

Studio Tecnico - Dott. Ing. Mezzasalma Carmelo

Via Mongibello, 155 - Ragusa

T 0932/643174

M 338 887 2998

e-mail: carmelo@mtplan.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE N. 396/2016



Studio Tecnico - Dott. Ing. Mezzasalma Carmelo

Via Mongibello, 155 - Ragusa
T 0932/643174
M 338 8672998
e-mail: carmelo@mtplan.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice Esecutore dott. Fabrizio Cingolani della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa.

A. Premessa

Con ordinanza del 11/01/2017 Ella nominava me sottoscritto ing. Mezzasalma Carmelo, residente a Ragusa in Via Mongibello n. 155, consulente tecnico d'ufficio nella causa civile iscritta al n. 396/2016 Reg. Es. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Oggetto dell'incarico sono gli immobili siti a Vittoria di seguito meglio specificati:

1. Cespite 1: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.217 - al fg. 221, p.IIa 60, sub 1, Piano T, cat. A/4, vani 4, superficie catastale mq. 93;
2. Cespite 2: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.219 - al fg. 221, p.IIa 59, Piano T, cat. C/6, superficie catastale mq. 130;
3. Cespite 3: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n°217- al fg. 221, p.IIa 60, sub 3, Piano 2, cat. A/5, superficie catastale mq. 42;

In data 03/02/2017 trasmettevo dichiarazione di accettazione dell'incarico di Perito Estimatore.

Oggetto dell'incarico di CTU è:

- A. provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- B. Esaminare, confrontandosi col custode l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;*

- b. *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*
- c. *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- d. *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- e. *la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*
- f. *la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da*

ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;

C. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;*
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;*
- c. i costi delle eventuali sanatorie;*
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

D. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*
- c. per accertare lo stato di conservazione;*
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;*
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;*
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;*

F. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*

- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);
- G. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
- H. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
- I. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
- a. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
 - descrizione giuridica del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.;
 - b. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

- c. *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*
- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi";*
 - *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*
- d. *esistenza di formalità, vincoli o 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: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
- e. *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;*
- f. *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
 - *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità - potenzialità edificatorie del bene;*
 - *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*
- g. attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;*
- h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*
- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
 - *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
 - *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
 - *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

- i. *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
- j. *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*
- k. *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*
- l. *depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*
- m. *entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;*
- n. *nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per*

il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

- o. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*
- p. partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E..*

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

IL sottoscritto CTU, dopo avere esaminato attentamente i fascicoli di parte, per esplicitare le operazioni peritali, convocava le parti, unitamente al custode, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento e a mezzo pec, per il giorno 02/05/2017 alle ore 10.45 presso l'immobile sito in Vittoria, Via Fratelli Bandiera n.217; in occasione di tale sopralluogo veniva eseguito rilievo fotografico e planimetrico di tutti gli immobili oggetto di pignoramento, ad esclusione.

Parallelamente il sottoscritto, per verificare i titoli di proprietà, si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa al fine di effettuare le necessarie visure; presso l'U.T.E. verificava i dati catastali e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria verificava la regolarità urbanistica ed edilizia dei fabbricati.

Nel seguito si espone la relazione di consulenza.

3. Evasione del mandato

3.A Comunicazione alle parti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali

Con nota del 10/04/2017, trasmessa sia a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, sia a mezzo pec, è stato comunicato alle parti l'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, le finalità degli incarichi ricevuti, la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali.

3.B Verifica dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale

Facendo seguito alle verifiche documentali effettuate, si relaziona quanto segue.

Dalle visure effettuate presso l'U.T.E. è risultato che i beni in questione sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Vittoria:

1. Cespite 1: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.217 - al fg. 221, p.IIa 60, sub 1, Piano T, cat. A/4, vani 4, superficie catastale mq. 93;
2. Cespite 2: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.219 - al fg. 221, p.IIa 59, Piano T, cat. C/6, superficie catastale mq. 130;
3. Cespite 3: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n°217- al fg. 221, p.IIa 60, sub 3, Piano 2, cat. A/5, superficie catastale mq. 42;

Per quanto riguarda la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si precisa quanto segue:

- Cespite 1: nella planimetria catastale non sono riportati alcuni ambienti;
- Cespite 2: nella planimetria catastale manca l'indicazione di alcuni locali ed è indicata la presenza di un locale che in realtà oggi è annesso al cespite n°1;
- Cespite 3: nella planimetria catastale non è riportato un locale ripostiglio.

