

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Procedura Esecutiva Immobiliare n°82/2022



promossa da



ORTLES 21 S.R.L. e per essa quale procuratrice

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

contro

=====



→ 1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ←

2. Documentazione Fotografica



Consulente Tecnico d'Ufficio



Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA

via N. Colajanni n°224/F Caltanissetta, tel. 393-5281852



PREMESSA

A seguito dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione **Dottorssa Ester Rita DIFRANCESCO** emessa il 22-02-2023, il sottoscritto **Dott. Ing. Claudio Matraxia** veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe ed era invitato a prestare *giuramento telematico utilizzando apposito modello pubblicato sul sito internet del Tribunale di Caltanissetta, da sottoscrivere digitalmente e depositare entro il 28.02.2023.* Tale giuramento telematico veniva depositato il 28-02-2023.

Il G.E. assegnava *all'esperto l'incarico di cui al decreto del 09.01.2023, i cui punti vengono di seguito riportati in toto e singolarmente nelle successive deduzioni del sottoscritto. Pertanto, Visto l'art. 173 bis disp. att. cpc viene affidato all'esperto il seguente incarico:*

1)verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti;

2)Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3)consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi
CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 2



di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) ;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:



a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9)verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11)precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verifichi l'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;

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 5



(procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 6



19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;

21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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. Indichi espressamente e compiutamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione



al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Inoltre il G.E. autorizzava l'esperto: ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato).

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE NEL FASCICOLO DELLA PROCEDURA

Dall'analisi della documentazione inserita nel fascicolo della procedura, il sottoscritto CTU ha ricavato che l'immobile pignorato è sito nel **Comune di San Cataldo (CL)**, Viale dei Platani n°31, censito al **Foglio n°41, Particella 501 sub 3**, Piano 2-3, Rendita Euro 193,67 Categoria A/3^o, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Superficie Totale di 120 m², Superficie CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 8



Totale escluse aree scoperte di 110 m², intestato ai seguenti debitori:

1. -----,
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ----
-----;
2. -----,
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ----
-----.

La procedura esecutiva immobiliare è stata avviata dalla **ORTLES 21 S.R.L.** con sede a Milano, Via Vittorio Betteloni n°2, C.F./PIVA: 12084290969, e per essa, quale procuratrice, dalla **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.** con sede a San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea n°6°-6B, C.F./PIVA: 06374460969.

SOPRALLUOGO E VERIFICHE CATASTALI

Il detto mandato conferiva l'incarico dedotto dall'ordinanza ricevuta, i cui punti vengono di seguito trattati, precisando che il ritardo per la redazione della relazione è stato dovuto a problematiche avute dal sottoscritto (la morte di mio padre il 27-02-2023 e di mia madre il 03-03-2023). Pertanto, previo avviso tramite raccomandata a.r. inviata ai debitori, il sopralluogo di verifica è stato effettuato in data 03-05-2023, sulla scorta della planimetria catastale acquisita il 03-05-2023, nel quale sopralluogo è stato redatto il verbale n°1 (allegato **verbale 1 proc es imm 82 2022**) di seguito trascritto:

Verbale n°1

L'anno duemilaventitrè, il giorno 3 del mese di maggio, il sottoscritto CTU si è recato a San Cataldo in Viale dei Platani n°31 per visionare l'immobile inserito nella procedura esecutiva immobiliare n°82/2022 Tribunale di Caltanissetta. Alle ore 16,00, nell'immobile censito al Foglio n°41, Particella n°501 sub 3, sono presenti i signori ----- (identificato con -----) e ----- (identificata con -----) i quali consentono l'accesso all'immobile suddetto.

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto il sottoscritto CTU Ing. Claudio Matraxia si è inserito nei vani per effettuare le misurazioni ed ampia documentazione fotografica dell'appartamento per civile abitazione. Si è recato altresì nel terrazzo di copertura con il signor ----- per visionare e misurare e fotografare la copertura a terrazza piana. In riferimento agli impianti presenti, il sottoscritto CTU ha fotografato la caldaia esistente ed il quadro elettrico adiacenti la porta di ingresso. In riferimento alla caldaia il signor ----
----- “dichiara che il libretto di uso e manutenzione, pur presente per il 1° anno, non è stato rinnovato e la caldaia è stata acquistata nel 2010. Inoltre, tramite l'avvocato Patrì Giuseppe, anzi Salvatore, è stata vinta la causa relativa alla copertura del terrazzo di cui si vede la struttura portante, per la quale sanatoria è stato interessato e incaricato l'Ing. Mistretta di San Cataldo. Inoltre precisa che per questa procedura è stato incaricato l'avv. Lo Giudice per risolvere la procedura in corso. Infine per l'impianto elettrico dichiara che è stato realizzato dal sottoscritto a norma di legge ma non è stato certificato”. Inoltre il signor ----- dichiara “che è disponibile a risolvere la procedura e che la problematica è nata dal fatto che mi è stato dimezzato lo stipendio e pertanto mi sono trovato in difficoltà anche perché ho due figli a carico e mia moglie è casalinga”. A questo punto, non avendo i presenti altro da dichiarare, il sottoscritto CTU chiude le presenti operazioni peritali ed il presente verbale alle ore 18,30 previa la lettura dello stesso verbale che viene confermato e sottoscritto dai presenti.

