

TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 48/2015

PROMOSSA DA

Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa per Azioni

(rappresentata dall'Avv. Giacomo Di Grado)

CONTRO

A - B

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare n. 48/2015

FASCICOLO INTRODUTTIVO

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Filippo Marasà

C.T.U.: Arch. Valeria Valenti



SOMMARIO

Premessa	2
Nomina del C.T.U. ed esposizione dei quesiti	4
Documentazione relativa agli art. 567 e 599 del c.p.c.	12
Sopralluoghi e verbali	13
1. Individuazione dei beni oggetto di stima	14
2. Suddivisione in lotti indipendenti	14

Allegati

A.01. Quadro sinottico valutazione dei singoli lotti

PREMESSA**PROCEDURA ESECUTIVA N. 48/2015** promossa dalla **Banca Popolare****Sant'Angelo Società Cooperativa per Azioni** rappresentata e difesa dall'**Avv.****Giacomo Di Grado** nei confronti dei **Sig.ri A**, nato a [REDACTED] il [REDACTED], e **B**,

nata a [REDACTED] il [REDACTED], entrambi residenti a Ribera in via Fazello 127.

Ai suddetti debitori venne notificato atto di precetto in data 17/04/2015 con il

quale venne intimato il pagamento entro dieci giorni la complessiva somma di €

23.735,29, oltre interessi di mora al tasso convenzionale pattuito, accessori e spe-

se, così come previsto nel contratto di mutuo fondiario sino alla data dell'effettivo

soddisfo.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data 19.05.2015 l'atto di

pignoramento immobiliare con il quale si obbligava i debitori a non sottrarre, a



garanzia di credito, i seguenti beni immobili di loro proprietà:

- 1) *Appartamento di civile abitazione sito in Ribera, Via Fazello n.127, secondo piano, composto da cinque vani accessori, iscritto al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 22, particella 1255 sub 4, p.2, cat. A/3, cl.5, vani 7,5, r.c.e. 445,44;*
- 2) *Appartamento allo stato grezzo sito in Ribera, Via Fazello n.127, terzo piano, composto da due vani per una superficie di circa mq.170, iscritto al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 22, particella 1255 sub 501, p.3, in corso di costruzione;*
- 3) *Magazzino sito in Ribera,avente ingresso indipendente dalla Via Como n.3, di una superficie utile di circa mq.20, iscritto al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 22, particella 1255 sub 2, p.T, cat. C/2, cl.5;*

Tale atto è stato trascritto presso la conservatoria di Agrigento in data 03.07.2015 ai numeri 11167/8749.

La **Riscossione Sicilia S.p.A.** - Agente della Riscossione per la provincia di Agrigento dichiara di voler intervenire, nel suddetto procedimento di espropriazione immobiliare promosso dalla Banca Popolare S'Angelo S.C.P.A. e chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni di proprietà dei debitori eseguiti per la somma:

A debitore per **€ 6.065.188,12;**

B debitore per **€ 132.780,99 + € 23.996,39.**



NOMINA DEL C.T.U. ED ESPOSIZIONE DEI QUESITI.

Premesso quanto sopra, il **Giudice Dott. Filippo Marasà**, nominava consulente tecnico d'ufficio la sottoscritta in data 09.02.2017, che prestava giuramento il **20.02.2017** in cancelleria;

pone all'esperto il seguente 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 sequestrati, avvisi ex art.559

c.p.c. ai compratori 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. (e-
splicitando 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 o-
gni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

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 interverranno 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 di pignoramento, eventualmen-



te 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 tra crediti e valore dei beni) di un previo razionamento - 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 in idonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievi 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'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza



Esecuzione Immobiliare 48/2015

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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, *sesto comma*, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 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 attuale in vigore - lg.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 deposito di cui all'art.7 L.47/85 (oggi art. 31 c.3 e ss. D.P.R. 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'apporto 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.

3) Rediga quindi, in fascicoletti 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 l'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 della 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



Esecuzione Immobiliare 48/2015

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità vincoli od 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, 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, non-*



ché 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 listino dei beni di altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

4) Provveda inoltre l'esperto:

- a) all'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 ed 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;

- 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.

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

- 7) in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo o di eventuali soggetti terzi (quali ad es, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento), a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C, e via di seguito - prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi - comproprietari o occupanti o titolari di altri diritti - le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;

- 8) L'esperto provveda, **entro il 26.07.2017**, a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando fin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo di posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno) – nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione e la trasmissione



e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvederanno a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della su indicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). **In Tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;**

10) l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);

11) l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12) l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti.

