

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

***ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.***

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 127/17 del
R.G.E, promossa da

Banco BPM S.p.A

Contro



INDICE

1. Premessa e mandato: _____ pag.2
2. descrizione atto di pignoramento: _____ pag.2
3. precisazioni e consistenza immobili pignorati: _____ pag.3
4. sopralluogo del 11.04.2018: _____ pag.3
5. Lotto 1: _____ pag.4
6. Lotto 2: _____ pag.18
7. conclusioni: _____ pag.35
8. allegati da: _____ pag.38



MANDATO:

Con conferimento d'incarico del 18.3.2018 e successivo giuramento del 30.03.2018, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 127/2017 promossa da Banco BPM S.p.A contro [REDACTED], con mandato suddiviso in ventidue (22) quesiti ed esposti in seguito.

BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nell'atto di pignoramento immobiliare, gli immobili pignorati agli esecutati sono così descritti:

Appartamento per civile abitazione cui si accede dal civico 45 di via Del Concordato, posto al primo piano e censito al c.e.u. di Scordia al foglio 24 particella 317 sub.5;

Locale bottega adibito a negozio, cui si accede ai civici nn. 189/191 di via Galliano piano terra di mq.42 e censito al c.e.u. di Scordia al foglio 24 particella 317 sub.1;



PRECISAZIONI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Visto che i beni pignorati descritti nell'atto di pignoramento sono due, verranno trattati separatamente e descritti come lotto 1 (negoziato a piano terra) e lotto 2 (appartamento al piano primo) e quindi i lotti che verranno costituiti saranno i seguenti:

LOTTO 1

Negoziato a piano terra in Scordia (CT) di mq.42, via Galliano n.189 e 191, foglio 48 particella 317 subalterno 1.

LOTTO 2

Appartamento a piano Primo in Scordia, via Del Concordato n.45, foglio 24 part. 317 sub. 5.

SOPRALLUOGO DEL 11.04.2018

Il sottoscritto ctu, dopo avviso delle parti con email certificate inviate sia all'Avv. Lisi Carlo Giovanni, legale rappresentante dei debitori che al legale rappresentante del creditore precedente Avv. Aldo Bongiardì, davo appuntamento per il primo sopralluogo in Scordia per la data del 11 Aprile 2018 in via Del Concordato n.45.

Sul posto, per l'ora stabilita delle ore 10,30, si è presentata la signora [REDACTED].

Come prima operazione ho ispezionato, rilevato e fotografato gli immobili pignorati al piano terra e primo.

La signora [REDACTED] mi dichiarava che l'intero immobile era libero e che l'ufficio a piano terra era adibito ad agenzia di spedizione pacchi gestito dalla stessa.

Alle ore 11,10 le operazioni peritali venivano sospese.



LOTTO 1

Negoziò a piano terra in Scordia (CT) di mq.42, via Galliano n.189 e 191, foglio 48 particella 317 subalterno 1.

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;

L'immobile pignorato si trova ubicato a Scordia in via Galliano n.189 e 191 ad angolo con via Del Concordato ed è costituito da un locale a piano terra di mq. 35 dato dalle misure interne mt.3,90 per mt.9,00 di profondità e mt. 4,12 d'altezza adibito ad ufficio di spedizione pacchi e lettere con retrostante locale di mq. 9,10 mq adibito a ripostiglio e servizio igienico dotato di antibagno, vaso e lavandino, vedi planimetria allegata e foto n.1,2,4,5.

Il suddetto locale, confina con via Galliano, con via Del Concordato, con il vano scala di proprietà dei medesimi, con altri fabbricati al piano terra censiti al foglio 24 particella 317 sub.2, sub.3 e con soprastante appartamento pignorato censito al foglio 24 particella 317 sub.5.



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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, rappresentano perfettamente l'immobile pignorato di cui al lotto 1.

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;

L'immobile pignorato si appartiene agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso in comunione dei beni.



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.

L'immobile pignorato era pervenuto agli esecutati [REDACTED] in parte , per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà, per successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduta il 4.10.1977 a Scordia den.44, vol.1830 ufficio registro di Catania e trascritta il 6.2.1980 ai nn. 4841/4114, devoluta per testamento pubblico rogato dal Notaio Sebastiano Sciannaca in data 11.10.1977 reg.to in Scordia nel 1977 reg.to particolare 26428 ed in parte per $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà, giusto atto di vendita rogato dal Notaio Fabrizio Grassi in data 30.12.1981 rep. n.30550 trascritto il 26.1.1982 ai nn. 3652/3094 da potere di [REDACTED] la quale si riservava l'usufrutto sua vita natural durante, ovvero fino alla data della sua morte avvenuta il 17.11.2009.



