall'art. 568 cod. proc. civ., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Alla relazione dovranno peraltro essere allegati:

- a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- b) la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, l'esperto accerterà sempre la data di eventuale registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale



disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del giudizio eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene e dei suoi confini, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; il perito provvederà altresì a precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili adibiti ad uso abitativo, dirà l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

c) l'attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE, ove prevista come necessaria;

5. Conclusioni..... pag 16

6. Elenco allegati..... pag 17

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Lo Presti, con ordinanza del 29/09/2019, la S.V. ha disposto Perizia Tecnica, nominando C.T.U. il sottoscritto Arch. Biagio Giarrizzo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina al n° ~~XXXX~~, con studio professionale in via ~~XXX~~. ~~XXXX~~ n. ~~XX~~ a ~~Località XXX (XXX)~~, riguardante il Proc. n° 62/2019 R.G.Es. tra la ~~XXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, parte attrice – opponente, con sede legale in ~~XXXXXX, Località XXXXXXX XXXXX S. S.~~, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro di ~~XXXXXX XXXXXXXXXX~~, in persona del suo procuratore il Dott. ~~XXXXXX XXXXX~~, rappresentato e difeso dall'Avv. ~~XXXXXX XXXXX~~ (C.F. - ~~XXXXXX XXXXX XXXXX~~) **contro** la Signora ~~XXXXXXXXXX XXXXX~~, (C.F. - ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~) nata a ~~XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~ ed ivi residente in ~~XXXX-XXXXXXX XXX~~ parte convenuta – opposta.

Il giuramento è espletato nell'udienza del 09/10/2019 ed è affidato il mandato di seguito descritto.

2. MANDATO

Con l'ordinanza emessa dall'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Lo Presti, in data 29/09/2019 si dispone il seguente mandato: **“nomina esperto per la stima dei beni pignorati”**.

Eseguiti gli accertamenti necessari per l'espletamento del mandato, il sottoscritto è in grado di presentare alla S.V.I. la presente relazione di Consulenza che si articola come segue:

- Svolgimento delle operazioni di consulenza;
- Risposte ai quesiti contenuti nel mandato;
- Conclusioni;
- Allegati.



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

In adempimento all'incarico affidato, in data 09/04/2021, previa comunicazione alle parti a mezzo PEC e lettera raccomandata a.r., il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, ed esattamente:

- **immobile per civile abitazione**, sito in Barcellona Pozzo di Gotto costituito in atto da un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, in via Sant'Andrea n.68.

Al C.U. detto immobile è identificato al foglio 7, particella 347, sub. 5, categoria A/4, classe 10, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale mq 79, rendita Euro 192,90.

Il sottoscritto recatosi sul luogo in Barcellona Pozzo di Gotto da inizio alle operazioni peritali (allegato 1) con la sola presenza della parte convenuta nella figura del Signor [REDACTED] figlio della signora [REDACTED].

Dopo aver letto il mandato conferito dal G.E., sono iniziate le operazioni peritali eseguendo misurazioni e lo scatto di alcune foto dell'immobile (allegato 2).

Concluse le operazioni peritali dell'immobile oggetto di stima si avviava lo studio per l'espletamento del mandato conferito formulando le valutazioni nella presente relazione.

Di seguito si risponde ai quesiti contenuti nel mandato in relazione agli immobili oggetto di stima.

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

41 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; in particolare, dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc. civ. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed



individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, indicando altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari; ove non risultante dalla documentazione in atti, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (art. 173-bis, comma 2, disp. att. cod. proc. civ.).

- Relativamente all'immobile in oggetto sito in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) in via Sant'Andrea n.68 il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione essendo in possesso di estratti catastali e certificazione notarile rilasciata in data 24 Settembre 2019 dalla dott.ssa Maria PANTALONE BALICE, Notaio in Termoli.

42 Identifichi e descriva sommariamente gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa), anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, ubicazione, confini e dati catastali; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; (art. 173-bis, comma 1, n. 1 e 2, disp. att. cod. proc. civ.);

- Relativamente all'immobile in oggetto sito in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) in via Sant'Andrea n.68 il sottoscritto C.T.U. in sede di sopralluogo rileva una difformità sul numero civico essendo non n. 68 come risultante dai documenti in mio possesso ma n. 170. L'immobile facente parte del fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via Sant'Andrea



n. 170, ubicato al secondo piano (terza elevazione fuori terra), distinto con l'interno "B", è confinante con terreno [redacted], cortile [redacted], vano scala, appartamento di [redacted] e con fabbricato [redacted]. In Catasto Fabbricati del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto l'immobile è riportato al foglio 7, particella 347 sub 5, categoria A/4, classe 10, Consistenza 4,5 vani.

L'immobile è costituito da un vano ingresso/soggiorno, una camera da letto matrimoniale, una seconda camera con letto singolo, un w.c., una stanza cucina pranzo e una piccola veranda.

