

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE

Esecuzioni Immobiliari



Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio



Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G. n. 20/2018

Giudice Esecutore dott.ssa Daniela Angelozzi

Creditore: Credito Valtellinese Spa



Esecutati: 

CTU: dott. arch. Andrea Capuana



Indice



P REMESSA	
1.0 – Quesiti	4
2.0 – Svolgimento Operazioni di Consulenza	12
3.0 – Risposte ai Quesiti	14
3.1 – Completezza deella documentazione, di cui all'art. 567 comma 2° del c.p.c.	14
3.2 – Desrizione dei Beni stato di fatto	15
3.3 – Identificazione dei Beni	24
3.3.1- Atti di provenienza	27
3.3.2- Formalità, Ispezioni ipotecarie dati del 17/04/2019	28
3.3.3- Procedure espropriative per pubblica utilità	36
3.3.4- Risultanze catastali	37
3.4 – Conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti	37
3.5 – Formazione di lotti per la vendita frazionata	40
3.6 – Accertamento dello stato di possesso, se occupato da terzi	43
3.7 – Accertamento dei valori dell'immobile all'attualità	45
3.8 – Stima dei costi	47
4.0 – Conclusioni	48



Allegati:

1. Operazioni peritali n° 6
2. Planim. Catast. fl. 12 part. 446
3. Planim. Catast. fl. 20 part. 360
4. Planim. Catast. fl. 20 part. 1028
5. Planim. Catast. fl. 20 part. 1029
6. Estr Mappa fl. 12 part. 446
7. Est Ma fl. 20 part. 358-360-1028-1029
8. Estr Mappa 27 part. 306-589
9. Visura Storica fl 12 part 446
10. Visura Storica fl 20 part 360
11. Visura Storica fl 20 part 1028
12. Visura Storica fl 20 part 1029
13. Visura Storica fl 27 part 306-589
14. Ispez. Ipotec. fl 12 part 446
15. Ispez. Ipotec. fl 20 part 360
16. Ispez. Ipotec. fl 20 part 1028
17. Ispez. Ipotec. fl 20 part 1029
18. Ispez. Ipotec. fl 20 part 358
19. Ispez. Ipotec. fl 27 part 306-589
20. Estratti di Matrimonio Esecutati n° 4
21. Certif. Residenza Storici Esecutati n° 4
22. Stato di Famiglia Esecutati n° 4
23. Denuncia di successione di Viola S.
24. Conc Edil cambio dest uso fl 12 part 446 sub I e pianta pt
25. Plan S.F. Fl 12 part 446 sub 1-5
26. Plan Catast Fl 12 part 446 sub 1-5
27. Conc Edil Sanat fl 20 part. 360
28. Plan S.F. Fl 20 part 360 sub 2
29. Plan Catast Fl 20 part 360 sub 2
30. Plan S.F. Fl 20 part 360 sub 4
31. Plan Catast Fl 20 part 360 sub 4
32. Plan S.F. Fl 20 part 360 sub 5
33. Plan Catast Fl 20 part 360 sub 5
34. Plan S.F. Fl 20 part 360 sub 6-7
35. Plan Catast Fl 20 part 360 sub 6-7
36. Certif Comune fl 20 part. 1028
37. Plan S.F. Fl 20 part 1028 sub 1
38. Plan Catast Fl 20 part 1028 sub 1
39. Plan S.F. Fl 20 part 1028 sub 2
40. Plan Catast Fl 20 part 1028 sub 2
41. Plan S.F. Fl 20 part 1028
42. Plan S.F. Fl 20 part 1029
43. Plan Catast Fl 20 part 1029
44. Cert Dest Urban Fl 27 part 306-589
45. Dich. Successione Viola Salvatore
46. Abaco Fotografico
47. Catastal+Ortofoto fl 27 part 306-589
48. Irsap Agglomerato Industriale
49. PRT Scordia Irsap
50. Atto di Pignoramento Immobiliare
51. Atto di Compravendita fl 20 part 337 (p. 1029 mq 759)
52. Atto di Vendita fl 20 part 328+358 (p. 1028 mq 706)
53. Relazione di Stima
54. Relaz. Stima solo imm 4/5B dopo sanati
55. Chek List
56. Relazione versione protezione dati
57. Scheda riassuntiva per la vendita
- 58.



