

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

PROVINCIA DI AGRIGENTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 41/2017

Promossa da: DoBank s.p.a.

Contro: Soggetto esecutato "A"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott. Filippo Marasà
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Tribunale Civile e Penale di Sciacca



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Giorgio Collura
Ordine Ingegneri di Agrigento n. B96



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Santo Stefano Quisquina li 30 maggio 2018

Ing. Giorgio Collura
via Aldo Moro, 37
92020 Santo Stefano Quisquina
P.iva 02200310841

cell: 3283158942
email: ing.giorgiocollura@gmail.com
pec: giorgio.collura@ingpec.eu

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	3
3.1 QUESITO 1	3
3.2 QUESITO 2	3
3.3 QUESITI 3, 4 E 5	10
4. ELENCO ALLEGATI	11

I



Ing. Giorgio Collura
via Aldo Moro, 37
92020 Santo Stefano Quisquina
P.iva 02200310841

cell: 3283158942
email: ing.giorgiocollura@gmail.com
pec: giorgio.collura@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

PROVINCIA DI AGRIGENTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esec. Immob. n. 41/2017

Promossa da: doBank S.p.a.

Contro: Soggetto esecutato "A"

1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 09 gennaio 2018, la S.V. nominava lo scrivente Ing. Giorgio Collura, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. B96, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 41/2017 promossa da doBank S.p.a. contro Soggetto esecutato "A".

Il 29 gennaio 2018 il sottoscritto compariva per prestare il giuramento di rito e acquisire il quesito articolato in 12 punti.

La S.V. disponeva che la presente perizia venisse depositata in cancelleria entro 30 giorni dall'udienza fissata per il 03 luglio 2018 per la comparizione delle parti per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver eseguito un accurata disamina dei documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione, acquisiti per via telematica attraverso il portale procedure.it, il sottoscritto tramite accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate ha estratto copia delle visure ipocatastali sugli immobili pignorati al fine di verificare se i suddetti immobili fossero gravati da altre ipoteche oltre a quelle della presente esecuzione e se vi fossero altre cause legittime di prelazione a favore di altri creditori (così come previsto al punto "1" del quesito posto).

Successivamente mediante il portale dell'Agenzia del Territorio di Agrigento ha estratto copia dei fogli di mappa, planimetrie catastali e visure catastali in modo da accertare la provenienza dei beni e le reali quote di proprietà dell'esecutato. Ha



Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

provveduto ancora a inoltrare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bivona formale richiesta per accertare la regolarità urbanistica dei beni pignorati. Dopo aver riscontrato ed aver individuato l'ubicazione di tutti i beni ha provveduto a comunicare alle parti ed ai rispettivi legali (per conoscenza) tramite pec, l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo (vedi verbale allegato) presso gli immobili pignorati. Durante dette operazioni di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi dei locali mediante misurazioni di dettaglio e rilievi fotografici.

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 QUESITO 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 inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

Dalle verifiche effettuate non è emersa la presenza di altre ipoteche, garanzie e diritti di prelazione a favore di altri creditori oltre a quella che costituisce oggetto del presente giudizio, ragion per cui la documentazione presentata dal creditore precedente può ritenersi completa con riferimento al quesito posto.

Nulla da eccepire anche con riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. e, segnatamente alla certificazione notarile ipocatastale, redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Angela Messina il 23/05/2017 dallo scrivente esaminata e confrontata con le ricerche ipocatastali effettuate sugli immobili oggetto del pignoramento. La storia del dominio nel ventennio precedente la data del pignoramento risulta, pertanto, completa e scrupolosamente attenzionata, non rilevandosi alcuna omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti al processo.

3.2 QUESITO 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



Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

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):

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, purché 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;

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 effettuarne il 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).

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: 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. 47/85 (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 prima della stima); 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)

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;

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



Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

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.

