

C.T.U. Ing. Giuseppe Candiana

Via Aquileia, 112

Tel. Fax 091/2523276

Cell. 3476160207

90146 Palermo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza tecnica d'Ufficio nell'esecuzione

immobiliare iscritta al

n. 50/2013

promossa da A

contro B

Unità Immobiliari site in Monreale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contrada Fargione

Fondo Agricolo

con unità abitativa e magazzino

Originale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 Introduzione	1
----------------------	---

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza	6
--	---

3 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	8
---	---

3.1 Premessa	8
--------------------	---

3.2 Verifica della completezza della documentazione presentata dai creditori	9
---	---

3.3 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	10
---	----

3.4 Identificazione catastale dell'immobile	14
---	----

3.5 Accertamento della conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto	17
---	----

3.6 Relazione di Stima immobiliare	19
--	----

3.6.1 Individuazione del bene	19
-------------------------------------	----

3.6.2 Atti acquisiti dal C.T.U.	20
--------------------------------------	----

3.6.3 Provenienza e attuale intestazione del bene	20
---	----

3.6.4 Descrizione complessiva e sintetica dei beni	21
--	----

3.6.4.1 Descrizione della zona	21
--------------------------------------	----

3.6.4.2 Descrizione generale degli immobili oggetto della stima	21
---	----

3.6.4.3 Descrizione del fabbricato adibito ad unità abitativa	22
---	----

3.6.4.4 Descrizione del fabbricato adibito a magazzino - deposito	25
---	----

3.6.4.5 Riepilogo Superfici commerciali	26
---	----

3.6.5 Stato di possesso dell'immobile	26
---	----

3.6.6 Verifica attestato conformità energetica	27
3.6.7 Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	27
3.6.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati	28
3.6.9 Criteri e metodi di Stima	29
3.6.10 Fonti dati utilizzate per l'individuazione dei prezzi medi di mercato	30
3.6.11 Stima dell'immobile	32
4 Conclusioni	34
5 Elenco degli Allegati	37

Ing. Giuseppa Candiotta

Ill.mo Sig. G. ES.

Via Aquileia, 112

Dott. Vincenzo Liotta

Tel. Fax 091/2523276

della IV Sezione Civile

Cell. 3476160207

del Tribunale di Palermo

90146 Palermo

Esecuzioni Immobiliari

1 Introduzione

Con Ordinanza pronunciata in data 24 Settembre 2013 (Cron. 3602/2013 del 25/09/2013), la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Giuseppa Candiotta, residente in Palermo Via Aquileia, 112 ed iscritta all'Albo degli Ingegneri di Palermo col n. 5350, consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 50/2013, promossa da A contro B, invitandomi a comparire all'udienza del 7 Gennaio 2014 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato con i seguenti quesiti:

Mandato

1) Provveda l'esperto, preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inido-

nei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi ac-

quisiti;

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al credi-

tore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle

operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni

altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile

(che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso in-

tervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del

provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo

verbale):

a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed even-

tualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o

più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini, a tal

fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornito nel pignoramento con

particolare riguardo agli identificativi catastali sia esatta o comunque i-

donea all'inequivoca individuazione del bene;

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed

urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione

dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi

approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comu-

nali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il

disposto di cui all'art.7 L. 47/58, verifichi se sia stata emessa da parte

dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato co-

municato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio

del comune; in caso di mancata emissione dell'ordine procede alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.

Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - IG. 326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge.

c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.

d) Ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri da detrarre dal valore di stima).

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia

ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) L'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;

f) Se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa) indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.). Precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici l'identità dei comproprietari, segnalando in particolari se diversi da quelli avvisati dal creditore ex. Art. 599 c.p.c.;

5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

In seguito al giuramento prestato all'udienza del 7 Gennaio 2014 ed esaminati gli atti del procedimento, acquisiti le planimetrie degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Palermo e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie dall' 1 Gennaio 1979 al 14 Gennaio 2014 relative a E, oltre che, la copia del certificato di destinazione urbanistica delle particelle oggetto dell'esecuzione e le copie delle Concessioni Edilizie in Sanatoria presso il Comune di Monreale.

Previa verifica della residenza del debitore eseguito presso l'anagrafe comunale, comunicai tramite lettera raccomandata A.R. alle parti che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il 6 Febbraio 2014 alle ore 09:30, recandomi a Monreale, Contrada Fargione per visionare:

- Il fabbricato composto da un piano fuori terra, comprendente un'unità immobiliare destinata a civile abitazione ed un'unità immobiliare destinata a deposito-magazzino, in catasto al foglio 120 particella 1364 sub 1, 2, 3;
- Il fabbricato composto da un piano fuori terra destinato a deposito-magazzino in catasto al foglio 120 particella 1362;
- I Lotti di terreno circostanti i fabbricati di proprietà della parte esecutata, in catasto al foglio 120 particelle 337, 338, 340, 540, 1361.

Alla data e all'ora stabilita, malgrado la raccomandata inviata al debitore risultasse in giacenza presso le Poste Italiane, mi recai presso le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, ivi era presente D, figlio di E, che

contattata telefonicamente L., mi invitò a tornare il giorno successivo alle ore 16:30, assicurandomi che avrei potuto effettuare il sopralluogo alla presenza di L..

Il 7 Febbraio 2014 alle ore 16:30 tornai in contrada Fargione, ivi era presente L., alla quale mostrai il provvedimento di convocazione, che dispone la comparizione delle parti all'udienza del 10 Giugno 2014 (come documentato nel verbale in allegato).