Gli ambienti si presentano in uno stato di mediocre salubrità senza allarmanti manifestazioni di umidità o particolari deterioramenti delle strutture.

Non sono presenti elementi radianti per il riscaldamento.

Dalla planimetria catastale che è l'unico documento in possesso per verificare lo stato di fatto si evidenziano le seguenti difformità:

- tra la stanza soggiorno e la camera da letto matrimoniale è presente una finestra alta comunicante tra i due ambienti;
- tra la stanza soggiorno e la camera da letto singolo è presente una finestra alta comunicante tra i due ambienti;
- nella camera da letto singolo è presente una finestra alta comunicante con il w.c. ed è presente una finestra alta sul muro esterno dal lato confinante con terreno [redacted];
- Nel w.c. non è presente la finestra che risulta invece in planimetria con sbocco su prospetto retrostante;
- Nella cucina non è presente la finestra che risulta invece in planimetria con sbocco su prospetto retrostante;

Per i dettagli si rimanda alle planimetrie rappresentate graficamente e allegate alla presente relazione (allegato 5).

Si evidenzia inoltre che la veranda esistente risulta dal lato Cortile [redacted] chiusa con una muratura da circa 30 cm con una finestra sopra-luce alta, operazione presumibilmente eseguita in maniera autonoma.

43 Accerti se gli immobili siano liberi o occupati, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione; a tal fine, qualora alcuno degli immobili risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto; nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito (art. 173-bis, comma 1, n. 3, disp. att. cod. proc. civ.);

L'immobile al momento del sopralluogo risulta in affitto a terzi come da informazioni fornitemi dal signor ~~XXXXXXXXXX~~ figlio della signora ~~XXXXXXXXXX~~ e su richiesta si acquisisce copia del contratto di locazione che si allega alla presente relazione (allegato 6).

44 Predisponga – sulla base dei documenti in atti – l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Sulla base dei documenti in atti risultano per l'immobile oggetto di perizia:

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. ~~XXXX~~ registro particolare n. ~~XXXX~~ del ~~XXXXXX~~ di euro ~~XXXXXX,XX~~ a favore ~~XXXXXXXXXX~~ domicilio ipotecario eletto in ~~XXXXXXXXXX~~, contro ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar ~~XXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXX~~ del ~~XXXXXX~~ repertorio n. ~~XXXX~~. Mutuo di euro ~~XXXXXX,XX~~ da rimborsare in 22 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Barcellona Pozzo di Gotto, alla Via Sant'Andrea n. 68, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 347 sub. 5 natura A4 di 4,5 vani interno B al piano 2.



- *Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. ~~01127700854~~ registro particolare n. ~~01127700854~~ del ~~01127700854~~ a favore ~~01127700854~~ con sede in ~~01127700854~~ codice fiscale ~~01127700854~~, contro ~~01127700854~~ nata a ~~01127700854~~ il ~~01127700854~~, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto del ~~01127700854~~ repertorio n. ~~01127700854~~. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Barcellona Pozzo di Gotto, alla Via Sant'Andrea n. 68, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 347 sub. 5 natura A4 di 4,5 vani interno B al piano 2.*

45 Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti su ciascun immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sui beni staggiai, ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico, ovvero derivanti da diritti di servitù pubbliche, da procedimenti di espropriazione per pubblica utilità o da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura dell'esperto ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, specificando l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, relazionando altresì sull'esistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato (art. 173-bis, comma 1, n. 4, 5 e 9, disp. att. cod. proc. civ.);

Allo stato attuale dalle documentazioni e dalle informazioni raccolte per l'immobile oggetto di perizia:

- non vi sono diritti reali a favore di terzi;
- non vi sono formalità vincoli e oneri;
- non fa parte di un condominio.

46 Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni del debitore pignorato derivi da alcuno dei suddetti titoli (art. 173-bis, comma 1, n. 8, disp. att. cod. proc. civ.):

Allo stato attuale dalle documentazioni e dalle informazioni raccolte l'immobile oggetto di perizia non è gravato da censo, livello o uso civico.

47 Accerti la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (art. 173-bis, comma 1, n. 6, disp. att. cod. proc. civ.):

Per l'immobile oggetto di perizia si è provveduto alla verifica della regolarità urbanistica riscontrando che, previa richiesta scritta, non è stato possibile reperire nessun tipo di documentazione presso l'ufficio tecnico del comune di Barcellona P. G., in quanto non risulta alcun atto in merito a tale immobile (allegato 4).

Inoltre anche dalle ricerche effettuate presso l'archivio Notarile di Messina dove il sottoscritto C.T.U. ha verificato se nell'atto di donazione dell'immobile a beneficio di ~~XXXXXXXXXX~~ ci fossero riportati i riferimenti degli atti autorizzativi per la costruzione, non risulta esserci nessun riferimento.

