



TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio



Procedimento N.: 96/2014 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 18-01-2016.

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:

- atto di precetto, promosso dal creditore B, notificato al debitore B il 27-03-2014;
- ricorso in opposizione all'esecuzione, promosso dal debitore A, del 29-09-2014;
- atto di pignoramento immobiliare, promosso da creditore B, notificato il 25-09-2014;
- istanza di vendita, promossa da creditore B, depositata in Cancelleria il 19-12-2014;
- certificazione notarile promossa dal creditore B, depositata in Cancelleria il 19-12-2014;
- memoria integrativa promossa dal debitore A, del 13-03-2015;

Non sono stati necessari avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti.

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 verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento);

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, al creditore 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 intervengano le parti eseguite, 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 alle parti, (allegati 1 e 2) rispettivamente A e B, ambedue in data 29-01-2016, l'inizio delle operazioni peritali che si sono svolte il giorno 02-02-2016 alle ore 9,30, presso in via Mazzini, 38/A a Santa Ninfa (TP). Si è proceduto al sopralluogo dei beni elencati e nello specifico e in ordine cronologico:

- immobile A - fabbricato sito nel Comune di Santa Ninfa (TP), in via Napoli, riportato in catasto al foglio di mappa n° P96, particella n° 7, subalterno n° 3, categoria C/6. Sono state riscontrate alcune lievi difformità di seguito riportate (allegato 3);



- immobile B - fabbricato sito nel Comune di Santa Ninfa (TP), in via Mazzini, 38/A, riportato in catasto al foglio di mappa n° P96, particella n° 7, subalterno n° 4, categoria A/2. Sono state riscontrate alcune lievi difformità di seguito riportate (allegato 4).

Alla fine si è stilato un verbale firmato dalle parti presenti (allegato 5).

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) Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento:

si rimanda al precedente punto 2)

Premessa.

Il debito del debitore A è pari ad € **102.488,03**. Il debito supera il valore globale dei due immobili A e B pari ad € **76.384,45**. Dato che il debitore A ha eseguito delle opere abusive occorre quantificare i costi di regolarizzazione. Il costo dell'operazione può essere così distinto:

- valore degli immobili A e B secondo superficie commerciale e quotazione media dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare anno 2015 = mq. 191,05 x (€ 375 + € 550)/2 = € 88.360,63; (allegati 6 e 7)
- valore degli immobili A e B depurato della vetustà (allegato 8) dal 2015 al 1994 (anno di presunta fine lavori in base alla documentazione amministrativa) = € 76.109,38;
- costo delle opere da computo metrico (allegato 9) che il debitore A ha realizzato abusivamente = € 2.791,07;
- istanza, presso l'ufficio comunale, di condono edilizio per frazionamento abusivo di unità immobiliari ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380:
 - costo dell'oblazione per la regolarizzazione urbanistica = € 516,00;
 - oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica (esclusa I.V.A. ed oneri previdenziali) = € 1.500,00;
 - denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione dei vani, presso Agenzia del Territorio:
 - costo regolarizzazione catastale ed oneri tecnici (esclusa I.V.A. ed oneri previdenziali) = € 500,00;
 - APE (Attestazione di Prestazione Energetica):
 - costo oneri tecnici (esclusa I.V.A. ed oneri previdenziali) = € 500,00;

istanza di abitabilità:

- bolli € 50,00;
- versamenti € 25,00 + € 35,00;
- € 76.109,38 + € 2.791,07 - € 516,00 - € 1.500,00 - € 500,00 - € 500,00 - € 48,00 - € 25,00 - € 35,00 = € **75.776,45**.

