



STUDIO DI INGEGNERIA AMBIENTALE

Ing. Girolamo Interrante

Via Giuseppe Licata, 212 - 92019 - Sciacca (AG)

Cell.: 3471194207 - Fax: 0925091023 - P. IVA: 02305350841

E-mail: girolamointerrante@yahoo.com - PEC: girolamo.interrante@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione tecnica peritale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione

Immobiliare n. 50/2017

Nomina C.T.U. del 20/12/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Girolamo Interrante

Sciacca

04/02/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Indice

1. <i>Introduzione</i>	4
2. <i>Il quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione</i>	5
3. <i>Elencazione dei beni oggetto di pignoramento</i>	6
3.1 Beni pignorati.....	6
4. <i>Descrizione delle operazioni peritali svolte</i>	7
4.1 Sopralluoghi	7
4.2 Acquisizione presso l'Agencia del Territorio (on line).....	8
4.3 Indagini e studio dei documenti	8
4.4 Vincoli e oneri giuridici	8
5. <i>Formazione dei Lotti e risposta ai quesiti formulati dal Giudice</i>	9
5.1 Formazione dei Lotti	9
5.2 Risposta ai quesiti	11
6. <i>VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI LOTTI</i>	13



1. Introduzione

Il sottoscritto ing. Girolamo Interrante, nell'udienza del 20/12/2017, è stato nominato Consulente Tecnico per l'esecuzione immobiliare n. 50/2017 dal giudice dell'esecuzione dott. Filippo Marasà. Durante le operazioni peritali, il suddetto Giudice è stato sostituito dal Giudice dott.ssa Grazia Scaturro.

La vertenza vede come parti nel procedimento:

- ✓ i sigg. "A" e "B", come debitori (vedasi nota allegata alla presente relazione);
- ✓ la BCC Gestione Crediti SpA, come creditore, rappresentata e difesa per procura in calce all'atto di precetto dall'avv.ssa Virginia Colli, con studio a Trapani.

Il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento, ha iniziato lo studio del fascicolo acquisito digitalmente mediante il sito "procedure.it.", per il quale è stato abilitato all'accesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. Il quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione

Nel corso dell'udienza del 20/12/2017, il giudice dell'esecuzione dott. Filippo Marasà ha definito i termini e il campo di azione per l'incarico dello scrivente C.T.U., descrivendo dettagliatamente la procedura da seguire per giungere alla definizione, identificazione e valutazione dei beni oggetto di pignoramento.

In particolare, il verbale suddetto, che si allega alla presente (Allegato 1), formula i seguenti quesiti principali (si rimanda al verbale per l'elencazione completa):

l'esperto:

- controlli la completezza dei documenti agli atti;
- identifichi i beni oggetto di pignoramento comprensivi dei confini e dei dati catastali;
- descriva i beni pignorati;
- verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni;
- esegua la valutazione dei beni in fascicoli separati.

In relazione ai quesiti riportati nel verbale di giuramento e tenuto presente:

- dell'incarico precisato nel decreto di nomina;
- dei sopralluoghi effettuati;
- degli atti allegati ai fascicoli;
- delle verifiche tecniche e dei rilievi effettuati per la risposta ai quesiti;
- dell'inquadramento normativo vigente in materia;

si è proceduto alla stesura della presente relazione e dei suoi allegati.



3. Elencazione dei beni oggetto di pignoramento

3.1 Beni pignorati

Dallo studio del fascicolo del procedimento in oggetto, risulta la trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate dei seguenti beni, tutti ricadenti nel comune di Montevago:

proprietari: sigg. A e B

1. fabbricato sito in via Comandante Power, comparto B/47, lotto 19, a due elevazioni, identificato al NCEU al Foglio di mappa n. 12, particella n. 883, come di seguito dettagliato:

- piano Terra (valle), sub 4, cat. C/6, classe 4, mq 26,00;
- piano Terra, sub 5, cat. C/2, classe 2, mq 36,00;
- piano Sottostrada, sub 6, cat. C/2, classe 4, mq 78,00;
- piano Terra (monte) e Secondo, sub 7, cat. A/3, classe 5, vani 7,5;
- piano primo e secondo, sub8, cat. A/3, classe 5, vani 8,5.

proprietario: sig. B

2. Fondo rustico esteso 3.11.80 ettari, sito a Montevago, località Pianotta, così identificato al NCEU:

- fm. 22, part. 158, sup. Are 14,60;
- fm. 22, part. 159, sup. Are 27,30;
- fm. 22, part. 246 (ex 156), sup. ha 1.59.60;
- fm. 22, part. 247 (ex 156), sup. Are 54 ca 40;
- fm. 22, part. 248 (ex 156), sup. Are 25

(Allegato n. 5 elaborati catastali)



4. Descrizione delle operazioni peritali svolte

4.1 Sopralluoghi

L'avvio delle operazioni peritali è stato fissato dal sottoscritto per il giorno 27/02/2018 e comunicato alle parti mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (*Allegato 2*).

