

sensi dell'art. 140 cpc, ritirato dai coniugi eseguiti il 24.6.2023, trascritto il 03.08.2023 ai n.ri 21962/17759.

Nel rispetto del termine previsto dall'art. 557 cpc (la copia conforme del pignoramento è stata infatti rilasciata il 17.07.2023) il pignoramento è stato iscritto a ruolo il 19.07.2023 ed in pari data è stata depositata l'istanza di vendita (nel rispetto del termine di 45 giorni previsto dalla legge). L'udienza ex art. 569 cpc è stata fissata il 17.05.2024

L'esposizione debitoria che ha dato origine alla presente procedura, infatti, deriva dall'inadempimento del contratto di mutuo concesso al sig. ██████████ dalla MACQUARIE BANK LIMITED, con sede in Milano, con atto in Notar Parisi del 13.7.2007.

Da informazioni acquisite da Internet, la Barclays Bank PLC ha acquistato il portafoglio dei mutui ipotecari erogati dalla Macquaire Bank Limited.

Dagli atti di causa risulta che Barclays Bank PLC ha a sua volta ceduto i propri crediti a CATTLEYA MORTGAGE FINANCE Srl che ha conferito procura speciale a Barclays Bank Ireland PLC per il loro recupero.

Ubicazione dell'immobile

Il bene di che trattasi è ubicato in villaggio Camaro di Messina, via Suor Francesca Maria Giannetto 6,

In auto, si percorre il viale Europa in direzione mare - monte. Giunti al semaforo posto all'altezza del Poliambulatorio "Eva", laddove inizia lo svincolo autostradale di "Messina centro", si svolta a sinistra per via Gerobino Pilli (che in pratica è la parallela alla via Suor F.M. Giannetto) .

La via Gerobino Pilli deve essere percorsa verso monte per tutta la sua interezza prima di poter svoltare e dx e transitare, stavolta discendendo, sulla via Suor F.M. Giannetto sino al civico n. 6. Dopo aver attraversato il cancello carrabile, si accede ad un piazzale/parcheggio di pertinenza di un edificio, a due elevazioni fuori terra, che comprende sei abitazioni (tre per piano). Appunto al piano terra, prima elevazione, trovasi ubicato l'appartamento dei debitori eseguiti.

Si può accedere al piano primo tramite due scale esterne laterali all'edificio, le quali sbarcano su un medesimo ballatoio che serve i tre appartamenti posti al piano superiore.

Il Sig. ██████████ ha dichiarato che non esiste un condominio e che le spese afferenti alle parti comuni sono suddivise tra i proprietari dei sei appartamenti in via del tutto bonaria .

Il sopralluogo

In data 19/10/2023 il sottoscritto, previo avviso al custode giudiziario e ai debitori eseguiti, si è recato presso l'immobile di che trattasi dove ha dato inizio alle operazioni peritali .

Durante il sopralluogo chi scrive ha preso visione dell'appartamento, scattato un congruo numero di fotografie, riportato appunti e misure su foglio a parte .

Il tutto alla presenza dell' avv. Attilio De Gregorio, custode giudiziario, del sig. ██████████ e dell' avv. Francesco Longo , quest'ultimo intervenuto nell'interesse dei debitori esecutati.

Inoltre in data 29/11/2023 il sottoscritto, allo scopo di completare e meglio definire le caratteristiche geometriche dell'immobile oggetto dell'esecuzione, alla presenza del solo sig. ██████████ ha effettuato un secondo accesso sui luoghi, dandone comunque un preavviso al custode giudiziario.

Caratteristiche dell'immobile e illeciti edilizi ivi commessi .

L'unità abitativa, che in effetti presenta delle finiture di tipo popolare, si trova in uno stato di conservazione in buona sostanza normale, fatta eccezione per alcune piccole tracce di umidità di risalita presenti in soggiorno e in camera da letto.

Ben si giustifica, comunque, la categoria catastale A4 assegnata a tale immobile, il quale consta di un ingresso, di una adiacente cameretta, di un piccolo corridoio che disimpegna una camera da letto e un ristretto soggiorno collegato direttamente ad un w.c. . Quest'ultimo è munito solo di un piccolo sopraluce .

Infine, vedasi la planimetria redatta sulla scorta del rilievo peritale, vi è una cucina realizzata senza alcun titolo edilizio dal debitore , in ampliamento dell'immobile di che trattasi. Tale illecito costituisce un grave vizio dell'appartamento, per i motivi che in seguito si esporranno.

Presente anche una piccola corte alla quale si accede attraverso la porta della cucina abusiva.