Al fine di procedere alla relativa regolarizzazione catastale è necessario sostenere i seguenti costi per la redazione delle pratiche di seguito specificate:

Cespite 1:

- Onorari professionali per la redazione delle pratiche catastali PREGEO: € 350,00;
- Onorari professionali per la redazione delle pratiche catastali DOCFA: € 350,00;
- Spese per diritti da versare all'U.T.E. di Ragusa: € 200,00.

Cespite 2:

- Onorari professionali per la redazione delle pratiche catastali PREGEO: € 350,00;
- Onorari professionali per la redazione delle pratiche catastali DOCFA: € 350,00;
- Spese per diritti da versare all'U.T.E. di Ragusa: € 200,00.

Cespite 3:

- Onorari professionali per la redazione delle pratiche catastali DOCFA: € 250,00;
- Spese per diritti da versare all'U.T.E. di Ragusa € 50,00.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa è risultato che i beni, come sopra individuati, sono così caratterizzati:

1. Cespite 1: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.217 - al fg. 221, p.IIa 60, sub 1, per la quota di 1/1 della piena proprietà a [REDACTED] in virtù dell'atto di divisione del 17/12/1997, rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 16/01/1998 al numero di registro generale n°759/674;
2. Cespite 2: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.219 - al fg. 221, p.IIa 59, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, a [REDACTED] [REDACTED] indivisi in virtù dell'atto di divisione del 17/12/1997, rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 16/01/1998 al numero di registro generale n°759/674;
3. Cespite 3: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n°217- al fg. 221, p.IIa 60, sub 3, per la quota di 1/2 della piena proprietà, a [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto di divisione del 17/12/1997, rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 16/01/1998 al numero di registro generale n°759/674;

Con il suddetto atto si procedeva alla divisione degli immobili in comproprietà con la Signora [REDACTED] ed i Signori [REDACTED] e [REDACTED] e si attribuivano le quote di loro pertinenza degli immobili oggetto della procedura esecutiva. Ai signori [REDACTED] [REDACTED] gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti in parte (per la quota di 1/6 ciascuno) per successione in morte di [REDACTED] nata a Vittoria (RG) il 16/05/1926, deceduta l'11/11/1996, (Den. Succ. n. 252, vol. 211 – Uff. Reg. di Vittoria del 7/04/1997), trascritta il 7/05/1997 ai n.ri 2534/4350, devoluta per legge; ed in parte (per ulteriore quota di 1/6 ciascuno) giusta donazione accettata in Notar [REDACTED] del 17/12/1997, trascritta il 16/01/1998 ai n.ri 758/673 da potere di [REDACTED] nato a Vittoria (RG) il 31/10/1986.

Ai Signori [REDACTED] (per la quota di ½ ciascuno) gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di compravendita in notar [REDACTED] del 29/12/1976, trascritto il 14/01/1977 ai n.ri 623/594 da potere di [REDACTED] nata a Vittoria (RG) il 30/07/1913, e [REDACTED] nato a Vittoria (RG) il 01/03/1953.

Inoltre dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa è risultato che sui beni in questione gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fiduciario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 29/06/2006 ai nn. 15915/4853, per un importo di € 92.970,00 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sugli immobili di cui ai cespiti 1, 2 e 3; debitore non datore di Ipoteca: [REDACTED]
- Ipoteca esattoriale iscritta ai nn. 18873/4444 del 13/10/2010, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 n. 44745/2009 – [REDACTED] del 9/09/2010, per un importo di € 30.447,10 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 16/11/2016 ai nn. 15596/10527 nascente da pignoramento n.3565/2016 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 del Cespite n°1 e la quota di ½ dei Cespiti n°2 e 3, e [REDACTED] (per la quota di ½ dei Cespiti n°2 e 3).

