

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. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

La costruzione dell'immobile pignorato è stata sanata a seguito di concessione edilizia in sanatoria con prot. n. 11262 del 28/10/1996 (allegato n. 5).

Dal controllo effettuato tra lo stato di fatto (allegato n. 6) e il progetto approvato (allegato n. 5), emerge che non sono state apportate modifiche al progetto approvato in sanatoria, tranne che per il prospetto su via S. Giuseppe che ha subito una lieve modifica per la trasformazione della finestra della lavanderia in porta-finestra. Per sanare questa irregolarità edilizia, è necessario presentare al Comune di Raddusa una SCIA, il cui costo è pari ad € 1.500, comprensivo di tasse ed oneri tecnici.

5) Ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Trattandosi di fabbricato e non di terreno, non si è ritenuto opportuno richiedere al comune il certificato di destinazione urbanistica (che riguarda solo i terreni).

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa



quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:

- 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.

L'appartamento oggetto della presente perizia risulta catastato al fg. 16 – part. 367 sub 5. E' stata acquisita la planimetria catastale (allegato n. 7), che risulta conforme allo stato di fatto.

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare:

- a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.
- b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art.



846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.

- c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

L'atto di pignoramento fu inviato agli esecutati tramite l'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone, il 18/03/2022. Essendo che gli esecutati risultavano emigrati in [REDACTED] e non essendo stato possibile effettuare la notifica diretta dell'atto di pignoramento, l'Ufficiale Giudiziario depositò tale notifica presso la casa comunale di Raddusa.

8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

La provenienza del bene pignorato è di seguito elencata:

- a [REDACTED] la quota pari ad un mezzo ciascuno di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 21/01/1993, num. Rep. 13174, redatto dal notaio Di Giovanni Salvatore, trascritto il 28/01/1993 nn. 3523/2879 da potere di [REDACTED],
[REDACTED]

Nel ventennio antecedente al pignoramento si hanno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 29225/2924 del 30/07/2014, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/07/2014, num. Rep. 13312/7085, redatto dal notaio Marino Alessandro, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni sede Ragusa e contro [REDACTED], capitale € 50.000,00, totale € 75.000,00, durata 20 anni, sull'immobile catastato al fg. 8 part. 367 sub. 5.
- Verbale di pignoramento immobile del 26/04/2022, num. Rep. 310, emesso dal Tribunale di Caltagirone, trascritto ai nn. 18379/13911 del 27/04/2022, a favore di



pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare se 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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.

L'immobile pignorato è posseduto al 100% dagli esecutati. Attualmente non è occupato dagli stessi, in quanto sono emigrati 

Non si sono rilevati formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni. Inoltre, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. Allo stato attuale non sono state rilevate spese fisse di gestione e manutenzione o spese straordinarie o altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene pignorato non è soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si allegano la pianta dell'immobile (allegato n. 6), la planimetria catastale



