

Tribunale di Termini Imerese

Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari
G.Es. Dott. Daniele Gallucci

G.R.
Architettura
&
Consulenza

*Giuseppe
Russo
Architetto*

Via Giuseppe Sunseri, 9
90018 – Termini Imerese
Tel. 091 7487048 - Cell 393.0161110

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel procedimento R.G. Es. n.103/2015 promosso da

UNICREDIT S.p.a.

contro

“A+B+C”

- Relazione Generale dei Beni Pignorati
- Relazione di Stima Lotto 1
- Relazione di Stima Lotto 2
- Relazione di Stima Lotto 3
- Allegati

Elaborati:

- Relazione C.T.U.
- Rilevo metrico
- Rilevo fotografico
- Elaborati grafici

Data: 30 Ottobre 2016

C.T.U.
(Arch. Giuseppe Russo)



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Daniele Gallucci

Procedura esecutiva n. 103/15 R.G. Es.
promossa da

UNICREDIT S.p.a.

Contro

“A+B+C”

Tecnico Incaricato:
Arch. Giuseppe Russo

C.T.U.:
Arch. Giuseppe Russo

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

- Relazione Generale dei Beni Pignorati
- Relazione di Stima Lotto 1
- Relazione di Stima Lotto 2
- Relazione di Stima Lotto 3
- Allegati



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Daniele Gallucci

Procedura esecutiva n. 103/15 R.G.Es.

Promossa da

UNICREDIT S.p.a. Contro

"A+B+C"

Tecnico Incaricato:

Arch. Giuseppe Russo

- RELAZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI -

- Data notifica decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita: 05/11/15
07/06/16
- Verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 c.1 C.P.C. : 13/11/15
- Scadenza del termine originario: 27/04/16
- Proroga fino al 30/10/16

PREMESSA

Con decreto di nomina notificato in data 05/11/15 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa EMANUELA PIAZZA nominava il sottoscritto Arch. Giuseppe Russo consulente tecnico d'ufficio, nell'esecuzione intrapresa dalla **UNICREDIT S.p.a. contro "A - B - C"**, al fine di procedere alla valutazione degli immobili pignorati e, all'uopo, di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni 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 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, 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;*
 - 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 – 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: 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)

- 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 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 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*”.

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;*
- 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.*

Per l'espletamento del detto incarico e, quindi, per depositare il fascicolo di consulenza il G.Es. assegnava al C.T.U. termine fino al 27 Aprile 2016, termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza del 07/06/2016 fissata per la determinazione delle modalità della vendita, concedendo proroghe, sino al 30 Ottobre 2016 data di consegna della C.T.U..

Prestato giuramento in cancelleria in data 13/11/2015, mediante la sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. ad espletamento dell'incarico conferitogli risponde ai quesiti posti dal G.Es.

RISPOSTE AI QUESITI

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 e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

Il fascicolo per il quale si procede risulta fornito degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti e della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.. Infatti è corredato:

1. Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare, lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, rappresenta che la documentazione prodotta dal creditore procedente è **congrua e completa**. Sono presenti sia la certificazione notarile a firma del Notaio **MARIA ANGELA MESSANA** del 18/09/15 attestante la storia del dominio, sia le risultanze catastali e dei registri immobiliari relative ai cespiti pignorati effettuate per il ventennio precedente l'atto di pignoramento.



- **In relazione al debitore “A”**, non risultano avvisi ex art. 599 c.p.c. in quanto dalla documentazione in atti (vedi allegati) il bene oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà del debitore per la quota di 1/1. Dalla documentazione in atti e dall’Atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese del 7/12/1992 - **rep. n.22555 rac. n. del 7/12/1992** a favore **del Sig. “A” per la quota di 1/1** - risulta che trattasi di bene personale poichè acquistato in data precedente al matrimonio. Nell’atto di pignoramento il sig. “A” risulta coniugato ed in regime di comunione legale dei beni.

Non sono necessari gli avvisi ex art.498 c.p.c. atteso che i creditori iscritti nei registri immobiliari sono gli stessi creditori istanti. Non si è potuto provvedere ad invitare la parte eseguita a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c. perché non presente in sede di sopralluogo.

- **In relazione al debitore “B”**, non risultano avvisi ex art. 599 c.p.c. in quanto dalla documentazione in atti (vedi allegati) il bene oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà del debitore per la quota di 1/1. Dalla documentazione in atti e dall’Atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese del 7/12/1992 - **rep. n.22556 del 7/12/1992** a favore **del Sig. “B” per la quota di 1/1** – risulta che trattasi di bene personale poichè acquistato in data precedente al matrimonio.