Il sottoscritto ha anche richiesto, con lettera (*Allegato 3*) inviata alla PEC del comune di Montevago, la documentazione di regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

Nella giornata del 27/02/2018, il sottoscritto si è recato, con un proprio collaboratore, arch. Giuseppe Oliveri, presso l'immobile di via Comandante Power; la raccomandata non era stata accettata e nessuno risultava essere presente all'interno dell'immobile suddetto. Effettuati dei rilievi fotografici all'esterno dell'immobile, il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico comunale per acquisire la documentazione tecnica richiesta.

Non avendo avuto alcun riscontro da parte dei debitori, il sottoscritto C.T.U. richiedeva al Giudice la nomina di un Custode Giudiziario per procedere all'accesso all'immobile pignorato.

La nomina del custode giudiziario è stata effettuata in data 26/06/2018. Superati alcuni problemi tecnici e procedurali, il sottoscritto CTU concordava con il Custode Giudiziario, avv. Salvatore Roberto, di fissare per il 27/09/18 il giorno di sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione; tuttavia il 26/09/2018 avendo saputo della morte della figlia dei coniugi debitori, il sottoscritto, congiuntamente al custode giudiziario, ha ritenuto di rinviare di almeno un mese la procedura in atto, in forma di rispetto per la famiglia Monteleone; trascorso il suddetto mese di lutto, si è fissato giorno 9/11/2018 per l'esecuzione del sopralluogo, il quale in questa occasione si è svolto regolarmente.

Durante il sopralluogo, sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici di tutte le unità immobiliari del fabbricato di via Comandante Power. Inoltre, i sigg. A e B, hanno accompagnato il sottoscritto CTU, unitamente al proprio collaboratore arch. Giuseppe



Oliveri e al Custode Giudiziario, presso il fondo di località Pianotta, consentendo la verifica di tutti i beni oggetto di valutazione.

4.2 Acquisizione presso l'Agencia del Territorio (on line)

Allo scopo di individuare la documentazione integrativa utile allo svolgimento dell'incarico di consulenza, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto, in modalità telematica, le visure catastali e le visure storiche degli immobili in oggetto, allo scopo di procedere con esattezza all'identificazione dei beni.

4.3 Indagini e studio dei documenti

Oltre ai documenti tecnici presenti nel fascicolo, quali visure, certificati di destinazione urbanistica, relazioni notarili, il sottoscritto ha richiesto, al fine di integrare la documentazione agli atti, le visure aggiornate dei beni da valutare, copie delle note di trascrizione dei beni in possesso dai debitori, oltre uno stralcio del Piano Regolatore Comunale.

4.4 Vincoli e oneri giuridici

Per quanto riguarda le ipoteche e altri vincoli giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento si rimanda al certificato ipotecario speciale AG181907 del 16/05/2017 (*Allegato 4*).



5. Formazione dei Lotti e risposta ai quesiti formulati dal Giudice



5.1 Formazione dei Lotti

Alla luce delle considerazioni svolte precedentemente sono stati individuati 3 lotti, i quali risultano descritti e stimati in appositi fascicoli separati, precisando che, il sottoscritto ha ritenuto idonea questa suddivisione in tre lotti, in quanto compatibile con l'attuale identificazione catastale, e quindi la stessa si presenta economicamente vantaggiosa da un punto di vista commerciale e di esigenze di mercato.

In considerazione dei sopralluoghi effettuati, della ubicazione dei beni considerati e sulla base delle informazioni acquisite, attraverso la documentazione agli atti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che i beni, oggetto della presente esecuzione, dovranno essere raggruppati nei seguenti lotti:

- ⊙ LOTTO 1: contiene tre u.i.u. separate, ma funzionalmente collegate tra di loro, site in Montevago (Ag), 92010, via Comandante Power, comparto B/47, lotto 19, snc, identificate al NCEU al:
 - fm. 12, part. 883, sub 7, piano T-2 S1, cat. A/3, classe 5, vani 7,5;
 - fm. 12, part. 883, sub 5, piano T, cat. C/2, classe 2, mq 36,00.
 - fm. 12, part. 883, sub 6, piano T, cat. C/2, classe 2, mq 78,00.

Di seguito, i beni contenuti nel lotto n. 1 verranno denominati:

Bene a): appartamento al piano terra monte e porzione del piano secondo;

Bene b): autorimessa piano terra valle.

Bene c): magazzino piano terra valle.

- ⊙ LOTTO 2: contiene due u.i.u. separate, ma funzionalmente collegate tra di loro, site in Montevago (Ag), 92010, via



Comandante Power, comparto B/47, lotto 19, snc, identificate al NCEU al:

- fm. 12, part. 883, sub 8, piano 1-2 S1, cat. A/3, classe 5, vani 8,5;
- fm. 12, part. 883, sub 4, piano T, cat. C/6, classe 4, mq 26,00.

Di seguito, i beni contenuti nel lotto n. 2 verranno denominati:

Bene a): appartamento al piano primo e porzione del piano secondo;

Bene b): autorimessa piano terra valle.