5

Segnali tempestivamente al giudice l'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.

La documentazione prodotta ai fini dell'accertamento dell'immobile pignorato è completa.

6

accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

L'immobile pignorato risulta perfettamente censito al catasto urbano di Scordia e si trova ubicato in via Galliano n.191 n.189 piano terra, foglio 24, particella 317 sub.1, categoria C/1, classe 4, rendita €.672,43, consistenza mq.42, ditta: [REDACTED] proprietaria per ½ e [REDACTED] proprietario per ½ .



7

accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Iscrizione nn. 48177/11122 del 8.9.2010 , ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 867/570 in Notar Antonino Scabica del 7.9.2010 a favore di Banca popolare di Lodi Spa contro [REDACTED] per mutuo di €.141.037,74 della durata di anni 26 e ipoteca di €282.075,00 gravante ssgli immobili censiti in Scordia al catasto urbano al foglio 24 particella 317 sub.1 e sub.5.

8

indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'immobile pignorato, dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Scordia, si trova ubicato all'interno del perimetro urbano di Scordia.



9

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); 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;

A seguito del sopralluogo del 11.04.2018, ho potuto accertare che l'immobile pignorato si trova a Scordia in via Galliano n.189 e 191 ed è composto da un locale avente altezza interna di mt.4,12, superficie utile di mq.35, è dotato di due vetrate antisfondamento di cui una sulla via Galliano e l'altra sulla limitrofa via Del Concordato, un porta con telaio in ferro e vetrate antisfondamento, un ripostiglio e un bagno con antibagno per complessivi mq.9 circa, vedi foto n.1, 2, 3, 4, 5.

Il suddetto locale, al momento del sopralluogo era adibito ad agenzia di spedizione pacchi e lettere gestito dalla stessa esecutata [REDACTED], i pavimenti sono rivestiti con parquet nell'intero ufficio e piastrelle di ceramica in gres porcellanato sia nel ripostiglio che nel servizio igienico, le pareti e i solai sono ben rifiniti e



pitturati e l'impianto elettrico è a norma.

Il suddetto locale è dotato di agibilità del 16.01.2001 n.504 e che si allega alla presente.

Il suddetto locale, confina con via Galliano, con via Del Concordato, con il vano scala di proprietà dei medesimi e con l'appartamento soprastante censito al foglio 8 particella 303 sub.3.

Al c.e.u. risulta censito al foglio 24 particella 317, sub.1, categoria C/1, classe 4, consistenza di mq.42, rendita €.672,43.

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;

Nella descrizione riportata nell'atto di pignoramento, il locale pignorato è ben rappresentato,



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.

A seguito dell'istanza presentata al signor sindaco del comune di Scordia in data 11.04.2018 prot. 6114 e del rilascio delle fotocopie della documentazione tecnica ritrovata nell'immobile pignorato, risulta che lo stesso è stato realizzato antecedentemente all'entrata in vigore del primo strumento urbanistico, di cui alla legge 1150/42, giusto rilascio del certificato di agibilità n.504 del 16.01.2001 mentre i piani superiori primo, secondo e terzo, sono stati edificati con nulla osta per esecuzione di lavori edili n.19 del 11.11.1959 e successiva concessione edilizia del 13.07.1988 per modifica di prospetto, giusta perizia allegata all'agibilità del 16.01.2001 n.504.

Per quanto sopra, l'immobile pignorato è da considerarsi , urbanisticamente conforme.



12

Verifici, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma della legge 47/1985 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;

L'immobile pignorato non necessita di eventuali domande di condono edilizio per i motivi riportati nel precedente punto 11.



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;

l'immobile pignorato non è gravato ne da censo, ne da livello ne da uso civico.

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;

Nel suddetto locale pignorato, non grava nessun tipo di spesa condominiale in quanto trattasi di un lotto singolo e di esclusiva proprietà degli esecutati [REDACTED]

Grazia per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$.



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;

L'intero locale adibito ad agenzia di spedizione pacchi, in forza della dichiarazione fattami dall'esecutata durante il sopralluogo del 11.04.2018, è gestito dalla stessa esecutata e quindi è libero da eventuali contratti di locazione.

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, cpc 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;

L'immobile è pignorato per l'intera quota.