Firmato

Matraxia Claudio

RISPOSTE AI QUESITI POSTI

Il sottoscritto CTU, in riferimento a quanto già prima esplicitato, risponde ai quesiti posti che si ripropongono con le relative risposte.

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti;

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. mediante l'esame della documentazione in atti, in quanto è presente il certificato notarile del 12-12-2022 redatto dalla Dott. Giulia Messina Vitrano, integrato dalla certificazione notarile del 23-12-2022 sempre redatta dalla Dott. Giulia Messina Vitrano in riferimento ad una trascrizione di tacita accettazione di eredità effettuata dal Notaio Pilato il 20-12-2022.

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

Dalla visura effettuata (vedere l'allegato **V**) si ha che l'immobile pignorato è sito nel **Comune di San Cataldo (CL)**, Viale dei Platani n°25, censito al **Foglio n°41, Particella 501 sub 3**, Piano 2-3, Rendita Euro 193,67 Categoria A/3^{c)}, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Superficie Totale di 120 m², Superficie Totale escluse aree scoperte di 110 m², intestato a:

1. -----,
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ----
-----;
2. -----,
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
-----.

È stata inoltre verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento del **21-11-2022 rep. 1152**, trascritto con Presentazione n°5



del 07-12-2022, reg. gen. 13318, reg. part. 11475, i quali dati sono idonei ai fini della esatta identificazione catastale del bene prima indicato, precisando che anche il numero civico indicato nella trascrizione è corretto rispetto a quello indicato nella visura catastale (n°25), **precisando altresì che nell'atto di pignoramento risulta l'errore dell'indicazione del piano 1 invece di piano 2-3.**

3)consulti i registri immobiliari dell'Agencia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, **altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.**

In riferimento al precedente punto 2, è presente l'atto di pignoramento del **21-11-2022 rep. 1152**, trascritto con **Presentazione n°5 del 07-12-2022**, reg. gen. 13318, reg. part. 11475, che identifica il bene prima indicato.

È stato recepito l'Atto di acquisto del 02/12/2009 Pubblico ufficiale PILATO GIUSEPPE di CALTANISSETTA (CL) Repertorio n.97450 Raccolta n. 20595 (allegato **atto acquisto 02-12-2009**), la cui nota di trascrizione è stata presentata con Modello Unico n. 12980.1/2009 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 07/12/2009. La verifica degli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare vede i seguenti passaggi già indicati dalla certificazione notarile, integrati dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU presso l'Agencia delle Entrate di Caltanissetta, Ufficio Territorio, il 31-08-2023.

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 12

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN CATALDO (H792) (CL)

Foglio 41 Particella 501 Sub. 3

Atto 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987 che deriva dalla DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE di -----) del --/--/---- - UU Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione Volume 264 n. 139 del 10-03-1978 trascritta il 19/09/1978 ai nn.10192/8746

1. ----- ; Mar. -----
nata a ----- (CL) il --/--/----

dall'impianto al 25/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 8/12 (deriva dall'atto 1)

2. ----- ; -----

(CF -----)

nato a ----- (CL) il --/--/----

dall'impianto al 25/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 1)

3. ----- (CF -----)

nata a ----- (CL) il --/--/----

dall'impianto al 25/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 1)

4. ----- (CF -----)

nata a ----- (CL) il --/--/----

dall'impianto al 25/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 1)

5. ----- (CF -----)

nata a ----- (CL) il --/--/----

dall'impianto al 25/07/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 1)



Atto 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE di --- -----) del --/--/---- - UU Sede CALTANISSETTA

(CL) Registrazione Volume 301 n. 7 registrato in data 20/11/2007 e trascritta il 07/12/2007 ai nn.19129/13306

- Voltura n. 9090.1/2007 -

Pratica n. CL0166125 in atti dal 06/12/2007

1. -----

(CF -----)

nato a --- ----- (--) il --/--/----

dal 25/07/2007 al 02/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

2. ----- (CF -----)

nata a --- ----- (--) il --/--/----

dal 25/07/2007 al 02/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

3. ----- (CF -----)

nata a --- ----- (--) il --/--/----

dal 25/07/2007 al 02/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

4. -----

(CF -----)

nata a --- ----- (--) il --/--/----

dal 25/07/2007 al 02/12/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

Dalla consultazione dei registri immobiliari sono stati verificati tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento. È stato verificato che nel ventennio antecedente la CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 14

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascrizione del pignoramento non sono state rilevate ulteriori provenienze a favore dei signori --- e --- riguardanti l'immobile in oggetto, in quanto dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 si ricava la Denuncia di Successione (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE di ---) del 06/09/1977 - UU Sede CALTANISSETTA n. 139, Registrazione Volume 264 del 10-03-1978 trascritta il 19/09/1978 ai nn.10192/8746. Risulta comunque una incongruenza relativa proprio a --- in quanto non è stato possibile riscontrare l'atto di provenienza iniziale.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (allegato **DOC_1661240329-isp ipotecaria** ---) risulta a ritroso soltanto la TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2022 - Registro Particolare 12013 Registro Generale 13952 Pubblico ufficiale PILATO GIUSEPPE Repertorio 97450 del 02/12/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', ma non risulta il titolo di provenienza dell'immobile pignorato che è stato censito con planimetria presentata in data 16/12/1964 (allegato **PLN_194430907_1-iniziale**).

