

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE

*Esecuzioni Immobiliari*

*Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio*

*Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G. n. 131/2017*

Giudice Esecutore dott.ssa Daniela Angelozzi

Creditore: Unicredit

Esecutato: [REDACTED]

CTU: dott. arch. Andrea Capuana

## Indice

### 1.0 – PREMESSA

#### 1.1 – Quesiti

### 2.0 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

### 3.0 – RISPOSTE AI QUESITI

#### 3.1 – Completezza della documentazione, di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile

#### 3.2 – Descrizione dei Beni

#### 3.3 – Identificazione dei Beni

#### 3.4 – Conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti

#### 3.5 – Formazione di lotti per la vendita frazionata

#### 3.6 – Accertamento dello stato di possesso, se occupato da terzi

#### 3.7 – Accertamento dei valori degli immobili all'attualità

### 4.0 – Stima dei costi

#### 4.1 – Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e strutturale

#### 4.2 – Costi per ottenere la concessione edilizia in sanatoria

### 5.0 – Conclusioni

#### Allegati:

1) Verbale operazioni peritali 1

2) Verbale operazioni peritali 2

3) Verbale operazioni peritali 3

4) Planim. Catast. fl. 21 part. 1134 s. 1

5) Planim. Catast. fl. 21 part. 1134 s. 8

6) Estratto di Mappa fl. 21 part. 1134

7) Visura Storica fl 21 part 1134 s 1

8) Visura Storica fl 21 part 1134 s 8

9) Ispez. Ipotec. fl. 21 part. 1134 s. 1-8

10) Certificato di Stato Civile

11) Atto di Compravendita

12) Nota di Trascrizione

13) Schema delle particelle intero edificio

14) Schema Pianta P T Stato di Fatto

15) Schema Pianta 1° P stato di fatto

16) Schema Pianta 2° P stato di fatto

17) Schema Pianta copertura stato di fatto

18) Certificato Residenza Storico

19) Conform. Urb. UTC Scordia

20) Nulla Osta ad eseguire opere del 1965

21) Relazione di Stima

22) Abaco Fotografico

23) Ipotesi di frazionamento

24) Schema Ipotesi di Frazionamento

25) Relazione di stima ipotesi di frazionam.

26) CTU Relaz. 131-2017 Protez. Dati

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

SEZIONE ESECUZIONI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n° 131/2017

Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniela Angelozzi

Creditore: UNICREDIT spa --- Esecutato: XXXXXXXXXX**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

All'Illustrissimo sig. Giudice Esecutore Dott. Daniela Angelozzi della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Caltagirone.

Il sottoscritto dott. arch. Andrea Capuana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n° 1245 ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltagirone, ad evasione dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitogli all'udienza del 30/08/18 nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 131/2017 R.G., ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone le risultanze.

**1.0 – PREMESSA**

In data 30/07/2018 veniva notificata a mezzo PEC, convocazione per 13/09/2018 per accettazione dell'incarico di esperto con la quale il sottoscritto è nominava C.T.U. nel procedimento in epigrafe, che in data 13/09/2018 accetta l'incarico di esperto per l'espletamento del seguente incarico:

**1.1 - Quesiti**

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :*

*-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:*

*-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta*

*certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

*1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

*3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di*

*inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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 costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua*

correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni sostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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 del bene venduto, 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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute

*10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

*11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa 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 dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare 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 sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

*14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

*15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

*16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip.*

## **2.0 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Previo ritiro e successiva disamina della documentazione contenuta nei fascicoli, lo scrivente ha provveduto a fissare ed a comunicare a mezzo PEC alla parte creditrice, Avv. Simona Pavone per la Unicredit spa (PEC del 16/10/18) e verbalmente, sul luogo di lavoro, all'esecutato (per difficoltà nel reperire la predetta sul luogo di residenza o tramite legale, attesa la mancata costituzione in giudizio) e al custode Avv. Lisiana Campo (PEC del 16/10/18), l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17 ottobre 2018 alle ore 11,00 presso gli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare sito in Scordia in via Trabia n. 8 e 10.

Lo scrivente ha, inoltre, già provveduto a richiedere ed ottenere, presso gli uffici competenti, copia della documentazione catastale, consistente nelle visure storiche e

nelle planimetrie catastali.

