

LECCO. 29.12.2015

TRIBUNALE DI LECCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 123/14 R.G.E.

GIUDICE: DOTT. DARIO COLASANTI

Procedura esecutiva promossa da : _____

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. incaricato : DOTT. GEOM. FRANCESCO DELL'ORO

Studio in LECCO VIA DELL'ISOLA N. 6

iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Lecco al n. 156

incarico in data 29.04.2015

incarico per integrazione in data 26.10.2015

=====

In data 26.10.2015 il sottoscritto ha ricevuto incarico di redigere integrazione alla relazione peritale, onde meglio definire le attività da svolgere propedeutiche alla vendita dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, con particolare riferimento alla verifica della proprietà dei beni medesimi ed indi agli eventuali atti da redigere in proposito, quindi rivolgendosi il C.T.U. anche a Notaio di fiducia onde analizzare nel dettaglio il caso in esame.

Orbene preme precisare che, come già citato nella relazione peritale del 30.07.2015 e già depositata nell'agosto 2015 dal C.T.U., i beni che presentano evidenti problematiche da risolvere prima della vendita sia in ordine alla intestazione che in relazione alla conformità



edilizia ed urbanistica sono i CORPI A – B – C, ovvero immobili siti in COMUNE DI
MISSAGLIA VIA MARESSOLETTO 4/10 e così identificati catastalmente:

CORPO A : unità abitativa (appartamento)

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. MAR – Foglio 2 – particella 315 – sub. 2 –

Cat. A/4 – classe 1 – consist. 4,5 vani – Rendita € 155,71

CORPO B : unità abitativa (appartamento)

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. MAR – Foglio 2 – particella 315 – sub. 4 –

Cat. A/4 – classe 1 – consist. 1,5 vani – Rendita € 51,90

CORPO C : unità abitativa (appartamento) ex deposito

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. MAR – Foglio 2 – particella 315 – sub. 10 –

Cat. C/2– classe 1 – consist. 44 mq – Rendita € 81,81

Inoltre limitatamente all'aspetto di intestazione vi erano dubbi circa la proprietà del

CORPO I : terreno

Identificativo catastale : C.C. Missaglia – Sez. CONTRA – Foglio 2 – particella 536 --

Seminativo arboreo – consist. 90 mq – Reddito Dominicale € 0,51 – Reddito Agrario € 0,37

=====

Si analizza in primo luogo la questione della proprietà, infatti risultano discrepanze tra lo stato di possesso dei beni e l'intestazione degli stessi presso l'Agenzia delle Entrate, di ciò il C.T.U. ha dato conto nel proprio elaborato peritale e si è quindi reso necessario un approfondimento con l'ausilio di un notaio. La D.ssa Laura Piffaretti Notaio in Lecco ha eseguito ogni accertamento e verifica per risalire alla corretta intestazione dei beni in oggetto e all'esito delle ricerche condotte ha sottoscritto in data 28.12.2015

“**CERTIFICATO NOTARILE** “ nel quale attesta che tutti i beni sopra richiamati, ovvero CORPO A – B – C – I risultano di proprietà per quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno dei Sigg.



, ovvero degli Esecutati, tuttavia il Notaio ha rilevato che detti beni presentano erronea intestazione catastale.

Nella relazione della D.ssa Laura Piffaretti, **che si allega alla presente**, vengono esplicitati, come richiesto dal sottoscritto C.T.U., tutti gli atti di acquisto e le provenienze, affinché la posizione attuale sia trasparente e per quanto attiene all'aspetto squisitamente notarile emerge che non vi sia altra attività da espletare per poter procedere alla vendita. Permane invece la questione relativa alla difformità edilizia ed urbanistica, nonché catastale circa lo stato realizzato e quello autorizzato relativamente agli immobili descritti come CORPO A - B - C.

Infatti, come già descritto nella relazione del C.T.U. depositata nell'agosto 2015 e datata 30.07.2015, si è dato conto che :

- Le opere sono state eseguite in assenza di idoneo titolo abilitativo (concessione edilizia o premesso di costruire, D.I.A., S.C.I.A. o ogni altro titolo equipollente).

Infatti si è esperito nuovamente accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata del Comune di Missaglia ed è emerso che non vi sono pratiche edilizie aventi ad oggetto le opere realizzate per originare le due unità abitative oggi esistenti. Ciò significa che le opere sono state eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo possono essere oggetto di sanatoria se si rivelano conformi agli strumenti urbanistici vigenti al momento della richiesta di sanatoria ed al momento del compimento dell'abuso; verificata questa doppia rispondenza occorre procedere con l'istruzione della pratica di richiesta di sanatoria ad opera di un tecnico abilitato e come meglio già descritto e quantificato nella già richiamata relazione datata 30.07.2015. Occorre, però precisare che qualora l'abuso sia compiuto in zona vincolata occorre valutare sia il vincolo sia



l'abuso, poiché non è certo che vi sia compatibilità, quindi se l'abuso ha comportato incremento di superficie coperta e/o volume non ammesso esso non è sanabile.