Formazione di lotti per la vendita - lotto n° 1 – immobili A e B:

- immobile A - fabbricato sito nel Comune di Santa Ninfa (TP), in via Napoli, riportato in catasto al foglio di mappa n° P96, particella n° 7, subalterno n° 3, categoria C/6. Il contesto del fabbricato è caratterizzato da una zona periferica composta da fabbricati ricostruiti a seguito del sisma del 1968.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio disposto su tre piani. I piani superiori comunque sono autonomamente accessibili mediante una scala interna comune. Trattasi di immobile confinante ad ovest e ad est con con proprietà di terzi, a nord con la via Napoli ed a sud con la via Mazzini, con una consistenza catastale di mq. 52, disposto al piano terra. Esso è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., tompagnature dello spessore di cm. 25, tramezzature dello spessore di cm, 10, infisso esterno realizzato con saracinesca avvolgibile in alluminio, pavimento interno con piastrelle in ceramica, intonaci interni del tipo cementizio senza strato di finitura, intonaco esterno frattazzato, soglia in marmo, sanitari in ceramica, infissi interni in legno tamburato, impianto elettrico ed idrico-sanitario completi.

L'unità immobiliare risulta essere stato sottoposta ad alcuni interventi realizzati senza autorizzazioni, le cui spese di regolarizzazione sono precedentemente descritte, meglio specificate in:

- frazionamento di unità immobiliari con opere interne di diversa distribuzione dei vani;
- chiusura di aperture su strade pubbliche.

Lo stato di possesso dell'immobile rivela la piena proprietà da parte del debitore A.

- immobile B - fabbricato sito nel Comune di Santa Ninfa (TP), in via Mazzini, 38/A, riportato in catasto al foglio di mappa n° P96, particella n° 7, subalterno n° 4, categoria A/2. Il contesto del fabbricato è caratterizzato da una zona periferica composta da fabbricati ricostruiti a seguito del sisma del 1968. Trattasi di immobile confinante ad ovest e ad est con con proprietà di terzi, a nord con la via Napoli ed a sud con la via Mazzini, con una consistenza catastale di 7 vani, disposto al piano primo. Esso è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., tompagnature dello spessore di cm. 25, tramezzature dello spessore di cm, 10, infissi esterni realizzati in alluminio a taglio freddo con avvolgibili in plastica, pavimento interno con piastrelle in ceramica, intonaci interni con tonachino, intonaco esterno frattazzato, soglie e davanzali in marmo, sanitari in ceramica, infissi interni in legno tamburato, impianto elettrico ed idrico-sanitario completi.

L'unità immobiliare risulta essere stato sottoposta ad alcuni interventi realizzati senza autorizzazioni, le cui spese di regolarizzazione sono precedentemente descritte, meglio specificate in:

- lievi modifiche alla distribuzione interna.

Lo stato di possesso dell'immobile rivela la piena proprietà da parte del debitore A.

- **lotto n° 1 = €. 76.109,38 + €. 2.791,07 - €. 516,00 - €. 1.500,00 - €. 500,00 - €. 500,00 - €. 48,00 - €. 25,00 - €. 35,00 = €. 75.776,45;**

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) I dati catastali sono stati identificati e contemporaneamente le risultanze catastali con l'atto di pignoramento, per gli immobili A e B, si segnalano alcune anomalie come descritte precedentemente al punto 2a);

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, delle planimetrie catastali e degli estratti di mappa catastale, di tutti gli immobili, per gli immobili A e B, si segnalano alcune correzioni necessarie, come descritte precedentemente al punto 2a) con i relativi costi indicati;

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 a mezzo PEC, in data 02-02-2016, presso il Comune di Santa Ninfa (TP), una richiesta di accesso alla documentazione per il controllo della regolarità urbanistica (allegato 10), riguardante gli immobili A e B. Dalle ricerche effettuate l'UTC ha fornito copia della Concessione Edilizia e del progetto (allegato 11) e dell'Autorizzazione di Abitabilità (allegato 11 bis). Si specifica che la Concessione Edilizia n° 496/3576-3577 del 17-03-1992 e l'Autorizzazione di Abitabilità del 28-02-1996, sono intestate alla ditta Bellafiore Francesca e altri, perché originari proprietari del lotto su cui hanno edificato il fabbricato in questione, come indicato nelle visure storiche per immobile (allegati 12 e 13).