Non sono necessari gli avvisi ex art.498 c.p.c. atteso che i creditori iscritti nei registri immobiliari sono gli stessi creditori istanti. Si è provveduto ad invitare la parte eseguita a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c. in sede di sopralluogo.

- **In relazione al soggetto “C”**, non risultano avvisi ex art. 599 c.p.c. in quanto dalla documentazione in atti (vedi allegati) il bene oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà del debitore per la quota di 1/1. Dalla documentazione in atti e dall’Atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese del 7/12/1992 - **rep. n.22557 del 7/12/1992** a favore **del Sig. “C” per la quota di 1/1** – il debitore risulta coniugato e in regime di separazione dei beni.



Il bene oggetto di pignoramento risulta acquistato in data antecedente al matrimonio. Non sono necessari gli avvisi ex art.498 c.p.c. atteso che i creditori iscritti nei registri immobiliari sono gli stessi creditori istanti.

Si è provveduto ad invitare la parte eseguita a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c. in sede di sopralluogo.

2.

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):*

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. convocava, a mezzo Pec, al creditore procedente "UNICREDIT S.p.a." ed, a mezzo raccomandata-1 del 28/04/16, ai Sig.ri "A - B - C", n.q. di eseguiti, per il sopralluogo da effettuarsi giorno 06/05/16 alle ore 09,30 dando appuntamento negli immobili oggetto del pignoramento, così in quella data ed a quell'ora nessuno era presente oltre il CTU ed il suo collaboratore di fiducia, trascorso un'ora dall'orario prefissato nella lettera di comunicazione del sopralluogo il CTU chiudeva il verbale, e convocava ulteriormente con le stesse modalità della convocazione precedente, a mezzo Pec, al creditore procedente "UNICREDIT S.p.a." ed, a mezzo raccomandata A.R. del 09/05/16, ai Sig.ri "A - B - C", n.q. di eseguiti, per il sopralluogo da effettuarsi giorno data 25/05/2016 alle ore 09,30 dando appuntamento negli immobili oggetto del pignoramento. In quella data ed a quell'ora oltre il sottoscritto CTU ed il mio collaboratore di fiducia era presente il figlio del Sig. "A" il quale riferiva che per gravi esigenze familiari ed organizzative non era possibile poter fare accedere ai luoghi per effettuare le operazioni peritali, e riferisce a nome di tutti gli eseguiti che saranno disponibili a presenziare per giorno 03/06/2016, sempre allo stesso modo convoco le parti, a mezzo Pec, al creditore procedente "UNICREDIT S.p.a." ed, a mezzo raccomandata A.R. del 30/05/16, ai Sig.ri "A - B - C", n.q. di eseguiti.

Recatosi sul luogo convenuto, il giorno e l'ora indicata, 03/06/2016 alle ore 9:30 il sottoscritto C.T.U. e il Geom. Lo Bianco Antonino, n.q. di collaboratore di fiducia del sottoscritto, alla presenza della Sig.ra "Z" (moglie del Sig. "A"), Sig. "B", e Sig. "C" ha dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo effettuando ricognizione dei luoghi dell'immobile di proprietà del Sig. "A", rilievo fotografico, rilievo planimetrico redigendo



apposito verbale e subito dopo la sig.ra. “Z” per motivi lavorativi abbandona i luoghi. Si prosegue allo stesso modo per gli immobili di proprietà “B” e dopo “C” alle ore 12: 00 il sottoscritto chiudeva il verbale, è stato possibile far prendere visione agli esecutati presenti, copia del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c e riservandosi di eseguire ulteriori accertamenti ove l’elaborazione e lo studio di quanto rilevato richiedesse altre verifiche ed indagini. (Cfr. Allegato 1)

- 2) *Provveda....omissis.....:*
- 2a)** *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;*
- 2b)** *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;*
- 2c)** *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).*

Esaminata la documentazione in atti, individuato i beni oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti e sopralluoghi, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alla **formazione di 3 lotti** come di seguito descritto:

LOTTO 1: Particella 2157 sub 2 e sub 7 di proprietà Sig. “A”

LOTTO 2: Particella 2155 sub 2 e sub 7 di proprietà Sig. “B”

LOTTO 3: Particella 2154 sub 2 –sub 5 e sub 6 di proprietà Sig. “C”