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, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ect.) 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 civili, ect.);

LOTTO 1

Negozio a piano terra in Scordia (CT) di mq.42, via Galliano n.189 e 191, foglio 48 particella 317 subalterno 1.

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 natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

nessun vincolo esistente.



19

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

Premesso che il valore a metro quadrato è già ridotto del 20% per i vizi presenti nell'immobile pignorato e consistenti nella maggiore difficoltà di vendita in quanto oggetto di vendita all'asta giudiziaria, per valutare l'immobile, si è usato il metodo di stima sintetico per comparazione che è il più reale e diretto e quindi, dopo avere svolto un'indagine di mercato, viste le condizioni generali, l'epoca di realizzazione dell'immobile, la conformità urbanistica, gli impianti tecnologici presenti nell'immobile, la destinazione d'uso ad attività commerciale e la presenza del certificato di agibilità, si ritiene congruo adottare il valore di €/mq.1000 per la superficie lorda del locale, ovvero:
superficie utile: mq.66,70 X €.1.000 = **€.66.700,00**

20

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

L'immobile pignorato, può essere venduto solo in unico lotto.



21

Alleghi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Alla presente relazione sono state allegate n.5 fotografie numerate del lotto 1 (n.1, 2, 3, 4, 5) e n.1 planimetria catastale conforme.

22

Verifici, 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.

Il locale commerciale pignorato, è soggetto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e che in forza della redazione dello stesso da parte del sottoscritto CTU, è risultato essere in classe energetica E = 1.044,25 KWh/mq anno.



LOTTO 2

Appartamento a piano Primo in Scordia,
via Del Concordato n.45, foglio 24 part. 317 sub. 5.

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;

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento al primo piano di via Del Concordato n.45 in Scordia ed è raggiungibile da un vano scala comune con gli altri appartamenti non pignorati dei piani superiori, vedi foto n.1, 6. Il suddetto appartamento, confina con via Galliano, con via Del Concordato, con il vano scala di proprietà dei medesimi, con limitrofo appartamento non pignorato e censito al foglio 24 particella 317 sub.4, con appartamento soprastate e con locale commerciale pignorato posto al piano terra sottostante foglio 24 particella 317 sub.1.



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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, rappresentano perfettamente l'immobile pignorato di cui al lotto 2.

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;

L'immobile pignorato si appartiene agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso in comunione dei beni.



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.

L'immobile pignorato era pervenuto agli esecutati [REDACTED] in parte, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà, per successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduta il 4.10.1977 a Scordia den.44, vol.1830 ufficio registro di Catania e trascritta il 6.2.1980 ai nn. 4841/4114, devoluta per testamento pubblico rogato dal Notaio Sebastiano Sciannaca in data 11.10.1977 reg.to in Scordia nel 1977 reg.to particolare 26428 ed in parte per $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà, giusto atto di vendita rogato dal Notaio Fabrizio Grassi in data 30.12.1981 rep. n.30550 trascritto il 26.1.1982 ai nn. 3652/3094 da potere di [REDACTED] a la quale si riservava l'usufrutto sua vita natural durante, ovvero fino alla data della sua morte avvenuta il 17.11.2009.



5

Segnali tempestivamente al giudice l'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.

La documentazione prodotta ai fini dell'accertamento dell'immobile pignorato è completa.

6

accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

L'immobile pignorato non risulta perfettamente censito al catasto urbano di Scordia a causa della diversa distribuzione degli spazi interni e si trova ubicato in via Del Concordato n.45 piano primo, foglio 24, particella 317 sub.5, categoria A/3, classe 3, rendita €.104,84, consistenza 3,5 vani, ditta: [REDACTED] per ½ e [REDACTED] proprietario per ½ .

Per avere la conformità catastale occorre presentare un nuovo accatastamento dell'intero piano primo con l'attuale consistenza e che avrà un costo tecnico stimato di €.1.400.



7

accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Iscrizione nn. 48177/11122 del 8.9.2010 , ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 867/570 in Notar Antonino Scabica del 7.9.2010 a favore di Banca popolare di Lodi Spa contro [REDACTED] per mutuo di €.141.037,74 della durata di anni 26 e ipoteca di €.282.075,00 gravante ssgli immobili censiti in Scordia al catasto urbano al foglio 24 particella 317 sub.1 e sub.5.

8

indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'immobile pignorato, dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Scordia, si trova ubicato all'interno del perimetro urbano di Scordia.