Per quanto riguarda i lievi abusi si rimanda al punto 2a) con i relativi costi indicati;

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 (allegati 14 e 15);

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

- immobili A e B:
- IMU = €. 0,00 (perchè abitazione principale);
- TASI = €. 97,24;
- TARI = €. 428,76;
- ENEL = €. 400,00;
- Canone idrico = €. 200,00;
- Manutenzione = €. 1.000,00;

L'importo totale annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione di tutti gli immobili è pari ad €. 2.126,00.

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”.

3) *si rimanda al relativo fascicolo al punto 2a);*

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.;

4) *si rimanda al relativo fascicolo al punto 2a);*

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 16 al 20);*

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.

6) *Vedi quesito 2) punto d);*

- *Indice degli allegati:*
- *allegato 1 – comunicazione di inizio delle operazioni peritali;*
- *allegato 2 – PEC comunicazione di inizio delle operazioni peritali;*
- *allegati 3 - 4 – rilievo;*
- *allegato 5 – verbale di sopralluogo;*
- *allegato 6 - Banca dati delle quotazioni immobiliari;*
- *allegato 7 – calcolo superficie commerciale;*
- *allegato 8 – applicazione coefficienti di vetustà;*
- *allegato 9 - computo metrico;*
- *allegato 10 - richiesta accesso alla documentazione amministrativa e cartografica;*
- *allegato 11-11bis - concessione edilizia e abitabilità;*
- *allegato 12 – 13 - visure storiche per immobile;*
- *allegato 14 - 15 - visure intestate per controllo titolarità;*
- *allegato 16 - 20 - fotografie interne ed esterne.*

Quanto sopra in adempimento all'incarico conferitomi.

La presente relazione è composta da n° 8 pagine, da n° 20 allegati, da un allegato con le identità delle parti e da n° 1 parcella con altri n° 2 allegati.

Menfi li, 06-05-2016

ASTE
IL CTU
(Architetto Francesco Paolo Ciccarelli)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Avv. Pietra Vivona
Via Frà Serafino Mannone, 6
91022 Castelvetro (TP)

Tel 092481316

Fax 09241934134

erinavivona@pec.ordineavvocatimarsala.it

difensore di



Avv. Maria Antonia Fauci

Via Emilio Ravasio n.20

92019 Sciacca (AG)

Tel-fax 0925905117

mariaantonia.fauci@avvsciacca.legalmail.it

difensore di

Italfondario SPA

Via M. Carucci 131

00143 Roma

Tel 0647971

066793601

info@italfondario.com



Oggetto: comunicazione di inizio delle operazioni peritali - Procedimento esecutivo n. 96/14 R.G. - Tribunale di Sciacca - Debitore

Il sottoscritto Architetto Francesco Paolo Ciccarelli, nato a Castelvetro (TP) il 22-02-1975, codice fiscale CCC FNC 75B22 C286U, residente a Menfi (AG), in via Collegio, 3, con studio a Menfi (AG) in via Antonino Ognibene, 41, nella qualità di libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Agrigento con il n° 1291, nominato CTU per il Procedimento esecutivo n. n. 96/14 R.G. - Tribunale di Sciacca, con nomina del 18-01-2016 e relativo giuramento del 22-01-2016,

COMUNICA:

- che il giorno 02-02-2016 darà inizio alle operazioni peritali per il Procedimento esecutivo n. 96/14 R.G. - Tribunale di Sciacca - Debitore
- che per la stessa data convoca le parti in via Mazzini, 38/A a Santa Ninfa (TP), alle ore 9,30; che la suddetta convocazione riguarderà la visione dei seguenti immobili di proprietà di:



- Cognome: Nome:
- Data di Nascita:
- Comune di Nascita:
- Codice Fiscale:



Catasto	Titolarià	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1000/1000	SANTA NINFA VIA NAPOLI, LHGC97 Piano T	P96	7	3	C/6	7	52 mq.	Euro:145,02
F	Proprieta' per 1000/1000	SANTA NINFA VIA MAZZINI, LHGC97 Piano 1	P96	7	4	A/2	6	7 vani	Euro:433,82

Allo scopo allega:

- DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO E DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. del 18-01-2016;
- verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 c. 1 C.P.C. del 22-01-2016.

Menfi li, 29-01-2016

IL CTU

(Architetto Francesco Paolo Ciccarelli)