Nella suddetta data lo scrivente si è recato presso i luoghi effettuando i necessari riscontri dei beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

Erano presenti oltre al sottoscritto il custode, avv. Lisiana Campo e l'esecutato, la si [REDACTED]

Successivamente, avvisando tutti gli interessati Avv. Simona Pavone per la Unicredit spa (PEC del 15/11/18 e 19/11/18), gli esecutati, il custode Avv. Lisiana Campo, con altri due accessi, il 16/11/2018 alle ore 15,30 e il 21/11/18 alle ore 15,30, lo scrivente si è recato presso i luoghi per effettuare i rilievi sia metrici, sia fotografici (all. 1, 2 e 3 verbali delle operazioni peritali).

In seguito il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scordia allo scopo di richiedere copia della documentazione per verificare la conformità urbanistica degli ummobili.

Si è proceduto, dunque, alla elaborazione ed alla stesura della presente relazione.

### **3.0 - RISPOSTE AI QUESITI**

#### **3.1 - Completezza deella documentazione, di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile:**

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni (1997>2017) la trascrizione del pignoramento;

Immobile "A"

- 1) 20/03/1978 Proprietari [REDACTED];
- 2) 23/07/1980 Atto [REDACTED];
- 3) 04/11/1992 Atto di compravendita da [REDACTED];
- 4) 20/02/2007 Atto di compravendita da [REDACTED];

5) 24/02/2017 Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario

6) 25/10/2017 Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobile.

Immobile "B"

1) 20/03/1978 Proprietari [REDACTED];

2) 23/07/1980 Atto [REDACTED]

3) 08/02/1983 Atto da [REDACTED]

4) 20/02/2007 Atto di compravendita da [REDACTED]

5) 24/02/2017 Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario

6) 25/10/2017 Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobile.

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione; i documenti quali l'estratto catastale attuale e storico sono mancanti come anche le planimetrie catastali di tutti gli immobili e le ispezioni ipotecarie; il sottoscritto ha richiesto la suddetta documentazione mancanta producendo i seguenti documenti:

1) planimetrie catastali dell'immobile "A" e dell'immobile "B" (all. n° 4 e 5);

2) estratto di mappa del foglio catastale (fornita nel pignoramento) con evidenziata la particella interessata (all. n° 6);

3) le visure catastali storiche (all. n° 7 e 8);

4) le ispezioni ipotecarie dell'immobile dall' 1/10/1990 al 19/02/2019 (all. n° 9).

- il certificato di stato civile dell'esecutato non è stato depositato, il sottoscritto ha provveduto a richiederlo, da esso risulta che la sig.ra [REDACTED] è di stato civile nubile (all. n° 10);

- certificato di residenza storico (all. N° 18).

- Il pignoramento è stato notificato all'interessata (a [REDACTED] familiare convivente) in data 28/09/2017

### **3.2 – Descrizione dei beni:**

Abaco Fotografico (all. n° 22)

L'immobile fa parte di un palazzo con tre piani fuori terra, sito nel centro storico del

Comune di Scordia. Esso è costituito da più unità immobiliari appartenenti a più ditte.

La struttura portante è in muratura di tufo, al piano terra i solai sono stati realizzati con volte a crociera, mentre al primo piano è stata realizzata la copertura piana calpestabile a terrazzo.

Gli immobili oggetto della presente relazione, di cui il sottoscritto a eseguito un dettagliato rilievo metrico (n° 4 planimetrie, del rilievo allegate), (all. N° 13, 14, 15, 16 e 17), sono così costituiti:

#### **Immobilabile A)**

L'immobile al piano terra con il civico n° 8 di via Trabia, trattasi un laboratorio per arti e mestieri posizione to ripetto all'intero palazzo a sud, composto da un'apertura di accesso di m 2,40 chiusa con avvolgibile metallica, si accede ad un primo vano di mq 31,80 pavimentato, solaio con volte a crociera, si accede attraverso un'apertura senza infisso di m 2,50 ad un altro vano di mq 12,20 anch'esso pavimentato e solaio con volte a crociera, da esso, attraverso una porta, si accede un piccolo cortiletto esterno dove ai lati si trovano due piccoli vani utilizzati a servizi igienici. Le condizioni di questo immobile portano a considerare a degli interventi che comportano lavori di ripristino di parte della muratura degradata dell'umidità di risalita, interventi sulla pavimentazione, rifacimento dei servizi igienici. Complessivamente l'immobile A del piano terra ha una superficie utile pari a mq 48,75 e superficie coperta pari a mq 72,00.

