

Oggetto: Procedimento esecutivo n.

Promosso da

rappresentata e difesa dall'Avv

Contro debitore executato

Premessa

Con provvedimento di conferimento incarico del 10/10/2016 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto

iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri

Laureati della Provincia di Catania al n° 2342 con studio a

nc nella causa in oggetto, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
3. Verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
6. Accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;



7. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
9. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato 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 (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.) Il G.E. da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
10. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: 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;
11. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
12. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione),



quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

13. Verifichi 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;

14. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

15. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

16. Dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, 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) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

17. Elenchi ed individui i beni evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, la casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

18. Indichi l'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 e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di nature condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

19. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
20. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone la ragione), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
21. Alleghi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
22. Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte in data 12/12/2016 con appuntamento sui luoghi alla presenza del debitore esecutato (si allega verbale).

Studiati gli atti e la documentazione reperita è emerso quanto segue:

Quesito 1 - L'appartamento è ubicato nel Comune di Caltagirone, Viale Mario Milazzo n. 71/B, piano ottavo (ultimo piano). Esso risulta identificato al N.C.E.U. nel foglio 108 particella 624 sub 70, Viale Mario Milazzo n. 53, piano 8, in ditta al debitore esecutato, propr. 1/1 in regime di separazione dei beni, confinante da nord e sud con cortile condominiale, da est cor e da ovest con terrazza condominiale. Si precisa che il numero civico è il 71 e la scala è la B, mentre, in catasto risulta al numero civico 53.

Quesito 2 - Ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., risulta certificazione notarile

Gli identificativi catastali, foglio 108 particella 624 sub 70, risultano esattamente riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione

Quesito 3 - L'appartamento pignorato è di proprietà del debitore esecutato, in regime di separazione dei beni.

Quesito 4 - L'appartamento è pervenuto al debitore esecutato dall'atto di compravendita del 19/4/2007

allega titolodi proprietà).

Caltagirone

ita a Caltagirone

n regime di

nato a

raccolta

comunione dei beni, era pervenuto con atto di compravendita de _____ a rogito del _____

Quesito 5 - La documentazione risulta completa.

Quesito 6 - L'appartamento pignorato, censito al N.C.E.U. con l'identificativo foglio 108 particella 624 sub 70, risulta allo stato attuale con una diversa distribuzione degli spazi interni da quella rappresentata nella planimetria catastale, quindi, per una corretta rappresentazione grafica in planimetria occorre eseguire pratica di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni per un costo di €. 450,00.

Quesito 7 - Dall'analisi della documentazione ipo-catastale per l'identificativo foglio 108 particella 624 subalterno 70

ancora avvenuta, quindi, occorre eseguire le cancellazioni di cui sopra. Inoltre, per la costituzione del fondo patrimoniale di cui al n. 2) fondo ormai estinto stante che successivamente venduto l'immobile.

Quesito 8 - Trattandosi, il bene pignorato, di fabbricato non necessita, per la vendita, il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 9 - L'appartamento è ubicato nel Comune di Caltagirone, Viale Mario Milazzo n. 71/B, piano ottavo, ubicato in zona centrale di particolare rilevanza come il Viale Mario Milazzo, all'interno del condominio Aurora, l'immobile è ascensorato. L'appartamento ha una superficie utile di mq. 116.40 compreso la veranda chiusa ed una superficie non residenziale (balconi) di mq. 14.07, è composto da ingresso, soggiorno, pranzo/cucinino, disimpegno, due camere da letto, bagno, lavanderia e balconi. Esso risulta identificato al N.C.E.U. nel foglio 108 particella 624 sub 70, Viale Mario Milazzo n. 53, piano 8, categoria A/2, classe 3[^], vani 7, superficie catastale totale mq. 135, totale escluse aree scoperte mq. 128, R.C. Euro 361,52 in ditta al debitore esecutato, propr. 1/1 in regime di separazione dei beni, confinante da nord e sud con cortile condominiale, da est con Scuto e da ovest con terrazza condominiale. L'appartamento risulta ristrutturato con una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura del balcone a nord a veranda con telaio ed infissi in alluminio e vetri. I lavori eseguiti consistono, previa le demolizione di tramezzi, lo svellimento dei pavimenti e la rimozione degli infissi, in opere murarie di tramezzatura, infissi in alluminio del tipo a taglio termico, pavimentazione a parquet di legno compreso i servizi igienici e la veranda, previo massetto in calcestruzzo con annegato l'impianto di riscaldamento a pavimento, bagno e lavanderia sono stati rifatti, tinteggiatura alle pareti stile moderno. Il tutto in buono stato, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano ed impianto di climatizzazione con n. 4 climatizzatori. La facciata con intonaco per esterni e ringhiera in ferro nei balconi.