In riferimento alle segnalazioni relative ai frazionamenti ed alle variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, si ha che la particella sub 3 nasce dall'impianto con planimetria presentata in data 16/12/1964 (allegato **PLN_194430907_1-iniziale**) che è stata sostituita per effetto della planimetria presentata con **VARIAZIONE DOCFA del 31/07/2009 Pratica n. CL0085875 in atti dal 31/07/2009 RETTIFICA PER ERRATA ESPOS. GRAFICA (n. 3064.1/2009)** con l'aggiunta del terrazzo soprastante, generando così l'attuale individuazione catastale planimetrica della particella pignorata (allegato **PLN_189868959_1-attuale**) che non ha variato la consistenza catastale originaria in quanto individuata all'impianto pari n.6 vani: infatti, l'esistenza del terrazzo è indicata nell'atto di acquisto del 02-12-2009 e viene trasferita con l'immobile come terrazza praticabile (verificata esistente il 16-12-64 nella scheda catastale).

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 15

Pertanto è stato necessario verificare il titolo di provenienza per effetto dei dati mancanti a ritroso ed anche per l'incongruenza con la Licenza Edilizia originaria indicata nei successivi punti. L'ulteriore verifica ha consentito di individuare il primo atto di trasferimento del bene pignorato censito all'impianto ai coniugi Prizzi-Alù, che acquistano l'immobile (come da modello 55) con la **Compravendita del 16-09-1964 atto n.50845 Notaio Pignatone di San Cataldo, registrato il 01-10-1964 al n°162, caricando l'immobile del Foglio 41/B n. 501 sub 3 dalla partita n.5360 di ----- alla partita n.5311 di ----- e ----** -----, per la quale compravendita è stata presentata domanda di Voltura n.4075/964.

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Dalle ricerche effettuate si ha che le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato, nel ventennio preso in esame, sono:

-**1' ISCRIZIONE NN.18005/3764 del 04/12/2009**, Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 02/12/2009 n..97457/20596 rep. 97451/20596 a favore del Credito Siciliano S.p.A. c.f.:04226470823, capitale € 130.000,00 Totale € 260.000,00 con durata di 25 anni.

-**la Trascrizione NN.13318/11475 del 07/12/2022 del Verbale di Pignoramento del 21/11/2022**, effettuata con Presentazione n°5 del 07-12-2022, a favore di ORLES 21 S.r.L. con sede a Milano, c.f.: 12084290869.

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

È presente nella documentazione in atti lo stralcio di mappa catastale (allegato **M**) che individua la particella n°501, censita come Ente Urbano CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORLES 21 S.R.L., pag. 16

di 154 m² (allegato **DOC_1660727022-ente urbano part 501**). Inoltre è stata acquisita l'attuale planimetrica catastale che individua l'immobile pignorato (allegato **PLN_189868959_1-attuale**).

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

È stato richiesto il rilascio dell'estratto dell'atto di matrimonio, con annotazioni marginali, al comune di residenza degli esecutati cioè San Cataldo (CL), il quale ha risposto con una PEC (allegato **E1**) nella quale è stato allegato l'**ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO, ATTO N. 17 PARTE I^ SERIE / ANNO 2004** (allegato **E2**), nel quale si indica che il giorno 09-11-2004, alle ore 16,30 hanno contratto matrimonio in San Cataldo:

1. -----
2. -----

nel quale estratto non sono presenti **ANNOTAZIONI** e pertanto **i suddetti coniugi debitori sono in regime di comunione dei beni.**

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

L'immobile pignorato è ubicato nel **Comune di San Cataldo (CL), in Viale dei Platani n°31**, in un edificio con n°3 piani fuori terra e n°1 immobile per ogni piano, copertura a terrazza piana ed un unico corpo scala

condominiale senza ascensore, intonaco esterno tipo Li Vigni tinteggiato e portone in alluminio anodizzato e vetri opachi. L'immobile pignorato è collocato al secondo piano, con ingresso al centro del pianerottolo di arrivo in quanto è presente un solo immobile per piano.

Dalla visura effettuata (vedere l'allegato **v**) si ha che l'immobile pignorato è censito nel **Comune di San Cataldo (CL)**, Viale dei Platani n°25, censito al **Foglio n°41, Particella 501 sub 3**, Piano 2-3, Rendita Euro 193,67 Categoria A/3^o), Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Superficie Totale di 120 m², Superficie Totale escluse aree scoperte di 110 m², intestato ai debitori, confinante a sud-est con Viale dei Platani, a sud-ovest con particella 535 del Foglio 41, a nord-ovest con corte catastale, a nord-est con vano scala e particella 500 del foglio 41.