LOTTO 1: Piena proprietà di un fabbricato unifamiliare a tre elevazioni fuori terra, sito in Altavilla Milicia C/da Piano Olivi S.N.C., già identificato al C.F. del Comune di Altavilla Milicia al Foglio 5 p.lla 2157 sub 5 e sub. 7 (Cfr. **visura catastale al 10/05/16 Allegato 3**)



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	2157	5	C/2	6	Totale: 135 m ²	Totale: 150 m ²	€ 174,30
Indirizzo			C/da Piano Olivi SNC piano Terra				

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	2157	7	A/7	5	8,5 vani	Totale: 268 m ² Totale escluse aree scoperte: 248 m ²	€ 768,23
Indirizzo			C/da Piano Olivi SNC piano 1°- 2°				

in testa al Sig. "A", proprietà per 1/1 -bene personale, acquistato in data antecedente al matrimonio -.

LOTTO 2: Piena proprietà di un fabbricato unifamiliare a tre elevazioni fuori terra, sito in Altavilla Milicia C/da Piano Olivi S.N.C., già identificato al C.F. del Comune di Altavilla Milicia al Foglio 5 p.lla 2155 sub 5 e sub. 7 (Cfr.visura catastale al 10/05/16 Allegato 3)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	2155	5	C/2	6	Totale: 135 m ²	Totale: 149 m ²	€ 174,30
Indirizzo			C/da Piano Olivi SNC piano Terra				

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	2155	7	A/7	5	7 vani		€ 632,66
Indirizzo			C/da Piano Olivi SNC piano 1°- 2°				

in testa al Sig. "B", proprietà per 1/1 - bene personale, acquistato in data antecedente al matrimonio.



LOTTO 3: Piena proprietà di un fabbricato unifamiliare a tre elevazioni fuori terra, sito in Altavilla Milicia C/da Piano Olivi S.N.C., già identificato al C.F. del Comune di Altavilla Milicia al Foglio 5 p.la 2154 sub 2, sub. 5 e sub. 6
(Cfr. visura catastale al 10/05/16 Allegato 3)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	2154	2	C/2	7	Totale: 132 m ²	Totale: 148 m ²	€ 204,52
Indirizzo			C/da Piano Olivi SNC piano Terra				

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	2154	5	In corso di costruz.				€ -----
Indirizzo			C/da Piano Olivi SNC piano 1°				

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	2154	6	In corso di costruz.				€ -----
Indirizzo			C/da Piano Olivi SNC piano 2°				

in testa alla Sig. "C", proprietà per 1/1 - bene personale, acquistato in data antecedente al matrimonio.

- La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento **Lotto n. 1** "palazzina per civile abitazione sita in Altavilla Milicia (PA), in contrada Piano Olive, con accesso da una stradella interpoderale che si diparte dal civico n. 7 di via Canne Masche, composta da un piano terra, destinato a magazzino e n. 2 piani elevati destinati a civile abitazione, di cui il primo composto da un appartamento e il secondo costituito da un unico locale destinato a vano di sgombero e terrazzo. Confinante con strada interna condominiale,



proprietà Rizzo Rosaria, proprietà Canale ed altri, con proprietà Rizzo salvatore e con stradella di accesso. Distinto al NCEU del Comune di Altavilla Milicia al foglio 5, particella 2157 sub 2. cat. C/2. Classe 6, mq. 135 per il piano terra ed al foglio 5, particella 2157 sub 7 cat. A/7, classe 5, vani 8,5, per il piano primo e secondo”, consente l’esatta individuazione del bene **Lotto n. 1:**

1. i dati catastali corrispondono con le risultanze catastali (**vedi visura catastale al 10/05/16 Cfr Allegato 3**) risultano conformi allo stato di fatto dell’immobile al momento del sopralluogo, **tranne un manufatto adibito a pollaio, il quale deve essere dismesso ai fini della conformità urbanistica.**

Infatti a seguito di detto sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha evidenziato un manufatto aggiunto a piano terra, adibito a pollaio a contatto con parte dei un lato corto dell’immobile (ma non comunicante con lo stesso), rappresentato graficamente (**vedi rilievo planimetrico allegato 5**), tra la planimetria catastale già in atti (**vedi allegato 3**) e lo stato dei luoghi, tali differenze consistono:

- Nella aggiunta di un manufatto precario a piano terra;
 - La descrizione contenuta nell’atto di pignoramento **Lotto n. 2** “*palazzina per civile abitazione sita in Altavilla Milicia (PA), contrada Piano Olive, con accesso da una stradella interpoderale che si diparte dal civico n. 7 di via Canne Masche, composta da un piano terra destinato a magazzino e n. 2 piani elevati destinati a civile abitazione, di cui il primo composto da un appartamento e il secondo costituito da un unico locale destinato a vano di sgombero e terrazzo. Confinante con particelle 616 e 367 di proprietà terzi, proprietà Rizzo Maria Loreta, strada interna condominiale, e con stradella interpoderale di accesso. Distinto al NCEU del Comune di Altavilla Milicia al foglio 5, particella 2155 sub 2. cat. C/2. Classe 6, mq. 135 per il piano terra ed al foglio 5, 2155 sub 7 cat. A/7, classe 5, vani 7, per il piano primo e secondo”,* consente l’esatta individuazione del bene **Lotto n. 2:**

2. i dati catastali corrispondono con le risultanze catastali (**vedi visura catastale al 10/05/16 Cfr Allegato 3**) risultano conformi allo stato di fatto dell’immobile al momento del sopralluogo, **tranne un manufatto adibito a pollaio, il quale deve essere dismesso ai fini della conformità.**



Infatti a seguito di detto sopralluogo il sottoscritto C.T.U. anche in questo immobile ha evidenziato un manufatto aggiunto a piano terra, adibito a pollaio a contatto con parte del lato corto dell'immobile (ma non comunicante con lo stesso) analogo alla descrizione del precedente immobile, tra la planimetria catastale già in atti (**vedi allegato 3**) e lo stato dei luoghi (**vedi rilievo planimetrico allegato 5**). Tali differenze consistono:

- Nella aggiunta di un manufatto precario a piano terra;
 - La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento **Lotto n. 3** "*palazzina per civile abitazione sita in Altavilla Milicia (PA), contrada Piano Olive, con accesso da una stradella interpoderale che si diparte dal civico n. 7 di via Canne Masche, composta da un piano terra destinato a magazzino e n. 2 piani elevati destinati a civile abitazione. Confinante con particelle 1.707, 1.708, 1.709, 1.710, 1.711 di proprietà terzi, particella catastale 375 di proprietà di terzi, strada interna condominiale, proprietà Rizzo Salvatore, proprietà Rizzo Maria Loreta, strada interna condominiale, e con stradella interpoderale di accesso. Distinto al NCEU del Comune di Altavilla Milicia al foglio 5, particella 2154 sub 2. cat. C/2. Classe 7, mq. 132 per il piano terra, ed al foglio 5, 2154 sub 5 per il primo piano, ed al foglio 5, 2154 sub 6 per il secondo*", consente l'esatta individuazione del bene **Lotto n. 3**:
3. i dati catastali corrispondono con le risultanze catastali (**vedi visura catastale al 10/05/16 Cfr Allegato 3**) risultano conformi allo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo, **l'immobile si trova, in corso di costruzione.**

Provveda...omissis...:

2d) *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 – 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: 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)

Lotto n.1

L'immobile oggetto di pignoramento per quanto dichiarato nell'atto ***dall'Atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese del 7/12/1992 rep. n.24.555 Racc. n.8.737 del 7/12/1992 a favore del Sig. "A" per la quota di 1/1*** risulta realizzato:

a) lavori iniziati anteriormente al 1° settembre 1967, ed ultimati, dentro il 30.12.1990;

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune Altavilla Milicia, risulta presentata istanza in sanatoria per abusi edilizi **num. 336 3 e 337**, avente num. prot. 2491 e 2492 del 24.02.1995, dove nel fascicolo delle sopraindicate istanze vi è la documentazione, nonché la certificazione del responsabile del settore del 27 maggio 2004 certifica *"che non sussistono vincoli ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria"* (**Cfr. allegato 7**).

Tali modifiche, consistono:

1. Nell'aggiunta di un manufatto a piano terra;

A PARERE DELLO SCRIVENTE C.T.U. :

- le modifiche di cui ai punti **1**, non potranno essere regolarizzate, e quindi il manufatto dovrà essere dismesso, non ci sono i presupposti, per avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 presentando richiesta di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 e succ. modifiche ed integrazioni, D.L. del 22.1.2004 all'art. 181.



Le spese relative alla regolarizzazione delle modifiche di cui ai punti **1**, ammontano a circa :

- Piccole opere di demolizioni murarie

Sommano € 1.200,00

Le spese sopra descritte, relative alla regolarizzazione delle modifiche di cui ai punti 1, verranno detratte dalla stima.