#### **Immobilabile B)**

All'immobile del primo piano vi si accede da portone di ingresso, in metallo e vetri comune per tutto il palazzo, da Via Trabia al civico n° 10, un ampio antrone conduce fino alla scala per arrivare al pianerottolo comune del primo piano su cui si affacciano tre portoncini di tre rispettivi interni. L'ultimo dei tre ingressi è l'immobile della presente relazione. Dal portoncino si accede ad un vano ingresso di mq 8,25, da esso ad un vano letto di mq 13,62, da cui si passa ad un wc di mq 6,54. Ritornando all'ingresso si può accedere ad un corridoio il quale disimpegna un vano letto di mq 20,70, un altro vano letto di mq 15,01, un wc di mq 5,92, e in ultimo un vano soggiorno-salotto di mq 24,15. Tutti i vano hanno un'apertura verso l'esterno.

Le condizioni sono normali non necessita di interventi se non un ripristino alla tinteggiatura per delle macchie di umidità tra il solaio e parete del prospetto principale che affaccia su Via Trabia proveniente dal terrazzo sovrastante localizzate nel punto di scarico delle acque meteoriche e un'altra tra il solaio e la parete del confinante a sud, dovuta ad una lesione alla muratura la quale crea l'infiltrazione alla muratura sottostante (Foto n° 28-46 e 29-45).

Il secondo piano è così composto: vi può accedere da una scala interna a due rampe che parte dal vano ingresso del primo piano, essa immette in vano soggiorno di mq 30,94, separati da un muretto e a cui si accede attraverso uno scalino alla cucina-pranzo. Dal soggiorno si passa, attraverso un disimpegno, ai servizi igienici con anti wc e l'uscita verso il terrazzo, il quale gira intorno a tutta la costruzione del secondo piano. Le dimensioni del terrazzo sono pari mq 147,87 nella porzione verso est, che affaccia su via Trabia, mentre sul lato verso ovest, che affaccia su via Nave, è pari a mq 83,44 di cui mq 52,94 coperta con un tettoia con struttura in profilati metallici (Foto n° da 36 a 40), di cui non esiste autorizzazione e l'attuale proprietario riferisce che tale tettoia era presistente al momento dell'acquisto dell'immobile, tale tettoia è sanabile ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 4/2003 oppure può essere demolita senza nessuna conseguenza strutturale all' immobile (all. n° 16). Le condizioni dell'immobile del secondo piano necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria specialmente sul manto di copertura in eternit (Foto n° 39) che, come già sopra trattato, bisogna sostituire e bonificare, e altri interventi di ripristino in particolare ad uno scarico di acqua piovana del terrazzo, causa delle macchie di umidità al piano sottostante. Complessivamente l'immobile B al 1° piano ha una superficie utile di mq 101,26 e superficie coperta di mq 153,31; al 2° piano ha una superficie utile di mq 52,06 e superficie coperta pari a mq 85,20, terrazzo mq 231,37;

### **3.3 – Identificazione dei Beni:**

I beni immobili oggetto della presente relazione vengono identificati attraverso l'atto di compravendita rogato il 20/02/2007 in Palagonia (CT) dal notaio Andrea Ruggeri

Cannata iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Caltagirone n° 2155 di Repertorio e n° 885 di Raccolta, atto regolarmente trascritto il 20/02/2007 ed intestato alla parte esecutata come unico proprietario al momento della notifica del pignoramento (all. n° 11, 12).