Dal sopralluogo effettuato si ha che l'immobile è costituito da un ampio ingresso-salone dal quale, tramite disimpegno aperto, è possibile accedere alla zona notte costituita da n°2 stanze da letto, nonché alla zona giorno costituita da un bagno ed una cucina-soggiorno con annesso ripostiglio, nonché un balcone su Viale dei Platani al quale si accede dalla cucina e da una stanza da letto.

Inoltre la copertura piana è di uso esclusivo dell'immobile, in quanto censito con l'abitazione sottostante (come verificato nella busta della partita 5511 all'impianto), ma con accesso indiretto perché accessibile dalla scala condominiale.

L'immobile presenta pareti e soffitti tinteggiati con Ducotone, tranne il bagno rifinito nelle pareti verticali con piastrelle di ceramica fino ad h=2,05m, infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili e controtelaio del tipo a semi-imbotte su soglie di marmo di base, porte interne in legno tamburato, pavimenti in ceramica, **altezza interna misurata pari a 3,09m indicata in 3,00m nella planimetria catastale**. Inoltre è dotato di riserva idrica privata con serbatoi nella copertura ad uso esclusivo, impianto idrico sottotraccia, impianto di riscaldamento dotato CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 18



di caldaia che produce anche acqua calda sanitaria, posta all'esterno del balcone e collegata con tubazioni sottotraccia ai caloriferi interni. Anche l'impianto elettrico è sottotraccia e dotato di interruttore differenziale a monte (salvavita) ma non ha la certificazione di legge. È presente anche un sistema di videosorveglianza ed una antenna privata per la ricezione dei canali TV. Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo si hanno le seguenti caratteristiche interne:

Superficie utile complessiva calpestabile =	Su = 93,25 m²
balcone e terrazza calpestabile =	Snr = 105,70 m²
Superficie lorda complessiva =	SL = 111,25 m²
Superficie totale Finale valida ai fini estimativi =	StF = 137,00 m²

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **è quasi conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento del 21-11-2022 rep. 1152, trascritto con Presentazione n°5 del 07-12-2022, reg. gen. 13318, reg. part. 11475, i quali dati sono idonei ai fini della esatta identificazione del bene prima indicato, precisando che nell'atto di pignoramento risulta soltanto l'errore dell'indicazione del piano 1 invece di piano 2-3.**

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 19

dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrente.

Dalle verifiche dei documenti in atti e dal sopralluogo effettuato di verifica rispetto alla planimetria catastale:

-si ha corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali;

-non vi è corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Le incongruenze sono dovute:

-all'ampliamento della prima stanza, di fronte la porta di ingresso, tramite la fusione con l'adiacente w.c. e con il corridoio, creando l'attuale ingresso-salone;

-allo spostamento del w.c. nella stanza adiacente a sinistra dello stesso;

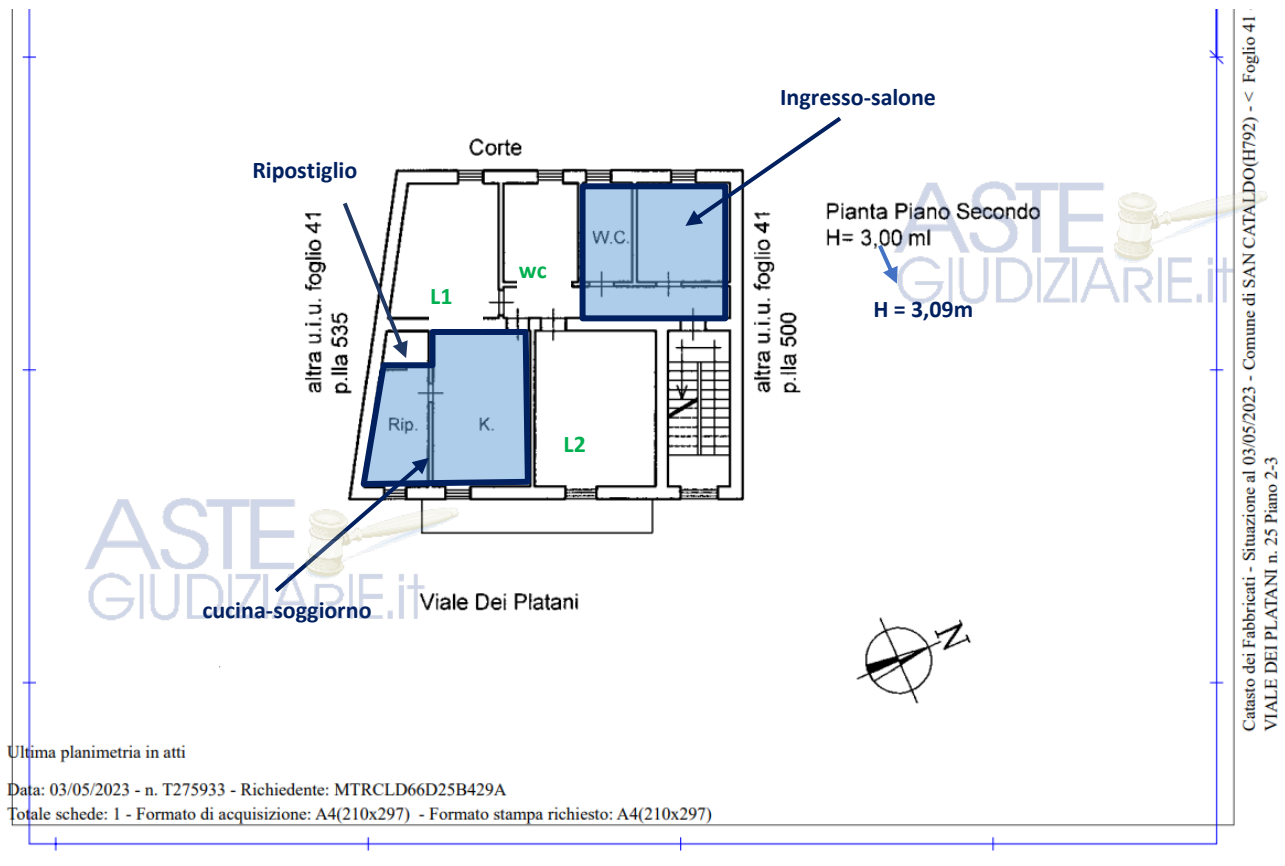
-all'ampliamento della cucina utilizzando l'adiacente ripostiglio con finestra che viene così ridotto all'attuale piccolo ripostiglio, creando così una cucina-soggiorno;