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n° 20/2018

Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniela Angelozzi

Creditore: Credito Valtellinese Spa --- Esecutato: ██████████



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 15/10/2018 nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 20/2018 R.G., ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone le risultanze.

- PREMESSA

In data 15/10/2018 veniva notificata a mezzo PEC, convocazione il 15/11/2018 per accettazione dell'incarico di esperto, con la quale il sottoscritto è nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, che in data 15/11/2018 accetta l'incarico di esperto per l'espletamento dell'incarico conferito seguente incarico:

1.0 - 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 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, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Laddove l'esperto non possa procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta dal creditore, l'esperto lo segnalerà tempestivamente al giudice indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

2) ad una 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. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando



dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.) il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o



di acquisizione in proprietà da parte degli enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

5) ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico vigente.

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. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

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:

- a) *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 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, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.*
- b) *laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.*
- c) *fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.*

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 tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato



d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento".

10) a formare, ove opportuno, 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 e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 alleghi 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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) a verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

16) 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.

17) 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 con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip., secondo specifico modello allegato al presente decreto.

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. Roberto Porto per il Credito Valtellinese Spa (PEC 1 del 20/03/19), a mezzo PEC, Avv. Rocco Cannizzo per gli esecutati [REDACTED] (PEC 1 del 21/03/19) ed al custode avv. Salvatore Palazzo (PEC 1 del 20/03/19), l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25 marzo 2019 alle ore 16,00 presso l'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare sito in Scordia in via Ragusa 31, C/da Montagna, Via Pertini 6.

Lo scrivente ha, inoltre, 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. Salvatore Palazzo, gli esecutati, il sig. [REDACTED]

Successivamente, avvisando tutti gli interessati avv. Roberto Porto per il Credito Valtellinese Spa (PEC 2 del 03/04/19, PEC 3 del 11/04/19, PEC 4 del 23/04/19, PEC 5 del 06/05/19, PEC 6 del 14/06/19), l'Avv. Rocco Cannizzo per gli esecutati [REDACTED] (PEC 2 del 03/04/19, PEC 3 del 11/04/19, PEC 4 del 23/04/19, PEC 5 del 06/05/19, PEC 6 del 14/06/19), il custode avv. Salvatore Palazzo (PEC 2 del 03/04/19, PEC 3 del 11/04/19, PEC 4 del 23/04/19, PEC 5 del 06/05/19, PEC 6 del 14/06/19), con altri accessi 2) del 04/04/2019 alle ore 15,30, 3) del 15/04/2019 alle ore 15,30, 4) del 26/04/2019 alle ore 15,30, 5) del 08/05/2019 alle ore 16,30, 6) del 18/06/2019 alle ore 17,30, lo scrivente si è recato presso i luoghi per effettuare i rilievi sia metrici, sia fotografici (all. 1 verbali delle operazioni peritali n° 6). Ogni accesso è stato necessario per eseguire il rilievo metrico e fotografico ed analitico di ogni cespite, considerando il numero delle varie unità immobiliari.



In seguito il sottoscritto si è recato, più volte, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scordia allo scopo di richiedere copie delle documentazioni e certificazioni per verificare la conformità urbanistica di ogni immobile.

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

3.0 - RISPOSTE AI QUESITI

3.1 - Completezza della 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 (1998>2018) la trascrizione del pignoramento.
- 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 e le visure catastali degli immobili, le ispezioni ipotecarie sono descritte ma non prodotte, ecc; il sottoscritto ha richiesto la suddetta documentazione mancante, producendo i seguenti documenti:

- 1) n° 10 planimetrie catastali degli immobili (**all. n° 2-3-4-5**)
 fl 12 par 446 s 1-5 (**all. n° 2**); fl 20 par 360 s 2-4-5-6-7 (**all. n° 3**), fl 20 par 1028 s 1-2 (**all. n° 4**), fl 20 par 1029 (**all. n° 5**), ;
- 2) n° 3 estratti di mappa dei fogli catastali con evidenziata la particella interessata
 Fabr. Fl. 12 part. 446 (**all. n° 6**), Fabr. Fl. 20 part. 358-360-1028-1029 (**all. n° 7**), Fab. Ter. Fl. 27 part. 306-589 (**all. n° 8**);
- 3) n° 12 visure catastali storiche (**all. n° 9-10-11-12-13**)
- 4) n° 13 ispezioni ipotecarie dell'immobile dall' 1/10/1990 al 19/02/2019 (**all. n° 14-15-16-17-18-19**).
- 5) n° 4 certificati di stato civile degli esecutati, non sono stati depositati, il sottoscritto ha provveduto a richiedere tutti gli estratti di matrimonio, da essi



risulta che: sig. ██████████ risulta di stato civile coniugata in regime di comunione dei beni con ██████████, oggi vedova, ██████████ è di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni, ██████████ è di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni, ██████████ è di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni, ██████████ è di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni (all. n° 20) ;

6) n° 4 certificati di residenza storico (all. n° 21) e n° 4 stato di famiglia degli eseguiti (all. n° 22).

7) n° 2 atti di vendita (all. n° 51-52)

Il pignoramento è stato notificato agli interessati in data 15/01/2018

3.2 – Descrizione dei beni allo stato di fatto:

FABBRICATI

Tra i beni descritti nella presente relazione vi sono tre diversi edifici, che chiameremo:

"A" fl. 12 part. 446 sub 1-5 via Ragusa, 31-29;

"B" fl. 20 part 360 sub 2-4-5-6-7 C/da Montagna ;

"C" fl 20 part 1028 sub 1-2 C/da Montagna;

Essi sono composti da più unità immobiliari. In particolare: l'edificio "A" è composto dagli immobili 1A, 2A; l'edificio "B" composto dagli immobili 3B, 4B, 5B, 6B, e 7B; l'edificio "C" composto dagli immobili 8C e 9C. Oltre agli edifici vi sono descritti dei terreni i quali saranno solo numerati: 10, 11, 12, 13.

Ogni immobile descritto fa riferimento ad una planimetria allegata, la quale rappresenta il rilievo dello stato di fatto, ad essa è allegata un'altra planimetria, che rappresenta la planimetria catastale depositata al catasto, ciò per verificare la conformità urbanistica, sempre se le planimetrie catastali rappresentano piante autorizzazioni urbanisticamente.

A) Edificio Fl. 12 part. 446 sub 1-2 via Ragusa, 31-29 Scordia.

Abaco Fotografico (all. n° 46); Pianta del p.t.. (all. n° 9-23-24-25-26).

Gli immobili fanno parte di un palazzo composto da quattro piani fuori terra e



terrazzo sito in Zona Omogenea "B1" (aree sature urbane) del Prg del Comune di Scordia. Realizzato nel 1963 è stato sopraelevazione del 2° e 3° piano con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, pratica n° 166 del 28/02/1966 (**all. n° 23**)

Il palazzo è costituito da più unità immobiliari appartenenti a ditte diverse, il piano terra è stato utilizzato come esposizione, primo, secondo e terzo piano sono unità immobiliari utilizzate come civile abitazione, il quarto piano terrazzo. La struttura portante è in muratura realizzata con blocchi di tufo, i solai gettati in opera con travetti in cls armato e pignatte, la copertura è piana, a terrazzo calpestabile.

1A) Immobile fl. 12 part. 446 sub 1 cat. A/3 p.t. vani 4,5 via Ragusa, 31 Scordia.

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, di cui il sottoscritto ha eseguito un dettagliato rilievo metrico, allegandone una elaborazione grafico-descrittiva della pianta del piano terra, (**all. n° 25**). Quando fu realizzato nel 1963, fu destinato a civile abitazione, successivamente è stato presentato un progetto di modifica parziale di cambio di destinazione d'uso, una porzione di esso è stato modificato come deposito, infatti al momento dell'accesso vi erano delle rimanenze di merce in esposizione poichè l'attività espositiva è cessata. Per questa modifica è stata rilasciata Concessione Edilizia Prot. n° 3210 Registro Costruzioni n° 4636/1769 del 17/11/2003 (**all. n° 24**). Ma non è stato aggiornato al Ufficio del Catasto (**all. n° 9-26**).