Gli immobili sono identificati al catasto come segue:

A) Fl. 21 Part. 1134 sub 1 Categ. C/3 (laboratorio di arti e mestieri) Classe U Consist. mq 43, piano terra

Confini: a NE con Via Trabia, a NO con vano scale stesso palazzo, a SO con part. 1139, a SE con part. 1140;

B) Fl. 21 Part. 1134 sub 8 Categ. A/2 (civile abitazione) Classe 5 Consist. Vani 9,5, piano primo e secondo

Confini 1° P: a NE con Via Trabia, a NO con stessa part. 1134 sub 6 e stessa part. 1134 sub 5, a SO con stessa part. 1134 sub 6 e aria cortiletto;

Confini 2° P: a NE con Via Trabia, a NO con part. 1130 e 1131, a SO con via Nave, a SE con part. 1140;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

E' accertato che i dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze catastali ed inoltre le planimetrie catastali sono rispondenti e aggiornate allo stato di fatto degli immobili (all. n° 4, 5), ad esclusione della tettoia sul terrazzo del secondo piano che non è riscontrabile in alcun documento.

### **3.4 – Conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti:**

Da quando è stato realizzato, prima del 1950, presumibilmente verso la fine del XIX secolo, ha subito delle modifiche, principalmente ai prospetti, con l'ammodernamento dello stile della facciata e delle aperture, per queste opere è rilasciato dal Comune "Nulla Osta per eseguire i lavori" in data 10 luglio 1965 (all. n° 23).

Dalla documentazione rilasciata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scordia (all.n° 20), l'immobile A è conforme agli strumenti urbanistici, e planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale, ma mancante di certificato di agibilità.

Successivamente l'edificio (immobile B) ha subito una sopraelevazione del secondo piano, è stata realizzata un'ampia terrazza e un piano con destinazione residenziale costituito da un ampio vano che raggruppa la cucina, il pranzo e il soggiorno, oltre a servizi igienici e lavanderia. All'esterno del terrazzo, su una porzione di esso lato ovest, è stata realizzata una tettoia in struttura metallica e manto di copertura in Eternit, aperta su tre lati di circa mq 52, di cui non esiste autorizzazione. L'attuale proprietario riferisce che tale tettoia era preesistente al momento dell'acquisto dell'immobile, avvenuto nel 2007. La tettoia può essere sanata ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 4/2003. E' necessario sostituire il manto di copertura con materiale più idoneo.

La copertura di questo secondo piano è a doppia falda inclinata realizzata con pannelli di Eternit i quali andrebbero sostituiti con un manto di copertura più idoneo.

Per queste opere, realizzate abusivamente, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 31 L. 47/85 in data 30/09/1986 prot. 14784. La domanda di sanatoria, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scordia, risulta completa in tutta la documentazione, il pagamento dell'obalazione è stato interamente versato e ritenuto congruo, quindi non risultano elementi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria (all. n° 20).

Anche l'immobile B è mancante di certificato di agibilità finché non sarà rilasciata la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

E' accertato che i dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze catastali.

### **3.5 Formazione di lotti per la vendita frazionata**

Riguardo la formazione di uno più lotti per la vendita si può procedere al frazionamento tra il primo piano e il secondo piano. Con delle modifiche edilizie interne, in particolare ricavare un ingresso indipendente alla scala che porta al secondo piano realizzazione una parete nel vano ingresso dell'appartamento del primo

piano, si può procedere rendendoli indipendenti. Il bene al piano terra, essendo un laboratorio indipendente dall'immobile residenziale al primo piano, è disponibile per essere un lotto a se per la vendita. Ne segue che i beni possono essere formati da tre lotti per la vendita (all. n° 24 Ipotesi di Frazionamento):

1. immobile al piano terra: Fl. 21 Part. 1134 sub 1 Categ. C/3 (laboratorio di arti e mestieri) Classe U Consist. mq 43,
2. immobile al primo piano: Fl. 21 Part. 1134 sub 8 Categ. A/2 (civile abitazione) Classe 5 Consist. Vani 6, piano primo
3. immobile al secondo piano: da frazionare Fl. 21 Part. 1134 sub ? Categ. A/2 (civile abitazione) Classe 5 Consist. Vani 3,5, piano secondo

Allo stato, si esegue il frazionamento, si può procedere alla vendita di due lotti:

- il 1° e 2° piano ad uso civile abitazione (primo lotto);
- il piano terra ad uso laboratorio artigianale (secondo lotto).