Lotto n.2

L'immobile oggetto di pignoramento per quanto dichiarato nell'atto *dall'Atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese del 7/12/1992 rep. n.24.556 Racc. n.8.738 del 7/12/1992 a favore del Sig. "B" per la quota di 1/1* risulta realizzato:

- b) lavori iniziati anteriormente al 1° settembre 1967, ed ultimati, dentro il 30.12.1990;

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune Altavilla Milicia, risulta presentata istanza in sanatoria per abusi edilizi **num. 340 3 e 342**, avente num. prot. 2495 e 2497 del 24.02.1995, dove nel fascicolo delle sopraindicate istanze vi è la documentazione, nonché la certificazione del responsabile del settore del 27 maggio 2004 "che non sussistono vincoli ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria" (Cfr. allegato 7).

Tali modifiche, consistono:

- 2. Nell'aggiunta di un manufatto a piano terra;

A PARERE DELLO SCRIVENTE C.T.U. :

- le modifiche di cui al punto **2**, non potranno essere regolarizzate, e quindi il manufatto dovrà essere dismesso, non ci sono i presupposti, per avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 presentando richiesta di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 e succ. modifiche ed integrazioni, D.L. del 22.1.2004 all'art. 181.

Le spese relative alla regolarizzazione delle modifiche di cui al punto **2**, ammontano a circa :

- Piccole opere di demolizioni murarie

Sommano € 1.000,00



Le spese sopra descritte, relative alla regolarizzazione delle modifiche di cui al punto 2, verranno detratte dalla stima.

Lotto n.3

L'immobile oggetto di pignoramento per quanto dichiarato nell'atto *dall'Atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese del 7/12/1992 rep. n.24.557 Racc. n.8.739 del 7/12/1992 a favore del Sig. "C" per la quota di 1/1* risulta realizzato:

c) lavori iniziati anteriormente al 1° settembre 1967, ed ultimati, dentro il 30.12.1990;

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune Altavilla Milicia, risulta presentata istanza in sanatoria per abusi edilizi **num. 341 e 343**, avente num. prot. 2496 e 2498 del 24.02.1995, dove nel fascicolo delle sopraindicate istanze vi è la documentazione, nonché la certificazione del responsabile del settore del 27 maggio 2004 *"che non sussistono vincoli ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria"* (Cfr. allegato 7).

L'immobile risulta allo stato grezzo, e senza divisione degli spazi interni.

Provveda....omissis....:

2e) 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;

Dalla documentazione in atti e dall'atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese del 7/12/1992 **rep. n.22.555 Racc. n.8.737 del 7/12/1992** a favore del Sig. "A" per la quota di 1/1 - bene personale- il bene oggetto di pignoramento risulta che il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1.

Dalla documentazione in atti e dall'atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese del 7/12/1992 **rep. n.22.556 Racc. n.8.738 del 7/12/1992** a favore del Sig. "B" per la quota di 1/1 - bene personale- il bene oggetto di pignoramento risulta che il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1.



Dalla documentazione in atti e dall'atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Agostino Grimaldi da Termini Imerese del 7/12/1992 rep. n.22.557 Racc. n.8.739 del del 7/12/1992 a favore del Sig. "C" per la quota di 1/1 - bene personale- il bene oggetto di pignoramento risulta che il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà per la quota di 1/1.

2 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.

Trattandosi di VILLETTE UNIFAMILIARI, non vi sono spese condominiali, a parte quelle del cancello d'ingresso in comune tra i lotti oggetto del pignoramento, la stradella interna e la sola fossa Imhoff in comune tra i Lotti n. 1 e 2 ed i Lotti n. 3 e 4.

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato, il C.T.U. ringrazia il G.E. per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti.

ALLEGATI :

Allegato N°1 : Verbale di sopralluogo del 06/05/16- 25/5/16- Primo Accesso 03/06/16

Allegato N°2 : Rilievo Fotografico

Allegato N°3 : Visure Catastali e Planimetrie Catastali;

Allegato N°4 : Visure Ipotecarie;

Allegato N°5 : Rilievo Metrico

Allegato N°6 : Copia Certificato Stato Civile e Residenza

Allegato N°7 : Copia documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Altavilla Milicia

Allegato N°8 : Legenda in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/08.

Termini Imerese li 30/10/16

*Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Russo*

