

- TRIBUNALE DI CATANIA -
VI Sezione Civile

- Procedura esecutiva immobiliare n°207/2021 -

MB CREDIT SOLUTIONS S.p.A.
nei confronti di

████████████████████

Relazione di chiarimento

L'esperto stimatore: dott. ing. Francesco Gulli

Il Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli



TRIBUNALE DI CATANIA**VI SEZIONE CIVILE**

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa N. G. Mangiameli

Procedimento esecutivo immobiliare n°207/2021

MB Credit Solutions S.p.A. *contro* [REDACTED]

Risulta pendente, presso la sesta sezione civile del Tribunale di Catania, il procedimento esecutivo immobiliare n°207/2021 R.G.E., tra MB Credit Solutions S.p.A. (creditore pignorante) Aporti s.r.l. (creditore intervenuto) e [REDACTED] (debitore esecutato).

A seguito di comunicazione della Cancelleria del suindicato Tribunale, in data 25/06/2023 lo scrivente prendeva atto di essere stato nominato esperto stimatore dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare in intestazione, avendogli il Sig. G.E. -dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli- sottoposto i quesiti di rito ed assegnato termine di giorni 120 per il deposito del proprio elaborato di stima. In ossequio a quanto disposto, lo scrivente professionista in data 23/11/2022 procedeva al deposito telematico della redatta relazione di stima dei beni pignorati e dei suoi relativi allegati -elaborati il cui contenuto è nel loro complesso da intendersi qui integralmente riportato- avendo così contribuito con il proprio apporto a contributo di Verità e Giustizia.



In data 07/11/2023, a seguito di nuova comunicazione della Cancelleria del suindicato Tribunale, lo scrivente prendeva atto di essere stato richiamato dal Sig. G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli *"affinché, sotto il vincolo del precedente giuramento, con breve relazione scritta da produrre entro 45 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, fornisca chiarimenti in merito alla sanabilità o meno del bagno posto al piano cantinato e realizzato in luogo del ripostiglio più piccolo, ed in merito ai costi dell'eventuale demolizione"*.

In ottemperanza a quanto statuito dal Sig. G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli ed, in rispetto dei termini concessi al professionista per rispondere ai chiarimenti richiesti, il richiamato esperto stimatore fa oggi pervenire al Sig. G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli la presente relazione di chiarimento, il cui contenuto è da intendersi come complementare a quanto già trascritto in relazione di stima dei beni pignorati che fu depositata in data 23/11/2022.

-----●-----

La trasformazione del ripostiglio sito al piano cantinato in bagno è stata possibile realizzarla: allacciando gli scarichi di questo bagno alla colonna di scarico reflui che convoglia i liquami prodotti all'interno dei bagni posti ai piani primo e rialzato verso la condotta fognaria comunale -oppure- avendo provveduto a realizzare a servizio esclusivo di questo bagno, una fossa biologica imhoff o altro sistema di drenaggio dei liquami in esso prodotti. Purtroppo,



la trasformazione in bagno del nativo sgabuzzino -qualunque sia stata la metodologia di scarico reflui realizzata- non fu operata successivamente all'ottenimento delle necessarie, preventive autorizzazioni da parte degli organi preposti e, per questo -a firma ed incarichi professionali del soggetto che si aggiudicherà lo stabile in asta ed, a seconda di quale sia la scelta operata dalla nuova proprietà- questa dovrà: A) qualora voglia mantenere la trasformazione impropriamente realizzata nell'immobile: dichiarare e giustificare ai competenti uffici l'avvenuta realizzazione del bagno in rispetto della vigente normativa, tramite presentazione di CILA (acronimo di: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria (quindi completa sia di allegati tecnici, che della ricevuta di avvenuto pagamento della sanzione amministrativa dovuta) pratica unica che tratterà anche la regolarizzazione delle altre opere edili effettuate in difetto di documentazione autorizzativa e per le quali si è già disquisito in relazione di stima dei beni pignorati depositata dal professionista in data 23/11/2022. Del costo complessivo di questa procedura è già stato stimato ed indicato l'esborso necessario nella relazione di stima dei beni pignorati ai tempi depositata (per complessive €5.500,00) dove -almeno nelle intenzioni dello scrivente- l'importo specificato era già da intendersi come comprensivo della regolarizzazione riguardante l'operata variazione dello sgabuzzino al piano cantinato in bagno; pertanto non sussistono, a seguito della presente, ulteriori costi da dover detrarre all'indicato valore base d'asta dei beni staggiti,



qualora la nuova proprietà opti per questa scelta. B) qualora la nuova proprietà voglia invece ripristinare i luoghi a quanto indicato nella documentazione urbanistica e catastale oggi presente e vigente: per il solo bagno realizzato a piano cantinato, si renderà necessario dismettere i sanitari presenti in questo ambiente e chiudere l'afflusso dei reflui al sistema di scarico dei liquami utilizzato. Opere che -insieme alle altre delle quali si è disquisito in relazione di stima -tutte da effettuare qualora la nuova proprietà voglia perseguire l'opzione B)- vedono un costo complessivo stimato (€5.500,00) coincidente a quello indicato nel caso in cui lo stesso aggiudicatario dei beni staggiti desideri mantenere invariata la situazione per come rilevata dall'esperto stimatore alla data degli accessi effettuati; anche in caso di scelta di questa opzione B) da parte della nuova proprietà -almeno nella volontà dello scrivente- nella depositata relazione di stima dei beni pignorati erano già state considerate le spese necessarie per il ripristino dell'ambiente bagno alla nativa destinazione a sgabuzzino.

Riepilogando: qualsivoglia sarà la scelta intrapresa dalla nuova proprietà -sia che miri a mantenere le modifiche presenti all'interno dello stabile staggito e quindi volta a regolarizzarle urbanisticamente, piuttosto che, ripristinare fisicamente i luoghi a quanto presente in documentazione urbanistica e catastale vigente- risulta essere già stato indicato in relazione di stima dei beni pignorati depositata il 23/11/2022 in complessive €5.500,00 l'esborso necessario a regolarizzare la situazione patita all'interno



dello stabile staggito. Questa cifra stimata dal nominato esperto, è frutto di un computo che ha considerato -anche- quanto successo al piano cantinato in ordine alla operata trasformazione del nativo sgabuzzino in bagno. Tale importo, l'esperto stimatore ha già provveduto a detrarlo dal valore di stima attribuito ai beni staggiti (leggasi relazione depositata in data 23/11/2022) e quindi il valore base d'asta dei beni staggiti, consigliato ed indicato al Sig. G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli in relazione di stima, risulta essere al netto delle spese che -complessivamente- dovrà sostenere la nuova proprietà nello stabile a seguito dell'aggiudicazione in asta e quindi, da intendersi come comprensive di quelle che riguarderanno la regolarizzazione urbanistica del bagno al piano cantinato oppure il suo ripristino alla destinazione d'uso nativa a sgabuzzino.

-----●-----

Lo scrivente conclude la presente relazione di chiarimento dolendosi che, quanto riportato nell'elaborato depositato in data 23/11/2022 non sia stato sufficientemente esplicito in merito a quanto oggetto di richiamo e, spera che le precisazioni oggi fornite siano sufficienti a colmare le lacune che il lettore abbia potuto percepire dalla sola lettura della relazione di stima ai tempi depositata.

Adrano CT, 16/12/2023

l'esperto stimatore

dott. ing. Francesco Gulli