9

descrive, 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 comune (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); 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;

A seguito del sopralluogo del 11.04.2018, ho potuto accertare che l'immobile pignorato si trova a Scordia in via Del Concordato n.45 ed è composto da un appartamento avente altezza interna di mt.3,10 e suddiviso un ingresso di mq.3,20, vedi foto n.9, un vano adibito a cucina pranzo di mq.26,80 e dotato di una porta in alluminio con vetro camera e veneziana esterna che dà verso il ballatoio di via Galliano, vedi foto n.1, 7, un vano di mq.16,60 adibito a camera da letto e dotato di una porta in alluminio con vetro camera e veneziana esterna che dà verso il ballatoio di via Galliano, vedi foto n.1, 8, un vano adibito a cameretta di mq.12,40 privo di luce esterna, vedi foto n.10, una piccola lavanderia di 2,25, vedi foto n.12 e un adiacente servizio igienico dotato di finestra verso un pozzo luce comune, vaso, bidè, lavandino e vasca da bagno, vedi ft.11. L'intero appartamento è pavimentato con mattoni in gres



porcellanato, pareti e solai sono intonacati con idropittura lavabile, l'impianto elettrico è a norma in quanto dotato di quadro elettrico con salvavita, le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e veneziane bianche esterne mentre l'infisso del servizio igienico è del tipo scorrevole.

Il suddetto appartamento confina con via Galliano, con via Del Concordato, con il vano scala di proprietà dei medesimi, con l'appartamento soprastante non pignorato e con il locale commerciale sottostante pignorato e descritto al lotto n.1.

Al c.e.u. risulta censito al foglio 24 particella 317, sub.5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita € 104,84.



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;

Nella descrizione riportata nell'atto di pignoramento, l'appartamento pignorato è ben rappresentato.



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.

A seguito dell'istanza presentata al signor sindaco del comune di Scordia in data 11.04.2018 prot. 6114 e del rilascio delle fotocopie della documentazione tecnica ritrovata nell'immobile pignorato, risulta che lo stesso è stato realizzato con nulla osta per esecuzione di lavori edili n.19 del 11.11.1959 e successiva concessione edilizia del 13.07.1988 per modifica di prospetto, giusta perizia allegata all'agibilità del 16.01.2001 n.504 ed inerente il sottostante piano terra.

Dal confronto con la planimetria allegata al nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n.19 del 11.11.1959 e riportata con l'allegato A, la planimetria catastale presentata in catasto in data 28.02.1978 e riportata con l'allegato B e lo stato dei luoghi attuale riportato con la planimetria dell'allegato C, vi sono delle differenze interne date dalla suddivisione dell'intero



appartamento a piano primo in due distinti appartamenti e censiti al foglio 24 particella 317 sub.5 (pignorato) e foglio 24 particella 317 sub.4 (non pignorato).

Nell'appartamento pignorato, tra il periodo intercorso tra la data del 28.2.1978 e la data del sopralluogo del 11.4.2018, sono stati eseguiti dei lavori che però non hanno modificato la volumetria dell'immobile e che hanno riguardato la demolizione di un tratto di muratura (non portante) tra il vano cucina ed il disimpegno a confine con la lavanderia e la chiusura della porta esterna che dava sul ballatoio di via del Concordato, vedi allegato B con tratti in rosso e lo stato attuale riportato nell'allegato C.

Le suddette modifiche, non hanno comportato un cambio di volumetria ma solo una diversa distribuzione degli spazi interni ed una modifica di prospetto.

Urbanisticamente, tali lavori sono da considerarsi conformi.



12

Verifici, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma della legge 47/1985 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;

L'immobile pignorato non necessita di condono edilizio.



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;

l'immobile pignorato non è gravato ne da censo, ne da livello ne da uso civico.

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;

Nel suddetto appartamento pignorato, non grava nessun tipo di spesa condominiale in quanto trattasi di un lotto singolo e di esclusiva proprietà degli esecutati [REDACTED] [REDACTED] per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ [REDACTED] per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$.



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;

L'intero appartamento pignorato è libero e viene utilizzato dagli esecutati come abitazione.

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, cpc 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;

L'immobile è pignorato per l'intera quota.



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, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ect.) 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 civili, ect.);

LOTTO 2

Appartamento a piano Primo in Scordia,
via Del Concordato n.45, foglio 24 part. 317 sub. 5.

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 natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

nessun vincolo esistente.