Il sottoscritto ha provveduto a comunicare alle parti ed ai rispettivi legali (per conoscenza) tramite pec del 10 aprile 2018, l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo (vedi verbale allegato) presso gli immobili pignorati per il 23 aprile 2018 ore 09:30. Al sopralluogo oltre al sottoscritto era presente il Signor "A" (debitore esecutato), l'avv. Bernardette Baiamonte in qualità di difensore del Signor "A" e l'avv. Maria Teresa Mercadante in qualità di collaboratrice del sottoscritto nonché di estensore del verbale, nessuno era presente per la parte creditrice. Il sottoscritto ha proceduto preliminarmente ad invitare prima dell'inizio delle operazioni di rilievo la parte esecutata a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., si è proceduto quindi ad eseguire i rilievi dei locali mediante misurazioni di dettaglio e rilievi fotografici, ad acquisire informazioni orali e presi appunti in separati fogli ponendo particolare attenzione allo stato conservativo dell'immobile e degli impianti.

a,b) Dall'analisi della documentazione raccolta e dalle risultanze del sopralluogo, il sottoscritto ha individuato i beni oggetto del pignoramento ritenendo di dover procedere alla formazione di n. 2 (due) lotti così come di seguito individuati. L'edificio di cui fanno parte i due lotti oggetto di stima ha struttura portante in cemento armato ed è costituito da quattro elevazioni fuori terra. È sito fra il vicolo Corbo (ove vi è l'ingresso principale) e la via San Francesco, nella zona individuata come centro storico dal PRG comunale, in prossimità della via Roma. Esternamente risulta non rifinito, in quanto i prospetti risultano privi di intonaco esterno e di strato di finitura, sono quindi visibili sia l'intelaiatura portante in cemento armato sia le tompagnature realizzate con laterizi forati.

Il piano seminterrato sembra destinato a box/magazzino il piano terra (da vicolo Corbo) individuato come Lotto A è adibito a sala giochi mentre il primo ed il secondo piano sono adibiti a civile abitazione, stessa cosa per il terzo piano in cui è ubicato il locale individuato come Lotto B.



Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.compec: giorgio.collura@ingpec.eu**Lotto A:**

Come già anticipato il Lotto A si trova al piano terra dal Vicolo Corbo n. 16, al piano primo dalla P.zza San Francesco

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestati
Bivona	18	1721 1924	506 502	C/1	3	166 m ²	€1.843,23	Soggetto "A"

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata al sottoscritto, in particolare il lotto è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Agrigento mediante il foglio 18 del Comune di Bivona particella 1721 sub 506 e particella 1924 sub 502 graffate, è costituito da un unico ambiente avente superficie utile pari a circa 166 m² con altezza di interpiano pari a 2,94 m, attualmente sembra adibito a sala giochi, con tavolo da biliardo, calcio balilla, flipper videogiochi ecc.. Le finiture interne sono del tipo civile con pavimentazione in gres porcellanato, soffitto e pareti rifinite con tonachina e pitturate, l'impianto elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia, gli infissi esterni sono in alluminio, di buona fattura. All'interno del locale, attraverso la costruzione di un tramezzo è stato ricavato un spazio di circa 4 m² adibito a servizio igienico con wc e lavandino, che è stato rilevato e riportato nella planimetria allegata alla presente relazione.

Il locale individuato come Lotto A ha accesso indipendente dal resto dell'edificio, ovvero direttamente da Vicolo Corbo mediante un portone in alluminio al quale si accede per mezzo di tre gradini essendo il locale, posto ad un livello leggermente rialzato rispetto al piano stradale.

Il suddetto lotto confina a nord in parte con il Vicolo Corbo dal quale si accede e in parte con altre proprietà, a sud con la via San Francesco e con altre proprietà, a est con la Piazza San Francesco, alla quale si affaccia mediante un balcone che si sviluppa per la quasi totalità del prospetto con una lunghezza di 7,30 m e una larghezza di 1,20 m al quale si accede mediante due ampie finestre e ad ovest con altre proprietà.

Il bene non risulta essere occupato da soggetti terzi rispetto all'esecutato.



Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.compec: giorgio.collura@ingpec.eu**Lotto B:**

Locale al terzo piano dal Vicolo Corbo n. 16, al quarto piano dalla P.zza San Francesco

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestati
Bivona	18	1721 1924	510 506	C/2	4	42 m ²	€75,92	Soggetto "A"

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata al sottoscritto, in particolare il lotto è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Agrigento mediante il foglio 18 del Comune di Bivona particella 1721 sub 510 e particella 1924 sub 506 graffate, è costituito da un unico ambiente avente superficie utile pari a circa 44 m², essendo un locale sottotetto, con tetto a due falde inclinate asimmetriche, ha altezza minima alla gronda ovest pari a 1,72 m mentre alla gronda est pari a 2,17 m ed altezza massima al colmo pari a 2,75 m. Il locale presenta finiture interne del tipo civile con pavimentazione in gres porcellanato, soffitto e pareti rifinite con tonachina e pitturate, l'impianto elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia, gli infissi esterni sono in alluminio, di buona fattura. Attualmente il locale è arredato con angolo cottura costituito da una cucina componibile in legno completa di tutti gli accessori, un ulteriore lavandino con base in muratura adiacente ad un forno a legna prefabbricato, un armadio-letto e al centro della stanza un tavolo in legno da 12 posti. All'interno del locale è inoltre stato realizzato un bagno e un ripostiglio, che sono stati rilevati e riportati nella planimetria allegata alla presente relazione, hanno una superficie rispettivamente di circa 2,30 m² e di circa 3,80 m². Al suddetto locale si accede dal Vicolo Corbo mediante un ingresso comune agli altri appartamenti, tale ingresso conduce ad un vano scala. La scala con struttura portante in cemento armato, è al servizio di tutti gli appartamenti dell'immobile compreso il locale in questione che si trova all'ultimo piano dell'edificio.

Le pareti esterne del lotto in questione, essendo il più alto fra gli edifici adiacenti, risultano a vista, in particolare a est e a ovest il lotto confina con il tetto dell'edificio di cui fa parte, mentre a nord ed a sud è prospiciente su aree di altre proprietà.



Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.compec: giorgio.collura@ingpec.eu

c) A seguito di sopralluogo presso l'immobile, avendo eseguito tutte le misure del caso, fra la sovrapposizione delle planimetrie catastali con quelle depositate presso l'U.T.C. di Bivona in allegato alla concessione edilizia in sanatoria, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Lotto A:** si è riscontrata la presenza di un bagno, avente dimensioni interne nette di 0,95 m x 4,20 m, ricavato all'interno del locale principale mediante la costruzione di un tramezzo in muratura e arredato con lavabo e wc, che risulta essere presente nella planimetria depositata presso il N.C.E.U. ma non in quelle depositate presso l'U.T.C. di Bivona in allegato alla concessione edilizia in sanatoria. Tale difformità consiste in opere da considerarsi fra quelle in edilizia libera di cui all'art. 3, comma 2, lettera b della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 sanabili mediante la presentazione presso lo Sportello Unico di una **CIL - lett. e.3 intervento già realizzato** di cui all'art. 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016, con pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00;

A seguito di verifica presso il Portale Siciliano dell'Energia SIENERGIA per l'immobile in questione non risulta essere stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), a seguito di una valutazione sulla locale offerta di mercato il costo di redazione dell'APE viene stimata in 300,00 €.

- **Lotto B:** si è riscontrata la presenza di un bagno, avente dimensioni interne nette di 0,95 m x 2,45 m, ricavato all'interno del locale principale mediante la costruzione di un tramezzo in muratura e arredato con lavabo e wc, e di un ripostiglio adiacente al bagno avente dimensioni interne nette di 1,65 m x 2,30 m che non risultano essere indicati nelle planimetrie depositate presso l'U.T.C. di Bivona in allegato alla concessione edilizia in sanatoria. Tale difformità consiste in opere da considerarsi fra quelle in edilizia libera di cui all'art. 3, comma 2, lettera b della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 sanabili mediante la presentazione presso lo Sportello Unico di una **CIL - lett. e.3 intervento già realizzato** di cui all'art. 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 come recepito con



Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016, con pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00.