Invita l'esperto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni di consulenza.

Dispone inoltre

la comparizione delle parti (creditori, debitori, terzi proprietari ex. art.602 c.p.c.),



Esecuzione Immobiliare 48/2015

dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari davanti all'**udienza del 28.09.2017, ore 9 e ss.** per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato;

avverte

le parti medesime che all'udienza sopra indicata avranno facoltà di formulare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e dovranno proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non siano già decadute dal diritto di proporre;

avverte

altresì i comproprietari che all'udienza verranno adottati i provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c. (separazione in natura della quota spettante al debitore, ovvero, nel caso in cui la separazione non venga chiesta o non sia possibile, vendita della quota indivisa o divisione giudiziale).

DOCUMENTAZIONE RELATIVA AGLI ART. 567 E 599 DEL C.P.C.

ART. 567 C.P.C. Ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. è stata redatta la documentazione nella stessa sono state evidenziate:

- Debitori pignorati;
- Immobili oggetto della procedura esecutiva;
- Identificazioni catastali;
- Iscrizioni contro, trascrizioni a favore e contro, relativa all'immobile nel ventennio antecedente al pignoramento e fino alla trascrizione dello stesso.



SOPRALLUOGHI E VERBALI.

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U. convocava, mediante lettera raccomandata A/R del 02.03.2017 l'Avv. Giacomo Di Grado (in qualità di legale rappresentante della Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa di Azioni), i sig.ri A e B (in qualità di esecutati), onde effettuare il sopralluogo in data 20.03.2017. In quella occasione, in presenza degli esecutati ebbero inizio le operazioni peritali; durante il quale il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

- nell'appartamento posto al secondo piano individuato al precedente punto n. 1 ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni tra lo stato di fatto e la planimetria catastale;
- nell'appartamento allo stato grezzo individuato al precedente punto n. 2, i proprietari hanno ricavato una cucina e un bagno di mq 24,24;
- nel magazzino precedentemente individuato al punto n. 3, sono collocate su un soppalco di legno e ferro tutte le cisterne del fabbricato di cui fanno parte gli appartamenti oggetto di esecuzione, infatti, nell'atto di compravendita redatto dall'Avv. Antonino Marsala del 06.05.1988 con n. 36718/2469 è stato puntualizzato che i proprietari dell'appartamento posto al primo piano (dell'immobile prima citato) hanno diritto di accesso a tale vano, unicamente per l'ispezione della caldaia di riscaldamento e dei recipienti idrici, nonché per la manutenzione e l'eventuale riparazione delle stesse apparecchiature in dipendenza dell'atto redatto dallo stesso il 14.08.1982, registrato ad Agrigento il 01.09.1982 al n.5678 e trascritto nei RR.II della stessa città sotto la stessa ultima data ai nn.15058/13379.

Il C.T.U. fa rilevare che entrambe gli appartamenti nelle visure catastali presen



tano il numero civico 125 anziché 127.

1. INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA.

Dall'esame della documentazione e dagli atti relativi alla procedura in oggetto, il sottoscritto ha rilevato che:

- *Appartamento di civile abitazione sito a Ribera in Via Fazello n.125, secondo piano, iscritto al N.C.E.U. al foglio 22, particella 1255 sub 4, p.2, cat. A/3, cl.5, vani 7,5, rendita € 445,44;*
- *Appartamento allo stato grezzo sito a Ribera in Via Fazello n.125, terzo piano, iscritto al N.C.E.U. al foglio 22, particella 1255 sub 501, p.3, in corso di costruzione;*
- *Magazzino sito in Ribera, Via Como SNC, , iscritto al N.C.E.U. al foglio 22, particella 1255 sub 513, cat. C/2, cl.3; rendita € 83,67.*

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI INDIPENDENTI.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, vista l'ubicazione dei beni precedentemente identificati, **si ritiene opportuno procedere** ad una suddivisione in lotti indipendenti per la vendita, catastalmente individuati e precisamente:

Lotto A: Appartamento di civile abitazione sito in Ribera, Via Fazello n.127, secondo piano, iscritto al N.C.E.U. al foglio 22, particella 1255 sub 4;

Lotto B: Appartamento allo stato grezzo sito in Ribera, Via Fazello n.127, terzo



piano, iscritto al N.C.E.U. al foglio 22, particella 1255 sub 501;

Lotto C: Magazzino sito in Ribera, Via Como n.3, con superficie utile di circa mq.20, iscritto al N.C.E.U. al foglio 22, particella 1255 sub 2.

Burgio li, 20/07/2017

Il C.T.U. Arch. Valeria Valenti

