

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.: 73/2015 R. G. Es.

Giudice: Filippo Marasà;

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



Premessa.

L'III.mo Signor Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Siacca, 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 29-09-2016.

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:

- procura alle liti del 24-06-2015;
- atto di precetto del 24-06-2015, notificato al debitore A il 29-06-2015;
- atto di pignoramento immobiliare del 10-09-2015, notificato al debitore A il 24-09-2015;
- nota di iscrizione a ruolo del 03-10-2015;
- nota di trascrizione dell'immobile A del 07-10-2015;
- istanza di vendita del 02-11-2015;
- certificazione ipocatastale ventennale e nota di deposito documentazione ipocatastale del 21-12-2015;
- procura alle liti del 06-10-2016, depositata il 07-10-2016;

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) dal 07-10-2015 al 20-10-2005;

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, 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 esegutate, 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 e 2), ambedue in data 29-09-2016, l'inizio delle operazioni peritali.

Per giacenza il debitore A non ha ritirato la A/R ma il sottoscritto ha consegnato di persona copia originale dell'avviso il giorno 05-10-2016 ed in seguito la A/R in data 18-01-2017, come si evince dalle firme del debi-



tore A (allegati 1 e 2).

Le stesse operazioni peritali si sono svolte il giorno 05-10-2016 alle ore 9,30, presso in piazza Gaetano Donizetti, 14 a Partanna (TP).

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

- immobile A - fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP), in piazza Gaetano Donizetti, 14, riportato in catasto al foglio di mappa n° 31, particella n° 763, subalterno n° 5, categoria A/3.

Sono state riscontrate alcune lievi difformità di seguito riportate nel rilievo effettuato (allegati 3 e 4), nella stessa data è stato stipulato e firmato dalle parti presenti il Verbale di sopralluogo (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) 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 (allegato 1 bis).

Esso risulta autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali.

Dato che il debito del debitore A è pari ad € **47.221,37** (indicato nell'atto di pignoramento) e lo stesso non supera il valore stimato dell'immobile A pari ad € **59.783,34**, si propone un eventuale frazionamento dello stesso in due unità immobiliari allo scopo di equilibrare i due valori, lo stesso può essere descritto come di seguito:

- richiesta di Permesso di Costruire per frazionamento di unità immobiliare presso il Comune di Partanna (TP) – costo dell'operazione = € 500,00 per oneri tecnici (esclusa I.V.A. ed oneri previdenziali), da sommare a bolli, versamenti ed oneri da quantificare;
- denuncia di frazionamento catastale presso l'Agenzia del Territorio - costo dell'operazione = € 500,00 per oneri tecnici (esclusa I.V.A. ed oneri previdenziali), da sommare ad € 50,00 per diritti catastali;

Dato che il debitore A ha dichiarato di aver eseguito delle opere di manutenzione ordinaria nell'anno 2008 in totale economia, riguardanti la sola parte abitativa, occorre quantificarle con un rilievo e successivo computo metrico consuntivo (allegato 6) redatto mediante prezzario Regione Sicilia anno 2009.

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; come prima descritto al punto 2), sono state riscontrate alcune lievi difformità, quindi si è provveduto al rilievo planimetrico;



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:

- *denuncia di variazione catastale da effettuarsi per diversa distribuzione dei vani in base alle lievi differenze riscontrate, 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 a mezzo PEC, in data 31-01-2017, presso il Comune di Partanna (TP), una richiesta di accesso alla documentazione per il controllo della regolarità urbanistica (allegato 7), riguardante l'immobile A.

Si segnalano alcune correzioni necessarie:

- *denuncia di variazione catastale da effettuarsi per diversa distribuzione dei vani in base alle lievi differenze riscontrate, presso Agenzia del Territorio - oneri tecnici (esclusa I.V.A. ed oneri previdenziali) e diritti catastali = € 500,00;*

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 8);

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:

- immobile A:
- IMU = €. 0,00 (perchè abitazione principale);
- TASI = €. 81,34 (simulata);
- TARI = €. 393,00;
- ENEL = €. 700,00;
- Canone idrico = €. 140,00;
- Manutenzione = €. 500,00;

L'importo totale annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione di tutti gli immobili è pari ad €. 1.814,34;

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 sti-



ma, 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 (allegato 1 bis);*

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 risulta 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 è dotato di alcune dotazioni condominiali quali la scala, il portico al piano terra ed il terrazzo al piano quarto, che sono identificate catastalmente al foglio di mappa n° 31, particella n° 763, subalterno n° 15, come beni comuni non censibili ai subalterni n° 3, 4, 5, 6, 7, 16 (allegati 9 e 10);

b) si rimanda al relativo fascicolo (allegato 1 bis);

c) l'immobile A risulta intestato interamente al debitore A che nella fattispecie è composto da due persone fisiche con una quota procapite di ½.

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) *(allegato 11);*

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) Atto di compravendita del 24-04-2008, repertorio n° 37.158, raccolta n° 11.053, Notaio Vincenzo Amabile in Partanna (TP), consegnato al CTU dal Debitore A alla data dell'inizio delle operazioni peritali;

Indice degli allegati:

- *allegato 1 bis - fascicolo di vendita;*
- *allegato 1 e 2 – comunicazione di inizio delle operazioni peritali;*
- *allegato 3 e 4 – rilievo;*



Francesco Paolo Ciccarelli
Architetto

- allegato 5 – verbale di sopralluogo;
- allegato 6 – computo metrico consuntivo delle opere eseguite;
- allegato 7 – richiesta accesso atti Comune di Partanna (TP);
- allegato 8 - visure intestate per controllo titolarità;
- allegato 9 – elenco subalterni;
- allegato 10 – elaborato planimetrico;
- allegato 11- fotografie;
- allegato 12 – calcolo della superficie commerciale borsino immobiliare;
- allegato 13 - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- allegato 14 – applicazione di coefficienti di vetustà;
- allegato 15 – identità delle parti;
- allegato 16 – Atto di compravendita dei precedenti venditori del 24-04-2008, repertorio n° 37.158, raccolta n° 11.053, Notaio Vincenzo Amabile in Partanna.

Quanto sopra in adempimento all'incarico conferitomi.

La presente relazione è composta da n° 7 pagine, da n° 17 allegati e da n° 1 parcella con altri n° 3 allegati.

Menfi li, 01-02-2017

IL CTU

(Architetto Francesco Paolo Ciccarelli)