La composizione del piano terra è così costituita: vi si accede dal civico n° 31 direttamente su un vano cucina di mq 18,77, su di esso si affacciano tre aperture, oltre la porta d'ingresso, la prima per un vano ripostiglio di mq 3,00, la seconda dà accesso ad un vano utilizzato come ufficio di mq 7,73, (insieme vano letto dal progetto approvato) da questo si va ad un piccolo vano utilizzato allo stato come wc, dalle planimetrie catastali e dal progetto approvato era un pozzo luce.

Ritornando al primo vano di ingresso, vi è un corridoio su cui si affaccia da un lato un vano di mq 5,30, dal catastale dal progetto approvato era un wc areato dal pozzo luce, aperto senza una parete divisoria, dall'altro una piccola porta che dà accesso ad un sottoscala utilizzato come ripostiglio. Proseguendo sul breve corridoio si arriva ad un



unico vano di mq 35,04, che è la sala esposizione come da progetto approvato, con una finestra che affaccia su via Enna ed una seconda porta ingresso su via Ragusa con civico 27. Del piano terra fa parte anche il vano scala che conduce ai piani superiori composti da altre unita immobiliari appartenenti ad altre ditte.

*Quest'immobile non è però corrispondente alle planimetrie depositate al catasto nè con gli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata.

Infatti dovrebbe essere composto da due distinte unità immobiliari: una adibita a sala esposizione senza esercizio di vendita di circa mq 35,00; l'altra adibita a civile abitazione di circa mq 36,00 (**all. n° 26**).

Complessivamente l'immobile al piano terra ha una superficie utile di mq 71,22, superficie coperta di mq 88,58.

2A) Immobile fl. 12 part. 446 sub 5 cat. C/2 p. 4° mq 20 via Ragusa, 29 Scordia.

Abaco Fotografico (**all. n° 46**); Pianta del p.4° (**all. n° 9-25**).

L'immobile fa parte del palazzo precedentemente descritto, si trova al 4° piano (**all. n° 25**), l'accesso è da un portoncino su via Ragusa civico n° 29, si accede percorrendo una scala fino al quarto piano, attraverso una porta si accede su un piccolo disimpegno, da un lato una porta dà accesso ad un vano deposito che si affaccia su un primo terrazzino di mq 15,26, dall'altro un'apertura per uscire all'esterno, nel terrazzino di mq 25,92 con affaccio ad angolo su le due sottostanti vie urbane Via Ragusa e Via Enna). Dall'esterno del terrazzino si può accedere ad un altro vano deposito. Il piano non corrisponde alle planimetrie depositate al catasto ed agli elaborati di progetto depositato al Comune, infatti dal progetto di sopraelevazione, già precedentemente citato, del 1966 (**all. n° 23**), l'odierno terrazzo, accatastato nel 1974 con deposito di circa mq 20, era un lastrico solare senza volumi e non è mai stata richiesta autorizzazione per essere trasformato in terrazzo e deposito (**all. n° 9-26**).

Complessivamente l'immobile al 1° piano ha una superficie utile di mq 38,38, superficie coperta di mq 51,24 oltre ai due terrazzi di mq 15,26 e mq 25,92 ed il pozzo luce di mq 1,38



B) Edificio Fl. 20 part 360 sub 2-4-5-6-7 C/da Montagna Scordia.

Abaco Fotogr. (all. n° 46); Pianta del p.t.,p.1°,p.2° (all. n° 10-27-28-29-30-31-32-33-34-35-44)

Il presente edificio è una costruzione realizzata interamente abusivamente verso la metà degli anni settanta (zona agricola ai tempi dell'abuso), oggi ricade ancora in Zona Omogenea "E" (area agricola) del Prg del Comune di Scordia e come da Certificato di destinazione Urbanistica (all. n° 44). Esso è composto da tre unità immobiliari e garage su tre livelli, un piano terra, un primo piano ed un secondo piano sottotetto. La struttura portante è in muratura di conci di tufo collaborata da travi e pilastri in calcestruzzo armato, i solai in latero cemento, la copertura è a tetto inclinato a doppia falda con orditura lignea e tegole.

