

TRIBUNALE DI ROVERETO

Nell'esecuzione immobiliare n° 9/2024 promossa da:

xxxA. con la procuratrice xxx.

Con l'Avv. xx

Contro

xxx

R.G. Es. n° 9/2024- G. Es. dott. Michele CUCCARO

Integrazione al RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



PREMESSA

In data 12/12/2024, lo scrivente CTU veniva invitato a rispondere al seguente quesito:

- chiarire il valore di stima degli immobili di cui al lotto 1 e al lotto 2, precisando anche l'importo dei costi di sanatoria e delle eventuali sanzioni che saranno a carico degli aggiudicatari di ciascuno dei due lotti e devono quindi essere detratti dal prezzo base;
- a indicare, con riferimento al lotto 3, i costi per la predisposizione e l'intavolazione del P.C.M.D. per la formazione della neo formata p.m. 8.

Immediatamente dopo aver ricevuto il quesito relativo alla stima dei costi di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità, ho provveduto a interpellare l'Ufficio Tecnico del Comune di Ala. In risposta, l'Ufficio Tecnico ha chiarito che non è possibile fornire un importo preciso delle sanzioni senza un'analisi dettagliata del progetto di sanatoria, che implica una completa istruttoria della pratica. Tuttavia, a seguito della mia sollecitazione dovuta agli stretti tempi del procedimento giudiziario, l'Ufficio ha fornito, in data odierna, delle indicazioni preliminari sui costi previsti. Tali indicazioni, benché basate su un'accurata valutazione delle informazioni disponibili, potrebbero essere suscettibili di piccoli aggiustamenti nel corso della definizione definitiva della pratica. Pertanto, si sottolinea che i valori forniti, pur essendo ritenuti molto affidabili,



dovranno essere considerati con cautela e soggetti a conferma finale post istruttoria.

In relazione al LOTTO n.1

LOTTO	unità	Valore di stima	costi di regolarizzazione					Prezzo
			pratica urbanistica	sanzione	oneri	catastale	tavolare	
1	Appartamento Sub. 5 - P.M.5	154 700,00 €	3 500,00 €	750,00 €	0,00 €	2 000,00 €	770,00 €	147 680,00 €
	Garage Sub. 10 - P.M.5	17 500,00 €						17 500,00 €
						Valore LOTTO 1		165 180,00 €

- Appartamento con soprastante sottotetto non abitabile, cantina e garage ubicato al primo piano di un edificio condominiale composto da n° 7 unità abitative. L'alloggio, composto da soggiorno-cucina, bagno e due stanze occupa una superficie abitabile di 71 m².
- L'appartamento è ubicato in località Pilcante di Ala in Via Zandonai, 14.
- Tavolarmente il cespite immobiliare è identificato dalla P.M. 5 della P.ed. 321 C.C. PILCANTE
- Catastalmente, l'alloggio con il sottotetto non abitabile e la cantina sono identificati dal Sub. 5, mentre il garage ad esso collegato è identificato dal Sub. 10 della P.ed. 321 C.C. PILCANTE .
- L'esecutato è proprietario per l'intero.
- Il diritto pignorato è riferito alla proprietà.
- La conformità edilizia non è riscontrata. Essa può essere regolarizzata ed i costi sono quantificabili in euro 3.500,00 oltre accessori per la parte tecnico/amministrativa e euro 750,00 per quanto di riferimento alla sanzione per la regolarizzazione urbanistica, considerata nella quota di ½ dei totali euro 1.500,00 poiché la pratica deve



necessariamente coinvolgere anche la vicina P.M.4 alla quale sarà imputata l'altra metà di sanzione.