Come anticipato sopra, durante il sopralluogo sono stati rilevate le dimensioni geometriche dei vani che, al netto dello spessore dei muri, sono le seguenti :

1. ingresso : m.4,12 x 2,89 (= 11,90 mq) ;
2. cameretta : m. 4,12 x 2,43 (= 10,01 mq) ;
3. corridoio : m. 4,70 x 1,18 (= 5,54 mq) ;
4. letto : m. 3,65 x 4,06 (= 14,82 mq) ;
5. soggiorno : m. 3,44 x 2,38 (= 8,18 mq) ;
6. bagno : m. 1,00 x 3,44 (= 3,44 mq) ;
7. cucina (abusiva) : m. 4,07 x 1,57 (= 6,39 mq)
8. corte m. 5,51 x 1,70 (= 9,37 mq) .

La superficie complessiva dell'appartamento "S", computando l'ingombro dei muri al 12%, la corte al 15% e la cucina al 35% (questa percentuale determina il *valore d'uso* che comunque si ritiene

attribuibile alla cucina ancorchè abusiva) è pari a

$$S = 63,30 \text{ mq}$$

La cucina quindi, costruita laddove prima era spazio esterno, è totalmente abusiva, realizzata senza aver preliminarmente acquisito, per essa, i necessari titoli edilizi da parte del Comune di Messina, del Genio Civile Regionale Servizio di Messina, della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Lo stato dei luoghi è quindi difforme dalla planimetria catastale dalla quale se ne discosta nei seguenti punti :

1. traslazione del tramezzo divisorio tra la camera e l'ingresso , al fine di dare spazio a quest'ultimo ;
2. allargamento del wc ;
3. realizzazione *ex novo* del volume edilizio cucina .

Si vedano a tal uopo l'allegata planimetria catastale reperita agli atti del NCEU e quella, conforme allo stato attuale, redatta sulla scorta delle misure prese in loco dallo scrivente.

Il proprietario sig ██████████, per inciso, ha dichiarato come la planimetria catastale allegata alla presente relazione tecnica, si identifichi con quella aggraffata all'atto di compravendita dell'immobile in parola .

Dopo essere venuti in possesso dell'appartamento nel 2007, il ██████████, senza denunciare l'intervento edilizio agli uffici preposti, ha proceduto alla costruzione abusiva della cucina, allo spostamento del tramezzo divisorio tra l'ingresso e la adiacente camera allo scopo di ampliare il primo, e all'ampliamento del w.c.

Lo spostamento del tramezzo e l'ampliamento del wc, e a maggior ragione la cucina, avrebbero dovuto essere denunciati preliminarmente al Dipartimento Urbanistica tramite la cosiddetta CILA (comunicazione inizio lavori asseverata). Ma così non è stato .

Inoltre al catasto non è stata data comunicazione né della variazione della distribuzione interna (spostamento tramezzo, ampliamento del wc), né tantomeno della realizzazione abusiva della cucina (questo volume edilizio costituisce l'abuso più grave commesso dal ██████████ tanto più perchè perpetrato in una porzione di territorio sottoposto a vincolo paesaggistico (per la precisione nel "paesaggio locale 01 - contesto 1A (ex Decreto legislativo 42/2004)" .

In altre parole, chiunque volesse sanare gli illeciti edilizi commessi dal ██████████ non potrebbe riuscirvi in quanto l'ultima legge sul condono edilizio, la L. 326/2003, non troverebbe applicazione a causa della ricadenza dell'immobile in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Stima del valore dell'immobile.

5a) Valore d'uso della cucina abusiva

Si è detto del grave e pregiudizievole abuso edilizio costituito dalla realizzazione della

cucina, la quale, non potendo essere condonata perchè realizzata in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sarebbe soggetta a demolizione.

D'altro canto si ritiene che è da dimostrare che una eventuale demolizione della cucina, al fine di dare esecutività alla relativa ordinanza, non possa recare pregiudizio alla stabilità della rimanente struttura. Tale problematica è d'altronde contemplata dalla stessa Legge 47/85.

Sotto quest'ottica, ed in considerazione del fatto che, nella pratica, la cucina continua ad assolvere al suo ruolo ed è di fatto utilizzata, in questa sede le verrà comunque attribuito un determinato valore chiamato, appunto, *valore d'uso*. Tale valore si pone pari al 35% di quello di mercato.

Costi da affrontare per la sanatoria.