In data 01/04/1986 prot. N° 5000 fu presenta domanda per ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, essa fu rilasciata il 21/04/2004 Registro costruzioni n° 997 (all. n° 27), dell'intero edificio realizzato abusivamente. Costituito da tre piani fuori terra ed una adiacente piccola costruzione destinata a deposito, siti in C\da Montagna ed individuati al catasto al fl 20 part. 360 sub 2-4-5-6-7; destinati a: la piccola costruzione adiacente, il sub 2, è un deposito, mentre civile abitazione sono il sub 4 p. 1° e il sub 5 p. 2°, invece il piano terra, è garage con il sub 6 ed ufficio con il sub 7 (come da planimetrie allegate all'Ufficio catastale ed alla Concessione Edilizia in sanatoria).

3B) Immobile fl 20 part. 360 sub 2 cat. C/2 PT mq 22 C/da Montagna Scordia.

Abaco Fotogr. (all. n° 46); Pianta del p.t. (all. n° 10-28-29)

L'edificio sub 2 è un piccolo edificio indipendente strutturalmente, è utilizzato come pertinenza all'immobile principale di tre piani fuori terra. Esso è ad un solo piano terra e copertura a tetto inclinata., la struttura portante è in muratura di conci di tufo. Composto da una veranda aperta su tre lati di mq 38,50, da questa si accede all'immobile, si presenta un primo vano di mq 23,01 utilizzato come soggiorno-pranzo, comunicante per mezzo di un'ampia apertura, ad un vano cucina di mq 14,90, da esso si accede ad un piccolo wc ,di mq 1,47 e attraverso una porta si passa ad un



vano destinato a deposito di mq 14,03, questo vano è comunicante con l'esterno con un portoncino in metallo.

*Quest'immobile non è però corrispondente alle planimetrie depositate al catasto ed agli elaborati di progetto della concessione edilizia in sanatoria rilasciata (**all. N° 10-29**).

Complessivamente l'immobile ha una superficie utile di mq 56,70 superficie coperta di mq 70,70, oltre la veranda di mq 38,50.

4B) Immobile fl 20 part. 360 sub 6 cat. C/6 P. Terra mq 149 C/da Montagna Scordia.

5B) Immobile fl 20 part. 360 sub 7 cat A/10 P. Terra vani 1,5 C/da Montagna Scordia.

Abaco Fotogr. (**all. n° 46**); Pianta del p.t. (**all. n° 10-34-35**)

Il piano terra dell'immobile principale è composto da due unità, una adibita a civile abitazione, l'altra a garage (**all. n° 34**).

All'abitazione si accede da un portoncino, in metallo e vetri, dalla parte che dà verso est dell'edificio, salendo alcuni gradini. Dal portoncino si accede ad un ampio vano di mq 29,35 utilizzato a soggiorno, su di esso si apre una larga apertura da cui si accede alla cucina-pranzo di mq 23,53, da questa, attraverso una porta si entra nel wc di mq 4,84 comunicante con una lavanderia di mq 3,69. Ritornando al soggiorno, attraverso una apertura si accede ad un corridoio di mq 9,74 che disimpegna quattro stanze: la prima, a destra entrando nel corridoio, un vano di mq 15,06 altezza del vano circa m 2,40, continuando il vano letto di mq 19,80 con annesso vano ripostiglio-armadio di mq 7,33; di seguito, nel corridoio, un wc di mq 7,82 e a seguire un altro vano letto di mq 11,56. l'altezza utile di tutti i vani è di m 2,80. All'esterno due balconi comunicanti il primo di mq 6,80, il secondo di mq 27,70.