19

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

Premesso che il valore a metro quadrato è già ridotto del 20% per i vizi presenti nell'immobile pignorato e consistenti nella maggiore difficoltà di vendita in quanto oggetto di vendita all'asta giudiziaria, per valutare l'immobile si è usato il metodo di stima sintetico per comparazione che è il più reale e diretto e quindi, dopo avere svolto un'indagine di mercato, viste le condizioni generali, l'epoca di realizzazione dell'immobile, la conformità urbanistica, gli impianti tecnologici presenti nell'immobile, si ritiene congruo adottare il valore di €/mq.600 per la superficie lorda dell'appartamento, ovvero:

superficie lorda: mq.86 X € .600 = €.51.600

valore appartamento: = €.51.600,00



20

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

L'immobile pignorato, può essere venduto solo in unico lotto.

21

Alleghi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Alla presente relazione sono state allegate n.8 fotografie numerate del lotto 2 (n.1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13) e n.1 planimetria catastale conforme.

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.

L'appartamento pignorato, è soggetto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) ma visto che si dovrà eseguire un nuovo accatastamento per “diversa



distribuzione degli spazi interni”, il sottoscritto non ha potuto redigere l’attestato di prestazione energetica in quanto occorre prima eseguire la variazione catastale in quanto cambierà l’attuale subalterno 5, previa autorizzazione del signor Giudice delle esecuzioni immobiliari.



CONCLUSIONI:

LOTTO 1

Negoziò a piano terra in Scordia (CT) di mq.42, via Galliano n.189 e 191, foglio 48 particella 317 subalterno 1.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Scordia in via Galliano n.189 e 191 ad angolo con via Del Concordato ed è costituito da un locale a piano terra di mq. 35 e mt. 4,12 d'altezza adibito ad agenzia spedizioni con retrostante locale di mq. 9,10 mq adibito a ripostiglio e servizio igienico con antibagno.

I pavimenti sono rivestiti con parquet nell'intero ufficio e piastrelle di ceramica in gres porcellanato sia nel ripostiglio che nel servizio igienico, le pareti e i solai sono ben rifiniti, l'impianto elettrico è a norma in quanto il suddetto locale è dotato di agibilità del 16.01.2001 n.504 e di conseguenza, urbanisticamente è conforme.

Al c.e.u. risulta censito al foglio 24 particella 317, sub.1, categoria C/1, classe 4, consistenza di mq.42, rendita €.672,43.

Il locale commerciale pignorato, è stato fornito di APE con classe energetica: E = 1.044,25 KWh/mq anno.

Il lotto pignorato ha un valore stimato di **€.66.700,00**



LOTTO 2

Appartamento a piano Primo in Scordia,
via Del Concordato n.45, foglio 24 part. 317 sub. 5.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento al primo piano di via Del Concordato n.45 in Scordia ed è composto da un ingresso di mq.3,20, un vano adibito a cucina pranzo di mq.26,80 e dotato di una porta in alluminio con vetro camera e veneziana esterna che dà verso il ballatoio di via Galliano, un vano di mq.16,60 adibito a camera da letto e dotato di una porta in alluminio con vetro camera e veneziana esterna che dà verso il ballatoio di via Galliano, un vano adibito a cameretta di mq.12,40 privo di luce esterna, una piccola lavanderia di 2,25, e un adiacente servizio igienico dotato di finestra verso un pozzo luce comune, vaso, bidè, lavandino e vasca da bagno.

L'intero appartamento è pavimentato con mattoni in gres porcellanato, pareti e solai sono intonacati con idropittura lavabile, l'impianto elettrico è a norma in quanto dotato di quadro elettrico con salvavita, le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera con veneziane bianche esterne.

Urbanisticamente, l'appartamento pignorato è da considerarsi conforme mentre catastalmente, occorre riaccatastarlo per intero con un costo di €.1.400.

L'APE sarà redatta successivamente all'accatastamento da farsi.

Il lotto pignorato ha un valore stimato di **€.51.600,00**



Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

- n.1 copia agibilità del negozio a piano terra (lotto n.1)
- APE del lotto n.1 redatto e inviata il 28.7.2018;
- ID (protocollo invio APE lotto n.1)
- n.13 fotografie numerate dei lotti n.1 e n.2
- planimetria catastale piano terra del lotto n.1;
- planimetria catastale piano primo del lotto n.2;
- verbale di sopralluogo;
- n.3 visure catastali aggiornate;
- n.1 nulla osta del 11.11.1959 per il lotto n.2.

Caltagirone li 28.7.2018

A.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

