

francesco
paolo
ciccarelli
architetto

via Antonino Ognibene, 41 - 92013 - Menfi (AG) – telefono e fax: 092574628 - cellulare: 3478005059 - e-mail: f.ciccarelli@archiworld.it



TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento N.: 29/2015 e 44/2015 R. G. Es.

Giudice: Filippo Marasà;

CTU: Arch. Francesco Paolo Ciccarelli, con studio a Menfi (AG), in via Antonino Ognibene, 41.



Premessa.

L'ill.mo Signor Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Sciacca, Dott. Filippo Marasà, con provvedimento del 18-01-2016, la S.V.I. ha nominato il sottoscritto Architetto Francesco Paolo Ciccarelli quale C.T.U. nel procedimento civile di cui in oggetto, nomina accettata in uno al giuramento di rito prestato dallo scrivente alla Sua presenza in data 16-03-2017.

I quesiti formulati dalla S.V.I. e contenuti nel Verbale di Udienza di cui sopra sono descritti di seguito con le relative soluzioni:

1) Provveda, 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 c. 2° 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 inadeguati, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

1) Il Sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione presentata dal creditore B nel seguente ordine cronologico:

- 44/2015:
 - Certificato sostitutivo notarile depositato in data 15 giugno 2016;
 - Istanza di vendita, ex art. 567 c.p.c., depositata in data 6 ottobre 2015;
 - Atto di precetto notificato il 5 marzo 2015;
 - Atto di pignoramento, notificato in data 15 giugno 2015;
 - Avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti notificato il 15-07-2015;
 - Certificato sostitutivo notarile del 29 luglio 2015.

- 29/2015:
 - Contratto di mutuo stipulato in data 20 aprile 2007 a rogito del Dott. Vincenzo Lombardo, Notaio in Castelvetrano, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Trapani e Marsala, segnato con il n. 62.951 di Repertorio e con il n. 16.320 di Raccolta, munito di formula esecutiva dal medesimo Notaio in data 4 giugno 2007 e precetto notificato in data 18 febbraio 2015;
 - Atto di precetto, notificato in data 13 febbraio 2015;
 - Atto di pignoramento, notificato in data 22 aprile 2015;
 - Istanza di vendita, ex art. 567 c.p.c., del 3 giugno 2015;
 - Certificato sostitutivo notarile depositato in data 1 giugno 2015.

Esclusivamente per la 44/2015 è stato necessario un avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti notificato il 15-07-2015;

Non sono stati necessari avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, in quanto i beni pignorabili sono di esclusiva proprietà del debitore A.

Il Sottoscritto CTU ha esaminato i certificati sostitutivi notarili sopra citati ed ha verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento).

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, al creditore precedente 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 intervengano le parti esecutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

2) Il sottoscritto ha comunicato tramite PEC al creditore B e tramite A/R al debitore A, (allegati 1, 2 e 3), ambedue in data 24-03-2017, l'inizio delle operazioni peritali.

Per giacenza il debitore a non ha ritirato la A/R ma il sottoscritto ha consegnato a "brevi manu" copia originale della raccomandata A/R il giorno 29-03-2017, come si evince dalle firme del debitore A (allegato 4).

Le stesse operazioni peritali si sono svolte il giorno 29-03-2017 alle ore 9,30, presso la via Antonio Veneziano a Gibellina (TP).

Si è proceduto al sopralluogo del bene elencato e nello specifico:

- *immobile A - fabbricato sito nel Comune di Gibellina (TP), in via Antonio Veneziano, riportato in catasto al foglio di mappa n° P85 particella n° 27, piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 8, rendita. € 433,82.*

Sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto alle planimetrie catastali ottenute dall'Agenzia del Territorio di Agrigento (allegato 5) di seguito riportate nel rilievo effettuato (allegati 6, 7 e 8), nella stessa data è stato stipulato e firmato dalle parti presenti il Verbale di sopralluogo (allegato 9).

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

a) I beni oggetto del pignoramento sono ben identificabili sia fisicamente che dal punto di vista documentale. Si procederà alla formazione di un unico lotto corrispondente ad unico bene (immobile A).

Per il lotto di vendita si rimanda al relativo fascicolo.

Esso risulta autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali (allegato 10).