L'amministratore pro-tempore

ha inviato la tabella millesimale

dell'appartamento oggetto di pignoramento che è la seguente:

cod.cond	n.tab		mill. Tabella	tot. mill tabella
2	TAB I	Tab. generale proprietà (amministratore)	11,27	996.80
3	TAB II	manut.strutture, reti idriche, fognarie, atc.	11,26	1000.04
4	TAB III	spese gen.ordinarie e str. portineria	11,04	995.90
4,3	TAB IIIb	Tab. generale proprietà (copertura B)	11,04	217.28
8,1	TAB VIII-IX	scala "B" (1 [^] +2 [^] metà)	86,67	1000.01
9	TAB VIII	scala "B" prima metà	59,34	1000.02
9,2	TAB VIIIb	scala "B" prima metà (appart.dx)	59.34	480.02

10	TAB IX	scala "B" seconda metà	114,00	1000.00
11	TAB X	scala "B" (ascensore-ord.)	108,60	1000.00
11,1	TAB p.u. sc.B	solo appartamenti (16)	1,00	16.00
11,3	TAB aut sc.B	solo appartamenti (14) come da consuntivo 2010	1,00	14.00
20	TAB XIX	Tab. cortile	11,79	978.39
20,1	p.u. (94)	parti uguali cortile come da consuntivo 2009	1,00	94.00

Quesito 10 - I dati indicati nel pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene.

Quesito 11 - L'intero complesso immobiliare è stato costruito nell'anno 1964, data rilevata dalla presentazione della planimetria catastale. Dalla comunicazione del Comune di Caltagirone risulta alcuna C.E. e/o Sanatoria e/o Autorizzazioni né certificato di Agibilità od altro a nome del debitore esecutato. Puntualizzo che nell'atto di provenienza del debitore esecutato si dichiara che le opere realizzate sono iniziate in data anteriore al 1/9/1967 e che successivamente a tale data non sono state eseguite opere che avrebbero richiesto licenza edilizia o autorizzazione. L'appartamento pignorato non corrisponde a quello autorizzato in seguito alla ristrutturazione con modifiche di diversa distribuzione degli spazi interni e per la chiusura del balcone a veranda. Preciso che per la diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi dell'art. 3 comma 2 lett. B della L.R. 10/8/2016 n. 16 i lavori possono essere realizzati previa comunicazione dell'inizio dei lavori all'amministrazione comunale senza alcun titolo abilitativo, mentre, per la chiusura della veranda, ai sensi della L.R. 16/4/2003 n. 4 art. 20 e L.R. 14/4/2006 n. 15 art. 12, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario presenta al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi unitamente al versamento dell'importo di 25,00 Euro per ogni metro quadro sottoposto a chiusura con struttura precaria. La disposizione si applica, altresì, per la regolarizzazione delle opere già realizzate.

Quesito 12 - L'aggiudicatario potrà, così come specificato al quesito 11, per l'appartamento pignorato, presentare idonea documentazione per regolarizzare la chiusura del balcone a veranda con un costo approssimativo di €. 500,00. Per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori per la diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi del comma 5 art. 3 della L.R. 16/2016, comporta la sanzione pecuniaria pari a €. 1000,00 più competenze tecniche di circa €. 400,00, quindi, ai fini di regolarizzare le difformità urbanistiche, si avrà un costo totale di circa €. 1900,00.

Quesito 13 - L'appartamento pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 14 - L'appartamento pignorato fa parte del Condominio Aurora amministrato dall' _____ a quale mi ha inviato l'estratto conto individuale da dove si evince che il riparto preventivo provvisorio ordinario annuo è di €. 546,00, non si riscontrano spese ordinarie già deliberate, le spese non pagate negli ultimi due anni ammontano ad un debito di €. 2036,51, non mi segnala alcun procedimento giudiziario.

Quesito 15 - L'appartamento pignorato è occupato dal debitore.

Quesito 16 - L'appartamento pignorato è di esclusiva proprietà del debitore esecutato

Quesito 17 - L'appartamento è ubicato all'interno del Condominio Aurora, sito nel Viale Mario Milazzo del Comune di Caltagirone, si accede dal civico 71, scala B, ottavo piano con ascensore, composto da quattro vani, cucinino, ingresso, bagno, lavanderia, ha una superficie commerciale (Superficie utile + Superficie non residenziale) di mq. 125,00, in buono stato, recentemente ristrutturato, riscaldamento e raffrescamento autonomo.

Quesito 18

Quesito 19 - La valutazione è effettuata mediante stima sintetica a vista. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono tecnici locali, che rappresentano in primo luogo la profonda crisi nel settore della vendita immobiliare con deprezzamenti fino al 40%. I lavori effettuati rendono l'appartamento appetibile ai fini commerciali, in questo momento di crisi, rientrando nella normalità/qualitativa, possono essere uno spunto per acquistare questo invece di un altro. Considerate tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'appartamento, considerato gli interventi edilizi e la sanzione per completare la procedura di conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, in somme relativamente modeste, si formula la seguente valutazione:

Superficie utile	mq. 116,41
Superficie non residenziale	mq. $14.07 * 0.60 =$ <u>8,44</u>
Superficie totale	mq. 124,85

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arrotond.

Mq. 125.00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie mq. 125,00 * €/mq 950,00 = **Euro 118.750,00**

Quesito 20 - L'appartamento va venduto in unico lotto, in quanto, non divisibile.

Quesito 21 - Si allega documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno e planimetria catastale.

Quesito 22 - L'appartamento non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati con i seguenti dati: Provincia di Catania, Comune di Caltagirone, foglio 108 particella 624 subalterno 70, pertanto, si produce Attestato di Prestazione Energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