Allo stato attuale gli immobili contenuti nel lotto n. 1 e nel lotto n. 2 risultano essere collegati tra loro sia al piano terra a valle (magazzino e autorimesse) che al piano secondo (mansarda). Per rendere funzionali e separati i due lotti è necessario realizzare dei muri divisorii al piano secondo (mansarda) e al piano terra per dividere l'autorimessa e il magazzino; il costo della loro realizzazione è stato stimato a corpo in 7.000 €, i quali saranno detratti nella misura del 50% per entrambi i lotti considerati.

⊙ LOTTO 3: contiene 5 terreni appartenenti allo stesso foglio di mappa n. 22, siti in località Pianotta, Montevago (Ag), e più precisamente:

- Terreno Seminativo, part. 158, sup. Are 14,60;
- Terreno Seminativo, part. 159, sup. Are 27,30;
- Terreno Vigneto, part. 246 (ex 156), sup. ha 1.59.60;
- Terreno Seminativo, part. 247 (ex 156), sup. Are 54 ca 40;
- Terreno Seminativo, part. 248 (ex 156), sup. Are 25.

Le valutazioni estimative dei tre lotti sono state riportate in 3 fascicoli separati e allegati alla presente relazione.



5.2 Risposta ai quesiti

Punto 1: completezza della documentazione

E' stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 498 c.p.c., all'art. 599 e all'art. 567 2° comma c.p.c..



Punto 2: accesso agli immobili

Effettuato l'accesso in data 7/11/18.

Punto 2a: individuazione dei beni oggetto di pignoramento

I beni sono descritti al paragrafo 3 della presente relazione.



Punto 2b: identificazione catastale

I beni sono descritti al paragrafo 3 della presente relazione.

Punto 2c: conformità dei dati catastali e delle planimetrie

I dati e le planimetrie risultano conformi allo stato attuale.

Punto 2d: verifica della regolarità urbanistica

La verifica della regolarità urbanistica e catastale degli immobili ha dato esito positivo per tutti i beni oggetto di valutazione; tuttavia, nel lotto n. 1, è presente una piccola difformità (tettoia in struttura precaria) nel pozzo luce dell'appartamento al piano terra. Al fine di stabilire la regolarità urbanistica-catastale del lotto n. 1 (bene a), risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi riportandolo a quello autorizzato, provvedendo alle necessarie demolizioni, con una spesa stimata a corpo di € 1.500,00.

(Allegato n. 6: documentazione urbanistica)

Punto 2e: verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Nessun rilievo acquisito a riguardo.



Punto 2f: eventuali spese fisse di gestione

Nessuna spesa da registrare.



Punto 3: elaborazione fascicoli separati per lotti

Si allegano n. 3 fascicoli per n. 3 lotti definiti.

Alla data del sopralluogo nessun immobile oggetto di esecuzione immobiliare è in possesso di terzi né risultava dato in locazione.

Non vi sono di fatto vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono sprovvisti di regolamenti di condominio.

Punto 4: verifica di eventuali dotazioni condominiali

Gli immobili non hanno dotazioni condominiali.



6. VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI LOTTI

Le indagini sul campo e quelle documentali hanno permesso di rispondere ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione, così come riportato nel dettaglio nella presente relazione e nei tre fascicoli allegati.

La valutazione complessiva degli immobili dei tre lotti, con le metodologie adottate e descritte precedentemente, è risultata pari

234.172 €, così ripartita:

Lotto n. 1		
A	Quota ½ dei sub n. 5, 6 e 7, particella n. 883 del foglio di mappa n. 12 relativa ad un fabbricato sito in via Comandante Power a Montevago di proprietà del sig. A	
B	Quota ½ dei sub n. 5, 6 e 7, particella n. 883 del foglio di mappa n. 12 relativa ad un fabbricato sito in via Comandante Power a Montevago di proprietà del sig. B	
Totale Lotto		87.852,00 €

Lotto n. 2		
A	Quota ½ dei sub n. 4 e 8, particella n. 883 del foglio di mappa n. 12 relativa ad un fabbricato sito in via Comandante Power a Montevago di proprietà del sig. A	
B	Quota ½ dei sub n. 4 e 8, particella n. 883 del foglio di mappa n. 12 relativa ad un fabbricato sito in via Comandante Power a Montevago di proprietà del sig. B	
Totale Lotto		82.815,00 €



Lotto n. 3		
B	Quota 1/1 della piena proprietà di un appezzamento di terreno di 26.750 mq, in contrada San Pietro Inferiore, a Ribera (AG), identificato catastalmente al foglio di mappa n. 102, particella n. 147, di proprietà del sig. B.	63.505,00 €

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione e con i relativi allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e nel rimanere a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti:

- Allegato n. 1: nomina C.T.U.;
- Allegato n. 2: lettera raccomandata;
- Allegato n. 3: lettera comune di Montevago;
- Allegato n. 4: certificato ipotecario notarile;
- Allegato n. 5 elaborati catastali;
- Allegato n. 6: documentazione urbanistica;
- Allegato n. 7: schema planimetrico lotto 1;
- Allegato n. 8: schema planimetrico lotto 2;
- Allegato n. 9: tabelle OMI;
- Allegato n. 10: pubblicazioni agenzie immobiliari;
- Allegato n. 11: certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n. 12: nota.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Girolamo Interrante