Dato che Il debito del debitore A è pari ad € 73.533,54 per Italfondiaro S.P.A. e ad € 62.334,04 per la SALUS S.r.l per una somma totale pari ad € 135.867,58 e lo stesso supera il valore stimato dell'immobile A pari ad € 65.426,10, non si propone alcun frazionamento dello stesso.

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) è esatta e comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b) 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;

b) si è provveduto all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (allegato 10); come prima descritto al punto 2), sono state riscontrate alcune lievi difformità, quindi si è provveduto al rilievo planimetrico (allegati 6, 7 e 8);



c) 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).

c) accertata la conformità dei dati catastali e delle planimetrie catastali, dell'immobile A, si segnalano alcune correzioni necessarie (allegati 6, 7 e 8):

- *difformità relativa ad un'apertura del vano "L. Sog." al piano terra sul lato nord del fabbricato lato giardino;*
- *difformità relativa ad un tramezzo eliminato nel vano "B" (bagno) al piano terra lato sud che viene trasformato in ingresso;*
- *difformità relativa ad un vano "B" (bagno) al primo piano lato sud che viene trasformato in ripostiglio;*

Tali difformità sono state confrontate esclusivamente con le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia del Territorio di Agrigento, in mancanza di altri atti amministrativi e tecnici per il controllo della regolarità urbanistica che il comune di Gibellina dichiara di non possedere con nota con protocollo n° 4441 del 10-04-2017 (allegato 12), previa richiesta scritta da parte del Sottoscritto, con protocollo n° 3878 del 29-03-2017, (allegato 11) e possono essere "catastalmente" risolte con:

- *denuncia di variazione catastale da effettuarsi presso Agenzia del Territorio - oneri tecnici (esclusa I.V.A. ed oneri previdenziali) e diritti catastali = €. 500,00;*

d) 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 comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'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, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima);

d) Il Sottoscritto CTU, ha provveduto ad inoltrare, con protocollo n° 3878 del 29-03-2017, presso il Comune di Gibellina (TP), una richiesta di accesso alla documentazione urbanistica e cartografica per il controllo della regolarità urbanistica (allegato 11), riguardante l'immobile A.

Con una nota a mezzo posta con protocollo n° 4441 del 10-04-2017 il Comune di Gibellina comunicava al



Sottoscritto che in seguito alla ricerca effettuata non è stato possibile trovare il fascicolo relativo alla richiesta in oggetto (allegato 12).

e) alla verifica che 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;

e) Il Sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica e conferma che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (allegato 10);

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

f) Il Sottoscritto CTU, ha provveduto ad inoltrare, a mezzo PEC in data 26-06-2017, presso il Comune di Gibellina (TP), una richiesta degli importi IMU, TASI, TARI e canone idrico relativi all'anno 2016 per il fabbricato in questione (allegato 13). Il Comune di Gibellina rispondeva a mezzo pec in data 07-07-2017 (allegato 13 bis).

Gli importi annuali delle spese di IMU, TASI, TARI, ENEL, canone idrico e manutenzione per tutti gli immobili possono così suddividersi:

- immobile A:
- IMU = €. 0,00 (perchè abitazione principale);
- TASI = €. 0,00 (perchè abitazione principale);
- TARI utenza domestica = €. 433,00;
- ENEL = €. 600,00 (simulata);
- Canone idrico = €. 140,00 (simulato perché a consumo);
- Manutenzione = €. 1.000,00 (simulata);

*L'importo totale annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione di tutti gli immobili è pari ad € **2.173,00**;*

3) Rediga quindi, in fascioletti 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 delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, 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 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 sulla 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 risulteranno 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);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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".

Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

3) *si rimanda al relativo fascicolo;*

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 stessa;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso 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 particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

a) *L'immobile A non è dotato di dotazioni condominiali;*

b) *si rimanda al relativo fascicolo;*

c) *l'immobile A risulta catastalmente intestato interamente al debitore A (allegato 10);*

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

5) *(allegati dal 14 al 35);*

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



Francesco Paolo Ciccarelli
Architetto

6) vedi punto 2 d);

Quanto sopra in adempimento all'incarico conferitomi.

La presente relazione è composta da n° 7 pagine, da n° 39 allegati e da n° 1 parcella con altri n° 3 allegati.

Menfi li, 19-07-2017

IL CTU

(Architetto Francesco Paolo Ciccarelli)