Al garage si accede da una ampia apertura con serramento in metallo dal lato nord dell'edificio. All'interno è composto da due vani uno più ampio di mq 19,14 ed un altro comunicante con una porta di mq 6,85.

*Quest'immobile non è però corrispondente alle planimetrie depositate al catasto ed agli elaborati di progetto della concessione edilizia in sanatoria rilasciata (**all. n° 10-34**).



Complessivamente l'immobile al piano terra ha una superficie utile di mq 132,73 per la civile abitazione e mq 25,99 per il garage, superficie coperta di mq 196,97 oltre ai balconi mq 6,80 e 27,70.

6B) Immobile fl 20 part. 360 sub 4 cat A/7 Piano 1° vani 7,5 C/da Montagna Scordia.

Abaco Fotogr. (all. n° 46); Pianta del p.1° (all. n° 10-30-31)

Il primo piano (all. n° 30), dell'immobile già descritto, è una civile abitazione, vi si accede da una scala posizionata ad ovest dell'edificio. Arrivati al piano il portoncino di ingresso è preceduto da un disimpegno di mq 3,67, si entra nel vano ingresso di mq 10,51 il quale distribuisce l'accesso ai vani wc di mq 5,66 e antiwc di mq 1,89, soggiorno-salotto di mq 39,97, cucina di mq 20,18 e corridoio di mq 6,89 che conduce alla zona notte. Il corridoio disimpegna una prima camera da letto di mq 10,02, una seconda camera da letto di mq 13,39, un wc di mq 6,66, a seguire una terza camera da letto mq 22,32, in ultimo un ripostiglio di mq 2,89.

*Quest'immobile non è però corrispondente alle planimetrie depositate al catasto ed agli elaborati di progetto della concessione edilizia in sanatoria rilasciata (all. n° 10-31).

Complessivamente l'immobile al 1° piano ha una superficie utile di mq 136,98, superficie coperta di mq 169,24 oltre alla veranda di mq 27,08 e al balcone mq 39,88.

7B) Immobile fl 20 part. 360 sub 5 cat A/7 Piano 2° vani 8,5 C/da Montagna Scordia.

Abaco Fotogr. (all. n° 46); Pianta del p.2° (all. n° 10-32-33)

Il secondo ed ultimo piano (all. n° 32), dell'immobile già descritto, è una abitazione, vi si accede dalla stessa scala posizionata ad ovest dell'edificio. Giunti al pianerottolo del secondo piano, dal portoncino si accede ad uno spazio ingresso di mq 5,37, passando ad un ampio vano di mq 43,45 destinato a soggiorno-salotto, proseguendo un vano cucina di mq 25,49 da cui si può accedere ad wc di mq 6,65 con lavanderia di mq 3,04 o verso l'esterno in una veranda mq e balcone mq. A destra dell'ingresso una porta che immette in un vano utilizzato come stenditoio di mq 10,87, mentre a sinistra un corridoio di mq 8,01 distribuisce la zona notte costituita da quattro camere da letto di mq 8,25 la prima, mq 15,78 la seconda, a seguire mq 12,58 e l'ultima di



mq 22,69. quest'immobile è conforme sia alle planimetrie allegata alla concessione edilizia, sia alle planimetrie catastali (**all. n° 10-31**).

Complessivamente l'immobile al 2° piano ha una superficie utile di mq 165,33 superficie coperta di mq 191,37 oltre la veranda di mq 5,60 e ai balconi di mq 16,12, mq 12,77 e mq 8,02.

C) Edificio Fl 20 part 1028 C/da Montagna Scordia.

Abaco Fotogr. (**all. n° 46**); p.semint., p.t. e sottotetto (**all. n° 11-12-36-37-38-39-40-41-44**).

Il presente edificio è una costruzione realizzata interamente abusiva, sito in Zona Omogenea "C3" (aree di espansione urbane), in parte ricade su sede stradale di piano ed in parte su area a parcheggio secondo il Prg del Comune di Scordia e come da Certificato di destinazione Urbanistica (**all. n° 44**). In data 28/02/1995 prot. N° 3880 fu presenta domanda per ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n° 724/94, per un seminterrato, un primo piano (in realtà piano terra) e un secondo piano (mansarda) (in realtà sottotetto), tutto ciò come da certificazione allegata, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia (**all. n° 36**).