-all'altezza interna misurata pari a 3,09m indicata in 3,00m nella planimetria catastale.

Dalla verifica planimetrica i manufatti pignorati non debordano su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Inoltre non sono presenti immobili contigui fusi con quello pignorato.

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

L'immobile staggito non deriva da precedenti subalterni: infatti, come già evidenziato al precedente punto 3, si ha che la **particella 501 sub 3**

del Foglio 41 nasce dall'impianto con planimetria presentata in data 16/12/1964 (allegato **PLN_194430907_1-iniziale**).

Di seguito è stata presentata la **VARIAZIONE DOCFA del 31/07/2009 Pratica n. CL0085875 in atti dal 31/07/2009 RETTIFICA PER ERRATA ESPOS. GRAFICA (n. 3064.1/2009)** generando così l'attuale planimetria catastale della particella pignorata (allegato **PLN_189868959_1-attuale**) aggiungendo il terrazzo soprastante che non ha variato la consistenza catastale originaria in quanto già compresa all'impianto e pari n.6 vani (come verificato nella busta della partita 5511 all'impianto), la cui esistenza è indicata anche nell'atto di acquisto del 02-12-2009 e viene trasferita con l'immobile come terrazza praticabile.

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

In riferimento ai precedenti punti sviluppati **risulta evidente la necessità di dover procedere all'aggiornamento catastale che dovrà essere autorizzato dal GE, precisando che sono necessari titoli abilitativi per sanare gli abusi riscontrati.**

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile pignorato ha l'utilizzazione abitativa prevista dallo strumento urbanistico comunale, così come da Licenza Edilizia n°1/64.

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 22

sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; verificati l'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.

In riferimento a quanto esposto nei punti precedenti, l'immobile pignorato non è conforme alla licenza edilizia ed alla planimetria catastale. Inoltre risulta inserito in un edificio plurifamiliare avente la seguente storia urbanistica ottenuta dall'UTC del Comune di San Cataldo, ricavata tramite indicazione toponomastica, in quanto le Licenze Edilizie di seguito indicate risultano a nome di ----- e -----.

Il **fabbricato iniziale** è stato realizzato con **Licenza Edilizia n°1029 del 16-06-1961** (individuata anche come autorizzazione di cui all'allegato **L1 pag.2**) con n°2 piani fuori terra raffigurati negli elaborati grafici allegati (allegato **L1.1**), il cui **certificato di abitabilità** è stato rilasciato il **19-12-1964** (allegato **L1 pag.1**) indicando abitabili i vani in data 30-07-1964.

Il **secondo piano del fabbricato, che identifica l'immobile pignorato**, è stato realizzato con **Licenza Edilizia n°1/64 del 25-01-1964** (individuata anche come nulla-osta di cui all'allegato **L1 pag.6-7**).

Si precisa che il fascicolo 1/64 si trova all'interno del precedente fascicolo n°1029 del 1961, precisando altresì che per il 2° piano il **certificato di abitabilità** è stato rilasciato il **09-09-1964** (allegato **L1 pag.3**) indicando abitabili i vani in data **30-08-1964** raffigurati negli elaborati grafici allegati (allegato **L1.2**). Tali date risultano compatibili

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 23

con la presentazione della planimetria catastale iniziale avvenuta il 16-12-1964.

Dal sopralluogo effettuato e dalle verifiche dei documenti in atti si ha corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, **ma non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale attuale e lo stato attuale dei luoghi.**

Le incongruenze rispetto alla planimetria catastale sono dovute:

- all'ampliamento della prima stanza, di fronte la porta di ingresso, tramite la fusione con l'adiacente w.c. e con il corridoio, creando l'attuale ingresso-salone;
- allo spostamento del w.c. nella stanza adiacente a sinistra dello stesso;
- all'ampliamento della cucina utilizzando l'adiacente ripostiglio con finestra che viene così ridotto all'attuale piccolo ripostiglio, creando così l'attuale cucina-soggiorno.