Presi visione degli immobili, verificando la rispondenza degli stessi al carteggio in mio possesso ed acquisii i dati necessari per rispondere ad i quesiti posti dal mandato.

Inoltre effettuai i rilievi fotografici e planimetrici in separati fogli.

In tale circostanza E dichiarò di occupare personalmente ed esclusivamente le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione e di utilizzare l'abitazione come residenza personale.

Durante il sopralluogo rilevai che lo stato di fatto dell'abitazione non era conforme alle planimetrie disponibili presso l'Agenzia del Territorio di Palermo ed alla documentazione tecnica allegata alle concessioni edilizie in sanatoria rilasciate dal Comune di Monreale.

Infine acquisii la copia dell'atto di provenienza degli immobili oggetto dell'esecuzione.

In base all'insieme degli elementi rilevati, trattandosi di un fondo agricolo, di forma stretta ed allungata, dotato di un invaso artificiale per la raccolta delle acque per uso irriguo, a servizio del quale sono stati realizzati un'unità abitativa ed un magazzino-deposito, ai quali, tra l'altro

si accede attraverso una stradina privata, volendo garantire l'accessibilità ai vari immobili e l'irrigazione dell'intero appezzamento di terreno (evitando eventuali servitù), arrivai alla conclusione che la maggiore probabilità di vendita, unitamente al massimo realizzo economico, si ricavava mantenendo un unico lotto.

3 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

3.1 Premessa

Dallo studio degli atti e della documentazione relativa alla procedura di espropriazione immobiliare in oggetto il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

a) Con atto di precetto di pagamento del 19/9/2012, notificata da A il 1/10/2012 e notificato a B il 13/10/2012 ed a C il 6/10/2012, A intimava a B e C, di pagare ad A, nel termine di dieci giorni dalla notifica, la somma complessiva di Euro 62.730,36 oltre le spese successive occorrente, ivi comprese quelle di notifica dell'atto di precetto ed oltre gli interessi maturati e maturandi sulla sorte capitale al tasso convenzionale del 6,20% con decorrenza dall'1/1/2012, fino all'effettivo soddisfo.

b) Con atto di pignoramento, notificata da A il 4/01/2013 e notificato a B il 9/01/2013, trascritto in data 5/2/2013 ai nn. 6509/5024, A pignorava nei confronti di B gli immobili di proprietà della stessa, con tutte le dipendenze, pertinenze, attinenze, accessori ed accessioni e con tutto quant'altro compete loro in forza dei titoli d'acquisto, dello stato dei luoghi, tutto incluso e nulla escluso.

Cespiti descritti come:

Immobili siti in Monreale (PA), Contrada Fargione s.n.c., censiti in

catasto al foglio 120 particelle numeri:

- 1364, sub. 1, piano T, cat. A/7 vani 9,5;

- 1364, sub. 2, piano T, cat. C/2 mq. 92;

- 1364, sub. 3, bene comune ai subalterni 1 e 2;

- 1362, piano T, cat. C/6 mq. 70;

- terreno particella 337 di are 11,60;

- terreno particella 338, di are 25,95;

- terreno particella 340 di are 05,36;

- terreno particella 540 di are 16,79;

- terreno particella 1361 di are 29,46;

c) Il 3/4/2013 A depositava presso al Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, l'istanza di vendita degli immobili pignorati in danno del debitore B.

3.2 Verifica della completezza della documentazione presentata dai creditori

Dalla verifica del fascicolo risulta che il creditore procedente ha depositato la documentazione completa, necessaria per procedere con la vendita.

In particolare, per quanto riguarda l'ex art. 498 c.p.c., l'elenco completo dei soggetti ai quali deve essere data comunicazione dell'avvenuto pignoramento degli immobili corrisponde con quello indicato dal creditore procedente.

con buon esito di ciascuna comunicazione come riepilogato nell'allegato

n. 13.

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, non risultano sussistere altri soggetti comproprietari degli immobili oggetto della valutazione, oltre l'esecutato.

Infine, per quanto riguarda il secondo comma dell'art. 567 c.p.c., il creditore procedente ha depositato in cancelleria il 2/7/2013, la relazione notarile elaborata dall'Avv. Fabio Gattuso, Notaio in Cefalù, del 26/6/2013, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U., svolte le opportune ricerche presso l'Agenzia del Territorio, ha verificato la relazione notarile, rilevandone la correttezza e la completezza dei dati relativi alla storia del dominio nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

3.3 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

I manufatti oggetto della stima consistono in due fabbricati realizzati a servizio di un fondo agricolo, il primo fabbricato è un'unità abitativa ed il secondo un deposito-magazzino.

Il primo fabbricato, attualmente destinato ad unità abitativa, è stato realizzato in due fasi successive, il primo nucleo è stato costruito abusivamente nel 1973 ed è stato sanato tramite Concessione Edilizia in Sanatoria

Numero 41 del 6 marzo 1991, pratica n. 3913, rilasciata dal comune di Monreale a [REDACTED] trascritta a Palermo il 6 marzo 1991 ai numeri

11881/9304, (la Concessione in Sanatoria Numero 41 del 6 marzo 1991 rettifica ed annulla la Concessione in Sanatoria Numero 38 del 28 febbraio 1991, pratica 3913, rilasciata dal Comune di Monreale e trascritta a Palermo il 28