### **3.6 Accertamento lo stato di possesso, se occupato da terzi**

L'immobile è in possesso all'esecutata [REDACTED], dove ha la residenza insieme a suoi parenti prossimi conviventi i quali occupano l'immobile a titolo gratuito senza nessun corrispettivo economico.

Nel palazzo, pur essendo occupato nei tre interni diversi, non si è mai costituito un condominio e tanto meno spese condominiali.

### **3.7 Accertamento dei valori degli immobili all'attualità**

I dati relativi alla presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato. La valutazione è stata stimata attraverso l'analisi di tre diversi metodi, mediando i valori ottenuti. Per la valutazione si rimanda alla relazione di stima allegata alla presente (all. n° 21)

La vendita degli immobile non è soggetta ad IVA perchè l'attuale proprietario è un privato senza partita Iva che ha acquistato l'immobile da oltre cinque anni da un privato senza partita Iva.

#### **4.0 Stima costi**

##### **4.1 Costi per i frazionamenti e opere edili necessarie per realizzarli**

I frazionamenti previsti interessano l'immobile B. I costi per effettuare gli stessi possono essere così stimati (dopo avere ottenuto la concessione edilizia in sanatoria):

Frazionamento immobile B:

- 1) Richiesta Autorizzazione urbanistica per il frazionamento, con stesura di relazioni tecniche, elaborati grafici €. 1.500,00
- 2) Frazionamento Catastale ad autorizzazione concessa, preparazione pratica Docfa per la creazione di due subalterni €. 1.500,00
- 3) Opere edili necessarie (variazione con pareti divisioni interne nel piano 1° e 2° €. 2.000,00
- 4) Richiesta Agibilità € 1.200

##### **4.2 Costi per i ottenere la concessione edilizia in sanatoria**

Le spese di acquisizione della concessione edilizia in sanatoria riguardano i costi burocratici tra marche da bollo e diritti di segreteria e le competenze tecniche € 500,00 .

#### **5.0 – Conclusioni**

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile in questione e il conseguente studio del caso in esame ha permesso di rispondere ai quesiti posti che sinteticamente si riportano di seguito:

Sulla completezza della documentazione prodotta;

Risposte ai quesiti:

- 1) l'identificazione dei beni è trattata nel paragrafo 3.3; la possibilità formazione di più lotti per la vendita è trattata nel paragrafo 3.5 esponendo che è possibile ricavare tre lotti per la vendita, procedendo al frazionamento tra il primo e

secondo piano con piccole modifiche edili, il piano terra è lotto a se per la vendita

- 2) la descrizione del bene è trattata nel paragrafo 3.2; la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA ( paragrafo 3.7).
- 3) l'epoca di costruzione è anteriore al 1/9/1967 presumibilmente verso la fine del XIX secolo (paragrafo 3.4).
- 4) l'immobile A è conforme agli strumenti urbanistici, e le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale, ma mancante di certificato di agibilità.

L'immobile B ha subito una sopraelevazione del secondo piano; è stata realizzata un'ampia terrazza e un piano con destinazione residenziale.

Per queste opere, realizzate abusivamente, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 31 L. 47/85 in data 30/09/1986 prot. 14784. La domanda di sanatoria, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scordia, risulta completa in tutta la documentazione, il pagamento dell'obolazione è stato interamente versato e ritenuto congruo, quindi non risultano elementi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Anche l'immobile B è mancante di certificato di agibilità finché non sarà rilasciata la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85.

I costi per il conseguimento della regolarizzazione sono descritti al capitolo 4 e sommano € 6.700 (oltre IVA e Cassa), da computare all'atto della presentazione sono anche i costi burocratici della pratica.

- 5) i beni pignorati non comprendono terreni.
- 6) L'immobile è stato identificato catastalmente, le risultanze corrispondono ai dati. Anche le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto dell'immobile.
- 7) all'atto della notifica del pignoramento all'interessata (a [REDACTED] familiare convivente) in data 28/09/2017, essa era intestataria degli immobili

con atto regolarmente trascritto.