Si segnalano altresì incongruenze rispetto agli elaborati grafici della Licenza Edilizia in quanto:

- è presente un errore grafico relativo alla parete a sud-ovest adiacente altro fabbricato (a sinistra guardando la planimetria catastale) in quanto tale parete è inclinata come da planimetria catastale del 1964 (allegato **PLN_194430907_1-iniziale**), ma è difforme rispetto agli elaborati grafici di progetto nei quali la parete a sinistra è raffigurata perfettamente retta;
- è presente una difformità nel vano ripostiglio, il quale non è indicato negli elaborati grafici di progetto e soprattutto non ha la finestra indicata nella planimetria catastale del 16-12-1964.

Tutte le suddette difformità potranno essere sanate presentando una SCIA in sanatoria con gli importi della CILA tardiva, dovendosi altresì di conseguenza presentarsi l'accatastamento e la Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA):

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 24



-Scia in sanatoria spese vive:	€ 1.000,00 +
-Diritti segreteria presentazione SCIA:	€ 100,00 +
-DOCFA spese vive:	€ 50,00 +
-DOCFA spese tecnico:	€ 500,00 +
-certificazione APE:	€ 200,00 +
-certificazioni impianti elettrico e idrico:	€ 500,00 +
-SCA spese vive:	€ 80,00 +
-Scia e SCA spese tecnico:	€ 1.000,00 =
	TOTALE € 3.430,00

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato non può essere frazionato e venduto in più lotti.

16) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile è pignorato pro quota e non è divisibile in natura. Pertanto si genererà un singolo lotto.

17) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 25

data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In riferimento al sopralluogo effettuato dal CTU, è stato **accertato** che l'immobile è legittimamente occupato dai coniugi -----
 - a ----- e -----
 -----, in regime di comunione dei beni, in forza dell'Atto di acquisto del 02/12/2009 Pubblico ufficiale PILATO GIUSEPPE di CALTANISSETTA (CL) Repertorio n.97450 Raccolta n. 20595, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 04-12-2009, Registro Generale n°18004 Registro Particolare n°12980 (allegato **atto acquisto 02-12-2009**).

Inoltre, il signor ----- ha verbalizzato il 03-05-2023 "*che è disponibile a risolvere la procedura e che la problematica è nata dal fatto che mi è stato dimezzato lo stipendio e pertanto mi sono trovato in difficoltà anche perché ho due figli a carico e mia moglie è casalinga*".

18) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del



pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

In riferimento al precedente punto 17, è stato **accertato** che l'immobile è legittimamente occupato dai coniugi -----
-----, in regime di comunione dei beni.

19) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Per l'edificio che contiene l'immobile pignorato:

-non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

-esistono vincoli ed oneri di natura condominiale in quanto è presente la scala condominiale con copertura a tetto piano;

-esiste un contrasto, per ora verbale, tra il proprietario dei piani Terra e 1° ed i debitori, in riferimento al terrazzo che risulta di uso esclusivo dei debitori: infatti è presente un serbatoio di acqua sul tetto della scala condominiale e tubazioni di acqua e gas, sul terrazzo dei debitori, che approvvigionano una proprietà sottostante, precisando altresì che a quanto riferito dal signor ----- il citato proprietario sottostante reclama la proprietà del terrazzo, i cui sviluppi si avranno nei mesi successivi;

-non vi è un condominio costituito e le spese condominiali ammontano a 10 euro a piano per la pulizia mensile della scala condominiale;

-non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censo, livello o usi civici.

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 27

20) provveda ad acquisire ovvero a predisporre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), secondo la normativa vigente al momento della redazione dello stesso;

Non è possibile redigere l'APE per effetto delle difformità ancora da sanare e censire al N.C.E.U. e pertanto si resta a disposizione per l'emissione dell'APE appena risulterà necessario redigerlo, per il rogito da emettere, aggiornando anche il libretto di impianto della caldaia con un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