Tuttavia dalle informazioni raccolte da alcuni parenti diretti della signora ~~XXXXXXXXXX~~ titolari di un attività commerciale in prossimità dell'immobile oggetto di perizia, sembrerebbe che la data di costruzione dell'intero fabbricato dove insiste l'immobile, risalga come epoca costruttiva ad un periodo antecedente al 1942, cosa che giustificerebbe l'assenza di documentazione presso l'ufficio tecnico.



48 Specifici in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173-bis, comma 1, n. 7, disp. att. cod. proc. civ.):

Le difformità riscontrate nell'immobile relative alla chiusura di due finestre e all'apertura di una nuova finestra sul prospetto Est (lato Terreno ~~XXXXXXXXXX~~) necessitano di regolarizzazione attraverso presentazione di S.C.I.A.

In merito alla veranda esistente dove risulta dal lato Cortile ~~XXXXXXXXXX~~ chiusa con una muratura da circa 30 cm con una finestra sopra-luce alta, operazione presumibilmente eseguita in maniera autonoma e in contrasto alle indicazioni relative alla realizzazione di *opere interne per chiusura di verande e balconi con strutture precarie, ai sensi dell'art.20 c.3 della L.R. n.4/2003*, l'intervento al fine della possibilità di sanatoria di tale intervento consisterebbe nella demolizione della tamponatura esterna realizzata e la chiusura della veranda con montaggio di struttura precaria in alluminio e vetro versando un contributo di €/mq 25 per la superficie chiusa.

Si è proceduto dal punto di vista Catastale all'esecuzione di un **Istanza di rettifica come da anagrafe tributaria** per difformità evidenziate in Visura Catastale.

Si è verificato che è opportuno vendere i beni pignorati in un unico lotto.

Di seguito si redige la relazione di stima.



Relazione di stima

Al fine di procedere alla stima dell'immobile in oggetto, si è proceduto utilizzando il metodo di stima ***per confronto diretto o comparativo***;

Questo metodo è possibile utilizzarlo quando si verificano almeno le condizioni qui di seguito riassunte:

- devono esistere nella stessa zona dell'immobile da stimare altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- di questi fabbricati si devono conoscere i normali valori di compravendita alla data in cui è prevista la stima;
- deve esistere un elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto.

Confronto diretto o comparativo

L'aspetto da considerare, per una stima sintetica e per un bene di tal tipo, è quello del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Scelto il parametro tecnico più comunemente usato nella stima degli immobili, ovvero il metro quadrato di superficie, è stata effettuata un'indagine svolta alla ricerca del valore di mercato di beni simili e sono state prese in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

Dall'analisi delle caratteristiche dell'immobile, dalle informazioni raccolte presso le agenzie del settore immobiliare, dalla banca dati delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio e tramite la consultazione di altri tecnici, si è giunti alla determinazione di un valore a metro quadrato di superficie di **€ 500,00 (cinquecento/00)**.

Tale valore è influenzato dalle condizioni attuali dell'immobile e dalle precedenti valutazioni in merito alla necessità di spese relative la regolarizzazione delle difformità riscontrate.



Superficie convenzionale di vendita e di stima:

- superficie piano secondo - Foglio 7, part. 347 sub 5 - 79,00 mq (da visura catastale)

Superficie convenzionale di vendita e di stima da misurazioni e rilievi **80,60 mq**

Il **valore di mercato complessivo dell'intero immobile**, sulla base del metodo sintetico, risulta essere pari a:

$$80,60 \times 500,00 = 40.300,00 \text{ €}$$

$$V = 40.300,00 \text{ € (quarantamilatrecento/00)}$$

5. CONCLUSIONI.

Riepilogando la situazione ad oggi degli immobile oggetto di stima è la seguente:

- Foglio 7, part. 347 sub 5 - via Sant'Andrea n. 170, categoria A/4 (abitazione);
- *Condizione dell'immobile mediocri condizioni di salubrità;*
- *Necessita di regolarizzazioni urbanistiche - modifiche prospetti e chiusura veranda.*
- *Necessita di regolarizzazioni catastali - rettifica planimetria catastale.*

Riepilogo spese per regolarizzazione:

- **Spese per regolarizzazione urbanistiche degli immobili circa 2500,00 €**
(duemilacinquecento/00) compreso onorario del tecnico;
 - **Spese per regolarizzazione catastali circa 700,00 € (settecento/00) compreso onorario del tecnico;**
 - **Valore complessivo stimato immobile 40.300,00 € (quarantamilatrecento/00).**
-



6. ELENCO ALLEGATI

Elenco allegati:

- ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo;
- ALLEGATO 2 - Documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima;
- ALLEGATO 3 - Documentazione Catastale dell'immobile oggetto di stima;
- ALLEGATO 4 - Documentazione Comunale dell'immobile oggetto di stima;
- ALLEGATO 5 - Planimetrie con evidenziazione delle difformità degli immobili oggetto di stima;
- ALLEGATO 6 - Copia contratto di locazione.

Barcellona P.G. 24/04/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Arch. Giarrizzo Biagio)