Il vincolo imposto attualmente è il seguente "Nucleo di antica formazione ed edifici con particolare valore storico ed ambientale", quindi in tale zona occorre intervenire, soprattutto per quanto concerne l'involucro esterno con progetti adeguati al contesto, che si armonizzino con esso e che si rivelino integrati e non impattanti.

Al fine di determinare con esattezza le opere realizzate e quindi quantificare le opere eseguite in assenza di autorizzazione, con particolare riferimento a quelle comportanti eventuali incrementi volumetrici necessita procedere con accurato rilievo architettonico, i cui costi sono già stati indicati della relazione sopra richiamata.

Qualora non sia possibile perseguire la sanatoria è prevista la rimessa in pristino del bene.

- La descrizione catastale (schede catastali) non è rappresentativa dello stato di fatto attuale, proprio, perché lo stato realizzato è frutto di attività priva di autorizzazioni edilizie.

Quindi visto quanto sopra descritto emerge che sotto il profilo notarile i beni oggetto della presente integrazione si siano rivelati di proprietà degli Esecutati.

Inoltre gli immobili alla data odierna non sono legittimati da titolo abilitativo e si dovrà procedere con una sanatoria, tuttavia a causa del vincolo sull'area ove essi ricadono è verosimile che la sanatoria riguardi solo alcune opere (es. opere interne), mentre le opere esterne e/o gli eventuali incrementi volumetrici potrebbero non essere assentiti e quindi comportare demolizioni e ripristini.



Profilata l'ipotesi di cui sopra si rammenta che al termine del percorso autorizzativo sotto il profilo edilizio ed urbanistico, all'esito del quale si potrà avere uno stato diverso da quello attuale proprio per effetto di quanto verrà sanato e quanto dovrà essere invece rimosso, si dovrà comunque procedere con l'aggiornamento catastale, indi con i necessari collaudi statici ed impiantistici.

I costi dell'attività tecnica da svolgere sono già stati indicati nella già richiamata relazione del 30.07.2015 e vengono comunque riproposti di seguito, mentre le eventuali sanzioni saranno determinate dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico Comunale ed eventuali costi derivanti da demolizioni e/o ricostruzioni scaturiranno solo nel momento in cui si disporrà di un accurato rilievo e quindi si potrà determinare con esattezza quali opere non possono essere sanate.

Ipotesi di costi per la sola attività tecnica del professionista incaricato per i CORPI A- B - C:

- Redazione e stesura grafica di accurato rilievo architettonico e geometrico
€ 1000,00
- Istruzione di idonea pratica edilizia in sanatoria, dopo essersi consultati con l'Ufficio Tecnico Comunale ed avere individuato quali opere possono eventualmente essere oggetto di sanatoria (qualora da tale verifica emergesse che non è possibile alcuna sanatoria l'attività tecnica cesserà)
€ 4.000,00
- Collaudo statico del fabbricato € 2.000,00
- Collaudo degli impianti presenti € 2.000,00
- Aggiornamento catastale € 1.800,00
- Richiesta di agibilità completa allegati necessari € 1.000,00
- Redazione di A.P.E. per n° 2 unità abitative € 600,00



- Qualora sia imposta la demolizione di taluni manufatti si dovrà computare anche la Direzione Lavori e la certificazione di tale avvenuta demolizione

€ 2.000,00

- Qualora si rendesse necessaria la redazione di pratica edilizia e relativa preventiva richiesta di autorizzazione paesaggistica per realizzazione di talune opere si dovrà quantificare anche questa attività e relativa Direzione Lavori delle opere, ma si potrà redigere preventivo solo conoscendo l'oggetto del progetto

=====

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene congruo operare un decremento della valutazione del lotto che tenga conto sia delle spese tecniche sopra descritte, sia delle spese per demolizioni/ricostruzioni ed ogni altro onere a carico dell'Acquirente che determinano quindi un minor valore del bene.

Orbene, operate le opportune verifiche ed applicando criteri prudenziali, si ritiene che la quota percentuale da decurtare al valore dei beni sia congrua pari al 20%, ovvero:

- **CORPO A – B**

Valutazione	€	172.434,15
Decurtazione 20%	€	34.486,83
Valutazione post decremento	€	137.947.32

- **CORPO C**

Valutazione	€	170.100,00
Decurtazione 20%	€	34.020,00
Valutazione post decremento	€	136.080,00

Beni non soggetti a decremento CORPI D –E- F- G- H- I –L:

- Corpo D € 1.185,00



- Corpo E € 1.060,00
- Corpo F € 2.715,00
- Corpo G € 18.810,00
- Corpo H € 1.145,00
- Corpo I € 1.350,00
- Corpo L € 1.650,00

Il CTU ritiene di aver espletato correttamente l'incarico affidato e di aver esaurientemente
 esplicitato quanto risulta dal quesito posto.

Il C.T.U.

dott. geom. francesco dell'oro

=====

SI ALLEGA:

- **Certificato notarile redatto dalla D.ssa Laura Piffaretti Notaio in Lecco
 in data 28.12.2015**

=====