Per quanto sopra lo scrivente attesta:

- la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.;
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- la corrispondenza tra le certificazioni catastali e i dati dei registri immobiliari con i dati indicati nell'atto di pignoramento per tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione;
- che non sussistono diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;
- relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla presente relazione, lo scrivente precisa che relativamente al trasferimento avvenuto per cause di morte di [REDACTED] (Den. Succ. n. 252, vol. 211 – Uff. Reg. di Vittoria del 7/04/1997), trascritta il 7/05/1997 ai n.ri 2534/4350, alla data del 16/05/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità per tutti i cespiti oggetto della presente procedura.

Per ciò che concerne le mappe censuarie, lo scrivente ha proceduto alla relativa acquisizione e si allegano alla presente come Allegato n°1.

3.C Verifica conformità edilizia e urbanistica

Sulla base delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, dal punto di vista della verifica della conformità **edilizia e urbanistica**, per gli immobili oggetto della presente esecuzione si è rilevato quanto segue:

1. Cespiti 1, 2 e 3: per questi immobili è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n°34 del 09/02/2006 – pratica n°53816 del 1986; per gli stessi non risulta allo stato rilasciato il certificato di agibilità ma solo il parere igienico sanitario e il certificato di idoneità statica.

Per quanto concerne la conformità dello stato dei luoghi ai predetti titoli edilizi, da quanto verificato in corso di sopralluogo si precisa che gli stessi risultano conformi ai titoli edilizi sopra richiamati, pertanto non sussistono allo stato abusi alla normativa urbanistico – edilizia.

3.D Verifica sussistenza vincoli

Dall'esame della documentazione presente presso i competenti uffici amministrativi gli immobili oggetto della presente perizia non risultano sottoposti ad alcun vincolo.

3.E Accesso agli immobili pignorati:

In data 02/05/2017 si è proceduto ad accedere agli immobili oggetto di pignoramento congiuntamente al custode e si è proceduto a rilevare quanto richiesto dall'incarico del giudice, e precisamente:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. per accertare lo stato di conservazione;
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che

fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

Le risultanze sono riportate nelle relazioni di stima allegate.

Si allega alla presente il verbale di accesso (vedi Allegato n°2).

3.F Accertamento presso l'amministrazione condominiale

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi si attesta che gli immobili di cui ai cespiti dal n°1 al n°3 non sono soggetti a spese condominiali.

3.G Verifiche presso Agenzia delle Entrate

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente si attesta che per gli immobili di cui ai cespiti dal n°1 al n°3 non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate titoli di terzi occupanti gli immobili di che trattasi.

3.H Verifiche presso Cancelleria del Tribunale di Ragusa

Per quanto riguarda la pendenza attuale delle cause relative alle domande trascritte, come risultanti dai registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, riguardano:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fiduciario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 29/06/2006 ai nn. 15915/4853, per un importo di € 92.970,00 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sugli immobili di cui ai cespiti 1, 2 e 3; debitore non datore di Ipoteca: [REDACTED]
- Ipoteca esattoriale iscritta ai nn. 18873/4444 del 13/10/2010, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 n. 44745/2009 – [REDACTED] del 9/09/2010, per un importo di € 30.447,10 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva ed altri immobili;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agencia del Territorio di Ragusa il 16/11/2016 ai nn. 15596/10527 nascente da pignoramento n.3565/2016 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] (per la quota di 1/1 del Cespite n°1 e la quota di ½ dei Cespiti n°2 e 3, e [REDACTED] (per la quota di ½ dei Cespiti n°2 e 3).

Non risulta emesso nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

3.1 Relazione di stima

Al fini della redazione della relazione di stima lo scrivente, sulla base delle caratteristiche degli immobili eseguiti e dall'analisi della documentazione acquisita, ritiene di suddividere gli immobili in 2 lotti, così distinti:

- ✓ Lotto n°1: costituito dagli immobili di cui ai cespiti n°1 e 2;
- ✓ Lotto n°2: costituito dall'immobile di cui al cespite n°3;

Così come richiesto dall'incarico di Ella sig. Giudice Esecutore dott. Fabrizio Cingolani, lo scrivente procederà alla redazione di n°2 relazioni di stima, ciascuna per ogni lotto come sopra specificato, che si allegano alla presente come allegati n°3 e 4.

Ragusa, 19/05/2017

IL C.T.U.

(dott. ing. Mezzasalma Carmelo)