La pratica però non è stata mai istruita perchè carente di tutta la documentazione necessaria al rilascio della concessione edilizia.

Costituito da un piano fuori terra, un piano seminterrato e un sottotetto senza tamponamenti ne scale di accesso, sito in C\da Montagna ed individuato in catasto al fl 20 part. 1028 sub 1-2; destinati a garage il sub 1 ed a civile abitazione il sub 2 p.t.

La struttura portante è realizzata con telai di travi e pilastri in calcestruzzo armato, i solai in latero cemento, la copertura è a tetto inclinato a doppia falda con orditura lignea e tegole.

In data 28/02/1995 prot. n° 3880 fu presenta domanda per ottenere la concessione edilizia in sanatoria. ai sensi della L. 724/94, senza mai integrare tutta la documentazione come più volte richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale per potere istruire la pratica di sanatoria.



8C) Immobile fl 20 part. 1028 sub 1 cat C/6 Semint. mq 128 C/da Montagna Scordia.

Abaco Fotogr. (all. n° 46); p.semint. (all. n° 11-37-38)

Il piano seminterrato (all. n° 37), come già detto, adibito a garage composto da un unico vano di mq 132,12, per due lati completamente interrato, un unico ingresso di larghe dimensioni posto ad est dell'edificio e due finestre di luce su lati che prospettano sulle stradelle private comuni ad altri edifici. L'immobile manca di tutte le finiture è ancora al rustico, mancante di pavimentazione, di intonaco e di ogni impianto. E' stato accatastato (all. n° 11-38)

Complessivamente l'immobile al piano seminterrato ha una superficie utile di mq 132,12 superficie coperta di mq 146,32.

9C) Immobile fl 20 part 1028 sub 2 cat A/7 P. Terra vani 6,5 C/da Montagna Scordia.

Abaco Fotogr. (all. n° 46); p.semint. (all. n° 11-39-40)

Al piano terra (all. n° 39), civile abitazione, vi si accede da un portoncino, posto a nord dell'edificio con antistante uno spazio utilizzato a verde.

Dal portoncino ci si immette subito in un ampio vano di mq 33,96 adibito a soggiorno, da esso si accede, da un lato alla cucina di mq 24,94 comunicante con la lavanderia di mq 3,53 e la veranda di mq 7,01, dall'altro ad un corridoio di mq 6,74 il quale disimpegna una camera da letto di mq 22,00 un wc di mq 8,76, un'altra camera da letto di mq 18,49, questo vano, dalla planimetria catastale, è rappresentato come due vani, ma successivamente sono stati unificati dall'occupante, in ultimo un piccolo ripostiglio di mq 1,39. anche questo immobile è stato accatastato (all. n° 11-40)

Esiste anche un sottotetto (all. n° 41) non completato, mancante di pareti di tamponamento, non è stato mai accatastato, ma è inserito nella richiesta di sanatoria come 2° p. mansarda.

Complessivamente l'immobile al piano terra ha una superficie utile di mq 119,81, superficie coperta di mq 137,96, oltre veranda di mq 7,01, balconi di mq 13,60 e mq 11,67 e sottotetto (mansarda).

10) Immobile Fl. 20 part. 1029 cat. C/2 PT mq 365 C/da Montagna Scordia.

Abaco Fotogr. (all. n° 46); p.t (all. n° 12-42-43-44)



E' un lotto di terreno (**all. n° 42**) di circa mq 700,00 sito in Zona Omogenea "C3" (aree di espansione urbana) in parte ricade su sede stradale di piano secondo il Prg del Comune di Scordia e come da Certificato di destinazione Urbanistica (**all. n° 44**). E' accatasto come deposito (**all. n° 12-42**), ma presso l'Ufficio Tecnico Comunale non esiste documentazione relativa a questo immobile che riguardano ad autorizzazione o altri titoli. Composto da una cinta di muri realizzata in parte in calcestruzzo armato ed in parte con blocchi di tufo, all'interno una struttura in profilati di metallo, struttura portante di una tettoia, a parziale copertura del lotto, però al momento del sopralluogo peritale, il manto di copertura era già stato rimosso. Ad oggi esso non è utilizzato, esistono solo dei residui di materiale per l'edilizia ed oggetti vari stivati. Nella dichiarazione di successione, su questo immobile, vi è trascritta una osservazione la quale considera questo immobile non più esistente per demolizione e che erano in itinere le procedure per la modifica al Catasto, quindi essa si può trattare come area edificabile in zona "C3" di circa mq 700