Al catasto : € 2.000,00 (ufficio preposto : Agenzia del Territorio) => sotto questo profilo più che sanatoria di illeciti edilizi, si tratta di operare una rettifica, vale a dire rendere conforme la documentazione catastale allo stato di fatto, con la redazione di un nuovo tipo mappale (necessario data la realizzazione della cucina) e del DOCFA . Il costo per la redazione del progetto con conseguente acquisizione della rettifica catastale, si aggira intorno ai 2.000,00 (duemila) euro ;

abusi urbanistici : € 2.000,00 (ufficio preposto : Dipartimento Urbanistica) per variazione della distribuzione interna dell'appartamento con la demolizione/traslazione di pareti, deve redigersi la cosiddetta CILA tardiva (o CILA in sanatoria) la cui redazione prevede anche in questo caso una spesa di circa 2.000,00 euro (di cui la metà costituita da sanzioni amministrative) ;

abusi sotto il profilo sismico € 2.000,00 (ufficio preposto : Genio Civile Regionale Servizio di Messina) . Sotto il profilo sismico è *possibile* sanare la cucina presentando un progetto in sanatoria, meritevole di approvazione, allo scopo di richiedere, per esso, il *parere favorevole preliminare* ai fini sismici (il richiedente, quale esso sia, presenta quindi una sorta di *autodenuncia*); contestuale alla emissione del *parere preliminare* (preliminare in quanto *sub judice*) il Genio Civile ovviamente segnala l'abuso alla autorità giudiziaria, trasmettendole il verbale di contravvenzione, e rimanendo in attesa della successiva emissione della sentenza del Giudice monocratico ; dopo l' emissione della sentenza giudiziaria, *se e solo se* quest'ultima non preveda la demolizione delle opere abusive, il Genio Civile emetterà il **parere favorevole definitivo** di competenza in sanatoria. Concludendo, dal punto di vista sismico, è certo possibile sanare la cucina, fatta salva l'eventuale diversa (e suprema) determinazione in merito da parte del Giudice .

Abusi sotto il profilo paesistico : € 4.000,00. Si è già detto come la cucina non possa essere

sanata sotto il profilo paesistico ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 42/2004. Dovendo comunque, ai nostri fini, individuare un costo, lo si porrà pari al 65 % del suo valore di mercato .

Stima per capitalizzazione del reddito.

Il tasso di capitalizzazione in buona sostanza trasforma il reddito annuo derivante dalla locazione dell'immobile nel suo valore di mercato.

$$\text{In formula, } V1 = Ra : r \times c$$

dove :

V1 = valore dell'immobile ;

r = tasso (saggio) di capitalizzazione, che si pone = 5,5 %;

Ra = reddito annuo derivante dalla locazione dell'immobile.

c = coefficiente di decurtazione pari a 0,85 (che tiene conto di un 15% di spese di manutenzione, servizi, detrazione per sfitti ed inesigibilità, assicurazione, ammortamento, imposte ecc.ecc.)

Orbene, consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, con riferimento al primo semestre 2023 e per la zona semicentrale C4 (Gravitelli - Camaro - Bordonaro – Cataratti – Santo) si riscontra per il valore di locazione al metro quadrato un valore compreso tra 4,1 €/mq (min) e 5,7 €/mq (max).

Nella fattispecie, adottando un valore di 4,20 €/mq, , si ottiene il reddito locativo annuo :

$$Ra = 4,20 \times 63,30 \times 12 = \text{ca } \text{€ } 3.185,00$$

$$\text{conseguentemente } V1 = \text{valore dell'immobile} = \text{€ } 3.185 : 0,055 \times 0,85 : = \text{ca } \underline{\text{€ } 49.227,00}$$

5b) Stima secondo l'OMI, osservatorio mercato immobiliare

Sempre dalla citata Banca dati si ottiene un valore al metro quadro per la zona C4 compreso tra 970 €/mq a 1450 €/mq.

Considerando un fattore minorativo pari al 75% , legato alla vetustà dell'immobile, alla necessaria ristrutturazione, alla mediocre luminosità, all' esposizione, all' ubicazione del piano terra, alla mancanza di impianto di riscaldamento, si ottiene

$$V2 = 1000 \times 63,30 \times 0,75 = \text{ca } \underline{\text{€ } 47.475,00}$$

La media aritmetica di V1 e V2 fornisce il valore $V = \text{€ } 48.351,00$ (*) ; (pari a circa 765 €/mq)

A questo punto punto, detraendo dall'importo (*) il costo necessario per ottenere, in sanatoria, le

varie approvazioni da parte degli uffici preposti alla tutela dei vincoli urbanistici e sismici, si ottiene il valore richiesto :

$$\begin{aligned} V = \text{valore dell'immobile} &= € 48.351,00 - € 10.000,00 = \\ &= € 38.351,00. \end{aligned}$$

il C.T.U.

(ing. Alessandro Pace)