

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marco@argentati.eu

Tribunale di Caltanissetta
Relazione di consulenza tecnica

Alla Dott.ssa Nadia Marina La Rana del Tribunale di Caltanissetta

PREMESSA

Io sottoscritto Arch. Marco Argentati, iscritto all'albo degli Architetti di Caltanissetta P.P.C. al n° 384, avendo ricevuto incarico in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare iscritta al ruolo n° 49/2017 promossa da
contro ed avendo prestato giuramento di rito all'udienza del 05/07/2017, con la presente mi appresto a rispondere ai seguenti quesiti:

M A N D A T O

verificai, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*), mediante l'esame della documentazione in atti;

Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento*);

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (*solo per i terreni*) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (*e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore*) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (*nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore*);

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, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, sono erronei ma consentono l'individuazione del bene

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro



verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (*graficamente*) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (*se del caso con lucidi sovrapponibili*) le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed **all'accatastamento** delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo nel caso non siano necessari titoli abilitativi;

indichi l'utilizzazione (*abitativa, commerciale, altri usi ...*) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marco@argentati.eu

normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli attr. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 3811 e 40, comma 6 ° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi 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;

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (*procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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. dall'art.846 c.c. c dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca 1) titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marco@argentati.eu

dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritta sui registri dello stato civile *(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. In questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali *(di superficie o servitù pubbliche)*, censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

provveda ad acquisire ovvero a redigere **l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate;

determini il valore dell'immobile procedendo 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro



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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;

specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;

indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;

anche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

segnali, in caso di **contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

in vii, a mezzo di posta ordinaria, telefax o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marco@argentati.eu

teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. previa comunicazione alle parti entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché in modalità telematica;

intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente; **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto 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;

alleggi alla relazione una documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (*terrazzi*) giardini} accessori} parti comuni ed eventuali pertinenze compresi),tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (*anche questi ultimi documenti in doppia*

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

versione – integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti) essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

allegghi alla relazione:

la planimetria del bene,

la visura catastale attuale,

copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,

copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

attestato di prestazione energetica, ove previsto dalla normativa vigente;

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

In data 22 Agosto 2017, avendo opportunamente preavvisato le parti tramite invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, davo inizio alle operazioni di sopralluogo effettuando un'accurata ricognizione del bene da valutare.

Al fine di rispondere con la presente relazione ai quesiti posti dal G.E. ho esaminato i documenti contenuti nel fascicolo ed effettuato visite di accertamento presso l'U.T.C. di San Cataldo per verificare la conformità urbanistica, presso l'U.T.E. di Caltanissetta per verificare la posizione catastale dei beni oggetto del pignoramento e presso l'U.P.T. di Caltanissetta per compiere le opportune verifiche. Per effettuare la stima, inoltre, ho condotto indagini di mercato, compulsando esperti del settore immobiliare al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

MANDATO

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le*

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marco@argentati.eu

risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;

Dall'esame della documentazione in atti risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

Per rispondere al presente quesito lo scrivente CTU ha effettuato indagini presso gli uffici del Catasto di Caltanissetta.

Da tale indagini è emerso che l'immobile oggetto della presente relazione risulta regolarmente accatastrato e che esso è così censito: Foglio 41 particella 718 sub. 5 Categoria A3 Classe 3 Consistenza 6 vani Superficie mq. 162 Superficie escluse aree scoperte mq. 153 Rendita catastale €. 232,41

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

❏ Iscrizione del 09/03/2006 – Registro Particolare 1879 Registro Generale 5116 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.R.L.T. Servizio riscossioni tributi Repertorio 7355/2005 del 17/02/2006. Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 672 del 13/06/2006 (Cancellazione totale)

❏ Iscrizione del 03/12/2010 – Registro Particolare 2484 Registro Generale 16355 Pubblico Ufficiale Mazzara Gaspare Repertorio 19450/7868 del 02/12/2010 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Nota disponibile in formato elettronico

❏ Trascrizione del 08/05/2017 . Registro Particolare 3883 Registro Generale 4522 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 540/2017 del 28/04/2017 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Nota disponibile in formato elettronico.

❏ Trascrizione del 30/05/2017 . Registro Particolare 4631 Registro Generale 5379 Pubblico Ufficiale Mazzara Gaspare Repertorio 19450/2010 del 02/12/2010 Atto per causa di morete – accettazione tacita eredita' Nota disponibile in formato elettronico.

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento*);

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (*solo per i terreni*) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere, presso gli uffici demografici, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio. In data 06/09/2017 lo scrivente ha ottenuto tale estratto dal quale si evince che in data 28/12/1977 si sono uniti in matrimonio il _____ e residente attualmente in _____ e la sig.ra _____ anch'essa residente _____.

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, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Come detto in premessa lo scrivente in data 22/08/2017 ha effettuato un accurato sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente relazione.