TERRENI

11) Immob. Terr. Fl 20 part 358 Sem Arb Are ca 01,42 C/da Montagna Scordia.

Abaco Fotogr. (**all. n° 46**); (**all. n° 44**)

Questo immobile, ricade in Zona Omogenea "C3" (aree di espansione urbana), in parte su sede stradale di piano secondo il Prg del Comune di Scordia e come da Certificato di destinazione Urbanistica (**all. n° 44**). E' la stradella, comune ad altri proprietari, che conduce ai diversi edifici limitrofi agli immobili degli esecutati e precisamente al fl. 20, le part. 360, 1028 e 359 come da Estatto di mappa (**all. n° 7**).

12) Immobile Terreni Fl 27 part 306 Sem 2 Are ca 03,01 Scordia.

13) Immobile Terreni Fl 27 part 539 Sem 2 Are ca 41,92 Scordia.

Abaco Fotogr. (**all. n° 46**); Estatto di mappa (**all. n° 8-44-48-49-50**)

Questi due immobili sono confinanti, insieme formano un unico lotto di mq.4.493. Ricadono all'interno della Zona Omogenea "D" (aree produttive-zona industriale)



(all. n° 48) del PRT IRSAP Agglomerato Industriale del Comune di Scordia (all. n° 49-50) come da Certificat di destinazione Urbanistica (all. n° 44)

Allo stato attuale i lotti sono in stato di abbandono, il terreno è quasi tutto pavimentato con del calcestruzzo gettato e lisciato in modo grossolano. Su parte del terreno vi è un bacino d'acqua, anch'esso abbandonato ma recintato, utilizzato in precedenza, insieme al terreno, dall'azienda di calcestruzzo limitrofa, fino a quando ha chiuso l'attività, circa cinque anni addietro.

14) Immobile Terreni Fl 20 part 360 Sem 2 Are ca 41,92 Scordia.

E' il terreno di sedime dell'edificio "B" fl. 20 part 360 sub 2-4-5-6-7 pt, p1° e p 2° in Via Pertni 6° trav. C/da Montagna. Ricade in zona omogenea "E" agricola. del Prg.

3.3 – Identificazione dei Beni:

I beni immobili oggetto della presente relazione si identificano attraverso la Dichiarazione di Successione del "de cuius" [redacted] aperta il 25/03/2015 e presentata il 02/05/2016 presso l'Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Catania Volume 9990 Numero 1831 Anno 2016 (all. n° 45). E' stato rogato atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 01/12/2015 rep. 1277/2015 Tribunale di Caltagirone, trascritto il 29/02/2016.

Inoltre sono identificati al catasto come segue:

1A) Fabbricati Fl. 12 Part. 446 sub 1, Categ. A/3, Classe 3, Consist. 4,5 vani, Sup.

Catast. 85 mq, Rendita € 134,80. via Ragusa n° 27-31 Piano Terra.

Proprietà 1/1: [redacted] 3/9, [redacted] 2/9, [redacted] 2/9, [redacted] 2/9.

Confini: a nord-ovest con part. 428, a sud-ovest con via Enna, a sud-est con via Ragusa, a nord-est con part. 474.

2A) Fabbricati Fl. 12 Part. 446 sub 5, Categ. C/2, Classe 1, Consist.. 20 mq, Sup.

Catast. 28 mq, Rendita € 53,71. via Ragusa n° 29 Piano Quarto.

Proprietà 1/4: [redacted] 6/72, [redacted] 4/72, [redacted] 4/72, [redacted]