- La conformità tavolare e catastale non è soddisfatta. Essa può essere regolarizzata ed i costi sono quantificabili in euro 2.770,00 oltre accessori per pratiche tecniche e sanzione per ritardato accatastamento.
- L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato.
- Valore del cespite immobiliare € **165.180,00**



In relazione al LOTTO n.2

LOTTO	unità	Valore di stima	costi di regolarizzazione					Prezzo
			pratica urbanistica	sanzione	oneri	catastale	tavolare	
2	Appartamento Sub. 14 - P.M.4	152 400,00 €	3 500,00 €	750,00 €	250,00 €	2 000,00 €	770,00 €	145 130,00 €
	Garage Sub. 11 - P.M.4	11 800,00 €						11 800,00 €
						Valore LOTTO 2		156 930,00 €

- Appartamento sviluppato su 2 livelli con cantina e garage ubicato al primo e secondo piano (sottotetto) di un edificio condominiale composto da n° 7 unità abitative. L'alloggio, composto da soggiorno-cucina, wc, anti wc, 2 stanze, bagno, 2 ripostigli e 3 poggiali, occupa una superficie abitabile di 84. m².
- L'appartamento è ubicato in località Pilcante di Ala in Via Zandonai, 14.
- Tavolarmente il cespite immobiliare è identificato dalla P.M. 4 della P.ed. 321 C.C. PILCANTE
- Catastalmente, l'alloggio e la cantina sono identificati dal Sub. 14, mentre il garage ad esso collegato è identificato dal Sub. 11 della P.ed. 321 C.C. PILCANTE .
- L'esecutato è proprietario per l'intero.
- Il diritto pignorato è riferito alla proprietà.
- La conformità edilizia non è riscontrata. Essa può essere regolarizzata ed i costi sono quantificabili in euro 3.500,00 oltre accessori per la parte tecnico/amministrativa e euro 750,00 per quanto di riferimento alla sanzione per la regolarizzazione urbanistica, considerata nella quota di ½ dei totali euro 1.500,00 poiché la pratica deve necessariamente coinvolgere anche la vicina P.M.5 alla quale sarà



imputata l'altra metà di sanzione. A quanto sopra si dovranno aggiungere i costi di euro 250,00 per i diversi oneri di urbanizzazione da corrispondere a seguito dell'invasione di parte del sottotetto della P.M.5 da parte della camera dell'appartatamente adiacente P.M.4.

- La conformità tavolare e catastale non è soddisfatta. Essa può essere regolarizzata ed i costi sono quantificabili in euro 2.770,00 oltre accessori per pratiche tecniche e sanzione per ritardato accatastamento.
- L'immobile risulta occupato senza titolo.
- Valore del cespite immobiliare **€ 156.930,00**



In relazione al LOTTO n.3

- Appartamento ubicato al primo di un edificio condominiale composto da n° 7 unità abitative. L'alloggio, composto da soggiorno-cucina, bagno, 2 stanze e 2 poggioli , anti wc, 2 stanze, bagno, 2 ripostigli e 3 poggioli, occupa una superficie abitabile di 61. m². Ad esso è collegata l'aiuola esterna P.M. 7
- L'appartamento è ubicato in località Pilcante di Ala in Via Zandonai, 14.
- Tavolarmente il cespite immobiliare è identificato dalla neo P.M.8 della P.ed. 321 C.C. PILCANTE . L'aiuola esterna ad esso associata è identificata dalla P.M. 7.
- Catastalmente, l'alloggio è identificato dal Sub. 15 della P.ed. 321 C.C. PILCANTE .
- L'esecutato è proprietario per l'intero.
- Il diritto pignorato è riferito alla proprietà.
- La conformità edilizia è verificata.
- La conformità catastale è soddisfatta, mentre per la conformità tavolare è necessario provvedere al deposito della variazione al Piano di casa Materialmente diviso, i cui costi possono quantificarsi in euro 640,00.
- L'immobile risulta occupato senza titolo idoneo.
- Valore del cespite immobiliare € 90.800,00 + € 5.500,00- € 640,00 =
€ 95.660,00



Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti
formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione

Rovereto, 14 febbraio 2025

Geom. Roberto FAIT