- 8) provenienza dei beni immobili con ricostruzione delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento:

Immobilie "A"

- 1) 20/03/1978 Proprietari [REDACTED];
- 2) 23/07/1980 Atto [REDACTED];
- 3) 04/11/1992 Atto di compravendita da [REDACTED] a [REDACTED];
- 4) 20/02/2007 Atto di compravendita da [REDACTED] a [REDACTED];
- 5) 24/02/2017 Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario
- 6) 25/10/2017 Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobile.

Immobilie "B"

- 1) 20/03/1978 Proprietari [REDACTED];
- 2) 23/07/1980 Atto [REDACTED];
- 3) 08/02/1983 Atto da [REDACTED];
- 4) 20/02/2007 Atto di compravendita da [REDACTED] a [REDACTED];
- 5) 24/02/2017 Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario
- 6) 25/10/2017 Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobile.

Per determinare il valore degli immobili pignorati si rimanda alla relazione di stima allegata alla presente. Il valore è di € **47.393,00** per l'immobile A e € **159.297,00** per l'immobile B totale € **206.690,00**

- 9) Formazione di lotti per la vendita: si può procedere al frazionamento tra il primo piano e il secondo piano con piccole modifiche edili interne, il piano terra è disponibile per essere un lotto a se per la vendita (all. n° 24 Ipotesi di Frazionamento).

Per determinare il valore degli immobili con ipotesi di frazionamento si rimanda alla relazione di stima allegata alla presente. Il valore è di € **47.393,00** per l'immobile A laboratorio artigianale a piano terra; € **98.368,00** per l'immobile B civile abitazione al primo piano; € **85.132,00** per l'immobile C civile abitazione al secondo piano. Totale € **230.893,00**

10) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, è descritto nel paragrafo 3.6, dove si evince che l'esecutata [REDACTED] ha la residenza insieme a parenti prossimi convivente. Non si è mai costituito un Condominio.

11) I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

12) Sono state prodotte, in allegato alla presente, una documentazione fotografica e le planimetrie degli immobili con rilievo dettagliato.

13) Per la formazione di uno più lotti per la vendita si può procedere al frazionamento tra il primo e il secondo piano. Con delle modifiche edilizie interne, in particolare ricavare un ingresso indipendente alla scala che porta al secondo piano realizzazione una parete nel vano ingresso dell'appartamento del primo piano, si può procedere rendendoli indipendenti. Al secondo piano si ricava una camera da letto occupando quasi la metà del vano soggiorno sul lato verso nord. Mentre il bene al piano terra, essendo un laboratorio artigianale, indipendente dall'immobile residenziale al primo piano, è disponibile per essere un lotto a se per la vendita. Di questi tre lotti ricavati per la vendita, i due adibiti a civile abitazione al primo e secondo piano allo stato sono occupati dall'esecutata in convivenza con parenti prossimi. Il lotto a piano terra laboratorio ad oggi è libero e disponibile.

14) In allegato versione della relazione di CTU redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (all. n° 25) senza l'indicazione delle generalità del debitore.

15) Check List della documentazione

fornita dal sottoscritto CTU:

- 1) Planim. Catastale fl. 21 part. 1134 s. 1
- 2) Planim. Catastale fl. 21 part. 1134 s. 8
- 3) Estratto di Mappa fl. 21 part. 1134
- 4) Visura Storica fl 21 part 1134 s 1
- 5) Visura Storica fl 21 part 1134 s 8
- 6) Ispezione ipotecaria fl. 21 part. 1134 s. 1-8
- 7) Certificato di Stato Civile eseguita
- 8) Atto di Compravendita
- 9) Nota di Trascrizione
- 10) Certificato Residenza Storico eseguita
- 11) Conform. Urb. UTC Scordia
- 12) Rilievo planimetrico

fornita dal creditore:

- 1) Nota di trascrizione del pignoramento
- 2) Certificazione notarile
- 3) Estratto di mappa
- 4) Istanza di vendita
- 5) Nota d'iscrizione a ruolo
- 6) Nota di iscrizione ipotecaria
- 7) Atto di pignoramento
- 8) Atto di precetto
- 9) Contratto di mutuo fondiario

Con la presente relazione, costituita da 21 pagine e 26 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Caltagirone, 13/03/2019

Il CTU

(Arch. Andrea Capuana)