L'appartamento è ubicato presso una palazzina in via Teocrito, 16 a San Cataldo (CL) terzo piano, privo di ascensore. L'appartamento è così suddiviso: Cucina, ampio salone, WC, tre camere da letto, ripostiglio, doppio servizio e lavanderia. Dalla cucina è possibile passare ad un terrazzino che attualmente risulta coperto (si rimanda alla sezione "CONFORMITA' URBANISTICA" per maggiori chiarimenti). L'appartamento è di fatto

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da _____
contro _____

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marco@argentati.eu

una mansarda con la copertura tipica di questo tipo di strutture. Sono altresì presenti due ampi balconi. L'immobile nel complesso risulta in ottimo stato di conservazione; è presente l'impianto, autonomo, di riscaldamento. Gli infissi sono doppi con telaio in PVC. I servizi sono regolarmente piastrellati. Nel totale l'appartamento sviluppa una superficie totale pari a mq. 153 oltre alla superficie non residenziale dei balconi pari a mq. 36,4 e la terrazza che sviluppa mq. 12,60.

SEGUE RELAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu



Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro





Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro

15



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marco@argentati.eu

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, sono erronei ma consentono l'individuazione del bene

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;

Dall'analisi della documentazione in atti, dalle visure dallo scrivente effettuate e dal sopralluogo esperito il sottoscritto CTU conferma la conformità dell'indirizzo, del numero civico, del piano e dei dati catastali.

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (*graficamente*) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (*se del caso con lucidi sovrapponibili*) le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

Lo scrivente CTU conferma la totale corrispondenza tra la descrizione del cespite e quella contenuta nelle planimetrie catastali e, tra quest'ultima e lo stato dei luoghi fatta

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marco@argentati.eu

eccezione per la porzione di terrazza che, come già evidenziato, in anni passati è stata soggetta a chiusura totale attraverso strutture precarie. Per la sistemazione della suddetta situazione si rimanda al paragrafo sulla CONFORMITA' URBANISTICA.

segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento ;

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed **all'accatastamento** delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo nel caso non siano necessari titoli abilitativi;

indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale, altri usi ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'attuale destinazione urbanistica del cespite pignorato è ABITAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marco@argentati.eu

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli attr. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 3811 e 40, comma 6 ° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi 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;

Il sottoscritto CTU, al fine di rispondere al presente quesito, ha effettuato indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cataldo (CL).

Da tali indagini è emerso che per l'immobile in oggetto in data 31 Marzo 2010 è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia in sanatoria n. 480 ai sensi della L.R. n. 37/85.

Si precisa inoltre che, durante il sopralluogo, lo scrivente CTU scortato dalle planimetrie dei luoghi ha verificato l'esistenza di una terrazza che in anni passati è stata oggetto di modifiche, consistenti nella chiusura della stessa con struttura precaria. Da indagini esperite è emerso che tale chiusura a tutt'oggi risulta abusiva ed essa, essendo stata realizzata sia in orizzontale sia in verticale rappresenta a tutti gli effetti una realizzazione di nuovo volume. Essendo saturata la volumetria dell'intero appartamento non è possibile mantenere tale struttura e quindi la stessa deve essere rimossa. Lo scrivente CTU ha provveduto a calcolare le spese occorrenti per la rimozione e il deposito del materiale di risulta che ammontano ad €. 600,00 considerando due giorni di lavoro con n. due operai.

ASTE GIUDIZIARIE.it
Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marco@argentati.eu

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Vista la natura e consistenza dell'immobile in oggetto, che di fatto rappresenta un appartamento di per se autonomo, lo scrivente ritiene che non sia possibile vendere lo stesso in più lotti ma piuttosto risulta più appetibile predisporre la vendita come unico lotto.

dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (*procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile in oggetto non risulta pignorato pro quota e, come già espresso nel precedente quesito, l'appartamento non risulta divisibile.

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca 1) titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 - marco@argentati.eu

risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo l'appartamento oggetto della presente consulenza risultava abitato dall'esecutato, sig.

e dalla di lui moglie sig.ra

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritta sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. In questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro



pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

provveda ad acquisire ovvero a redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso ed a compiere tutte le attività ad esso collegate;

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) relativamente all'immobile oggetto di esecuzione. La classe energetica derivata è la seguente: G

determini il valore dell'immobile procedendo 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 di 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;

specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;

indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro

Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Da indagini di mercato effettuate compulsando esperti del settore e valutando l'andamento del mercato immobiliare ad oggi si può stabilire il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia pari ad €. 650 mq, quindi:

Superficie utile appartamento mq. 153,00

Superficie non residenziale mq. 49,00

$Mq. 153 \times \text{€}. 650,00 = \text{€}. 99.450,00$

40 % superficie non residenziale = mq. 19,60

$Mq. 19,60 \times \text{€}. 650,00 = \text{€}. 12.740,00$

Totale valore dell'immobile

$\text{€}. 99.450,00 + \text{€}. 12.740,00 = \text{€}. 112.190,00$

A questo valore bisogna detrarre le spese necessarie per la rimessa in pristino della terrazza i cui valori sono stimati in €. 600,00, quindi:

$\text{€}. 112.190,00 - \text{€}. 600,00 = \text{€}. 111.590,00$

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Da indagini esperite ad oggi per l'esecutato non risultano somme a debito per la gestione condominiale e tra l'altro da poco i condomini dello stabile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro



Arch. MARCO ARGENTATI
3389894525 – marco@argentati.eu

in cui è ubicata l'abitazione oggetto di esecuzione hanno affrontato le spese necessarie per il rifacimento del prospetto.

segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Caltanissetta, 10 Novembre 2017

Il CTU

Arch. Marco Argentati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare ruolo n° 49/2017 promossa da
contro