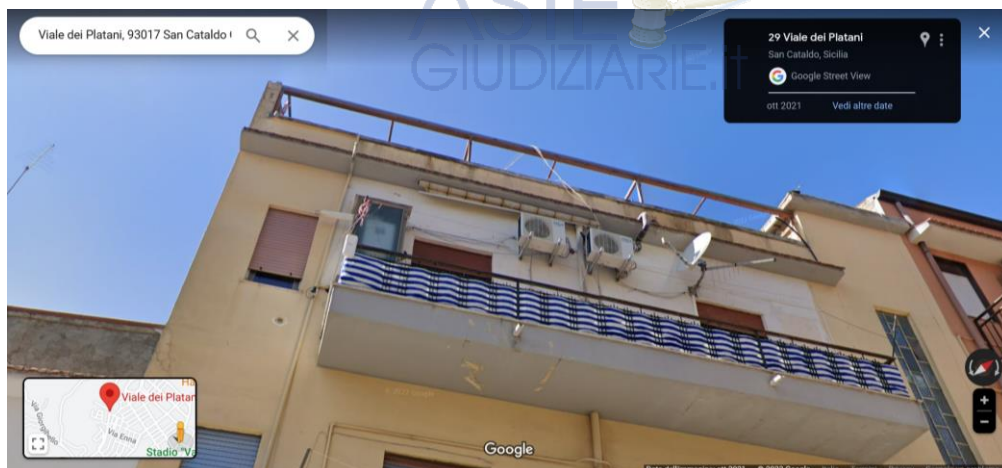
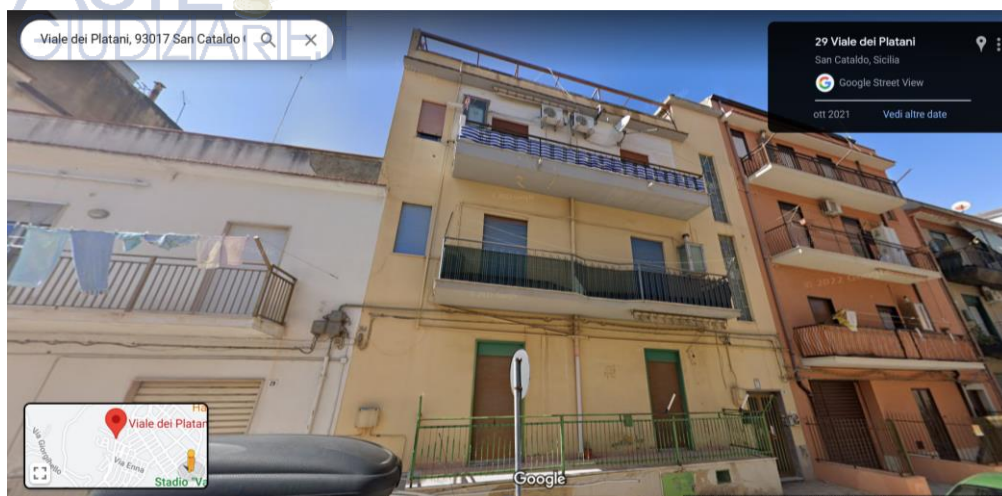
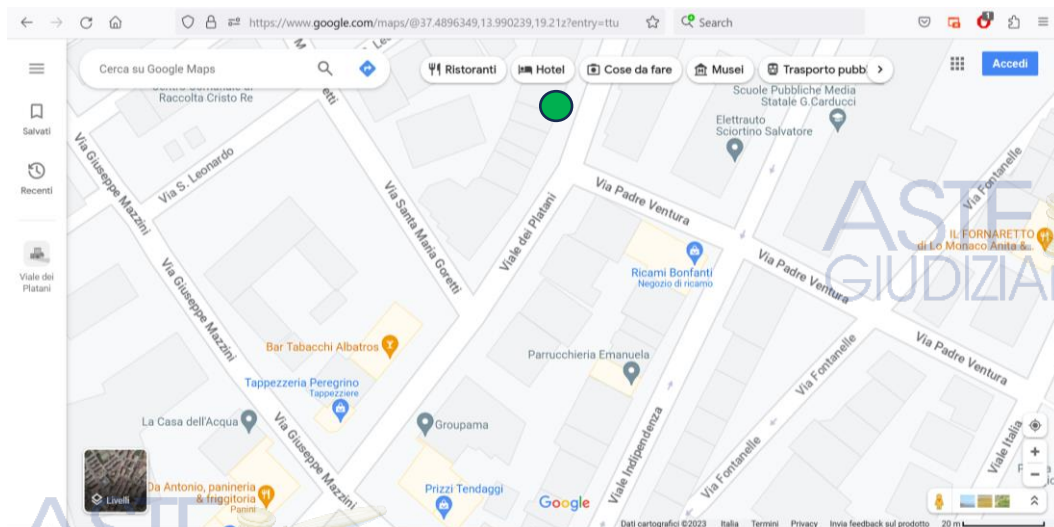
21) determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata 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. Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'immobile è collocato a San Cataldo, in Viale dei Platani n°31.

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





L'edificio che lo contiene ha tre piani fuori terra senza ascensore, con copertura a terrazza piana. È collocato lungo una quinta di edifici a schiera con attività commerciali nelle vicinanze.

L'immobile presenta pareti e soffitti tinteggiati con Ducotone, tranne il bagno rifinito nelle pareti verticali con piastrelle di ceramica fino ad h=2,05m, infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili e

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 29

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

controtelaio del tipo a semi-imbotte su soglie di marmo di base, porte interne in legno tamburato, pavimenti in ceramica, altezza interna misurata pari a 3,09m indicata in 3,00m nella planimetria catastale.

Inoltre è dotato di riserva idrica privata con serbatoi nella copertura ad uso esclusivo, impianto idrico sottotraccia, impianto di riscaldamento dotato di caldaia che produce anche acqua calda sanitaria posta all'esterno del balcone e collegata con tubazioni sottotraccia ai caloriferi interni.