Inoltre a seguito di verifica presso il sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate la planimetria del Lotto B è presente al N.C.E.U. nell'elaborato planimetrico 1:500 mentre la visura planimetrica richiesta per COMUNE BIVONA FGL 18 PART 1721 SUB 510 con codice di invio 113002168 il 09/03/2018 ed assunta al protocollo T120637 del 09/03/2018 risulta non evadibile in quanto non trovata, stessa cosa con l'invio 113002900 ed assunta al protocollo T T125149 del 09/03/2018 risulta non evadibile in quanto non trovata, occorre quindi eseguire la presentazione della planimetria mancante a cura di un tecnico abilitato, il costo di tale operazione comprensivo di oneri, a seguito di una valutazione sulla locale offerta di mercato viene stimata in 250,00 €.

A seguito di verifica presso il Portale Siciliano dell'Energia SIENERGIA per l'immobile in questione non risulta essere stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), a seguito di una valutazione sulla locale offerta di mercato il costo di redazione dell'APE viene stimata in 300,00 €.

d) A seguito di formale richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bivona in data 05 aprile 2018 al prot. n. 1657, tramite la quale il sottoscritto chiedeva notizie in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile sito in Vicolo Corbo n. 16 ed in particolare alle particelle graffate 1721 e 1924 sub rispettivamente 506 e 502 e sub rispettivamente 510 e 506 del foglio 18 del Comune di Bivona, il Dirigente del Dipartimento per i Servizi Tecnici del suddetto Comune, con nota prot. 1661 del 05 aprile 2018 comunicava che per i suddetti immobili è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 18/05 del 20/04/2005 (di cui si allega copia). E' stata inoltre eseguita una verifica sul rilascio del certificato di agibilità, a seguito di formale richiesta inoltrata dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bivona in data 22 maggio 2018 al prot. n. 2427, con nota del 23 maggio 2018 (di cui si allega copia), il Dirigente ha attestato che alla data odierna per l'immobile in esame non risulta essere stato rilasciato Certificato di Agibilità ne agli atti dell'ufficio esiste richiesta per il suo rilascio.



Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

I costi per il rilascio del Certificato di Agibilità ammontano a quelli dell'imposta di bollo da € 16,00 e al versamento a favore delle casse del comune di € 5,16 per diritti di segreteria per un totale di € 21,16.

e) Dalle verifiche eseguite i beni pignorati non risultano gravati da censo livello o uso civico e risultano quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

f) Non risultano spese condominiali ne sostenute ne da sostenere, l'impianto di illuminazione del vano scala risulta essere addirittura indipendente per i singoli appartamenti, al momento non risultano altresì altre spese di manutenzione o gestione stabilite dai condomini.

3.3 QUESITI 3, 4 E 5

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);



Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.compec: giorgio.collura@ingpec.eu

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".

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.;

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;

In merito ai quesiti 3, 4 e 5 il sottoscritto redige ed allega n. 2 (due) relazioni di stima quanti sono i lotti individuati – A e B – rispondendo ai suddetti quesiti ed attenendosi alle indicazioni del giudice

4. ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1:
 - comunicazione di inizio operazioni peritali;
 - ricevute di consegna webmail pec;
 - verbale di sopralluogo.
- Allegato 2:
 - Stralcio planimetria PRG;
 - Stralcio mappa catastale;
 - planimetrie catastali;
 - visure catastali;
 - visure ipocatastali



Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

- Allegato 3: - richiesta documentazione Comune di Bivona;
- documentazione concessione edilizia in sanatoria;
- documenti verifica certificato di agibilità;
- Allegato 4: - elenco soggetti coinvolti nel procedimento;

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio la S.V.I. della fiducia accordatami.

Santo Stefano Quisquina li 30/05/2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giorgio Collura