Anche l'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di interruttore differenziale a monte (salvavita) ma non ha la certificazione di legge. È presente anche un sistema di videosorveglianza ed una antenna privata per la ricezione dei canali TV. Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo si hanno le seguenti caratteristiche interne (allegato **S1**):

Superficie utile complessiva calpestabile =	Su = 93,25 m²
balcone e terrazza calpestabile =	Snr = 105,70 m²
Superficie lorda complessiva =	SL = 111,25 m²
Superficie totale Finale valida ai fini estimativi =	StF = 137,00 m²

Purtroppo le rifiniture interne e quelle del terrazzo soprastante non sono ottimali.

All'interno dei vani gran parte delle pareti e dei soffitti presentano problemi di muffe da condensa, dovute al ponte termico costituito dalla copertura soprastante a terrazzo piano la cui impermeabilizzazione presenta problemi in alcuni punti con conseguenti infiltrazioni d'acqua.

È presente sul terrazzo di copertura una struttura portante in acciaio che sosteneva una copertura per la quale i debitori sono stati segnalati alle autorità competenti, le quali hanno imposto lo smonto della stessa che attualmente è poggiata sul piano di calpestio dello stesso terrazzo.

Per tale problematica il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto (allegato **risposta PEC Vigili Urbani San Cataldo**) la documentazione relativa alla risoluzione della problematica a carico dei debitori (allegato **Copia_DocPrincipale_ING._CLAUDIO_MATRAXIA**).

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 30



Dalla ricerca dei valori OMI per la zona interessata si hanno le risultanze indicate nelle ricerche per le abitazioni di tipo economico (allegato **valori OMI Viale dei Platani 2-2022**), utilizzando i valori minimi per effetto dello stato di fatto dell'immobile, comparandoli con i valori di mercato (allegato **ricerche di mercato**). Tali ricerche hanno quindi consentito di ricavare il valore unitario al m² da applicare alla superficie valida ai fini estimati, determinando il valore di mercato dell'abitazione mediando i valori ricavati con metodo analitico -Va- e con metodo sintetico -Vs- (allegato **Allegato S2**) pari a € 62.000,00.

22) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché se vi siano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'edificio non ha un condominio costituito e non vi sono spese fisse annue di gestione e di manutenzione, non vi sono spese straordinarie già deliberate, e pertanto non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con spese condominiali che ammontano a € 10,00/piano per la pulizia mensile della scala. Infine, esiste un contrasto, per ora verbale, tra il proprietario dei piani Terra e 1° ed i debitori, in riferimento al terrazzo che risulta di uso esclusivo dei debitori: infatti è presente un serbatoio di acqua sul tetto della scala condominiale e tubazioni di acqua e gas, sul terrazzo dei debitori, che approvvigionano una proprietà sottostante.

A quanto riferito dal signor ----- il citato proprietario sottostante reclama la proprietà del terrazzo, i cui sviluppi si avranno nei mesi successivi. Di conseguenza, il procedimento giudiziario relativo al bene pignorato è attualmente soltanto la presente procedura esecutiva.

23) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto
 CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 31

di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

L'immobile pignorato non è in locazione.



CONCLUSIONI DEL C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Ing. Claudio Matraxia**, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella presente **procedura esecutiva immobiliare iscritta al n°82/2022**, R.G. Tribunale di Caltanissetta, redige le seguenti conclusioni iniziali alla relazione iniziale di CTU riassunte nei seguenti punti:

1. L'immobile pignorato è sito nel **Comune di San Cataldo (CL)**, Viale dei Platani n°31, censito al **Foglio n°41, Particella 501 sub 3**, ed è legittimamente occupato dai coniugi -----, in regime di comunione dei beni.

2. È stato recepito l'Atto di acquisto del 02/12/2009 Pubblico ufficiale PILATO GIUSEPPE di CALTANISSETTA (CL) Repertorio n.97450 Raccolta n. 20595;

3. Il **secondo piano del fabbricato, che identifica l'immobile pignorato**, è stato realizzato con **Licenza Edilizia n°1/64 del 25-01-1964**, il cui **certificato di abitabilità** è stato rilasciato il **09-09-1964**;

4. Dal sopralluogo effettuato e dalle verifiche dei documenti in atti si ha corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, **ma non vi è corrispondenza tra queste e lo stato attuale dei luoghi.**

5. Le difformità potranno essere sanate presentando una SCIA in sanatoria con gli importi della CILA tardiva, dovendosi altresì ripresentare l'accatastamento e la Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA), il cui costo complessivo è pari a **€ 3.430,00.**

CTU Dott. Ing. Claudio MATRAXIA, Proc. Es. Imm. 82/2022 promossa da ORTLES 21 S.R.L., pag. 32

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



6. La vendita del suddetto immobile potrà avvenire con la creazione di un **unico lotto di vendita corrispondente all'immobile sub 3 con un importo a base d'asta di € 62.000,00.**

Il sottoscritto rassegna la presente relazione iniziale, allegando su separati files la documentazione fotografica e tutti i citati allegati.

Caltanissetta, 31-08-2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

F.to Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

