

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe Scacciantè

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

OGGETTO:

Esecuzione Immobiliare n.26/07 Promossa da:

[REDACTED]

contro

- (1)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



VERBALE DI SOPRALLUOGO + VERB. DI DEPOSITO



PARCELLA

DATA:

SCALA:

COMMITTENTE:

G.E: Dr. M. Gennaro - Tribunale di Caltagirone

NUMERO TAVOLA

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe Scacciantè



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.26/07 PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

CODIFICA DITTA PIGNORATA



(1) = [REDACTED]

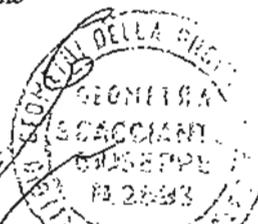


Il c.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciantino



Scacciantino
14



INDICE

E.I. n. 26/07 promossa da

[REDACTED]



CONTRO

(1)

1. premessa (mandato) pag.2

2. sopralluogo del 14.03.2007 pag.3

3. atto di pignoramento E.I. n.26/07 pag.3

4. risposta ai quesiti: pag.4

5. conclusioni :da pag.11

allegati: da pag.14



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 26/07
promossa da [REDACTED] Contro (1)

1. PREMESSA

Con verbale di conferimento di incarico del 9.10.2007, il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciantè con Studio in Grammichele Via G. Garibaldi n.102, veniva nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari Dr. M. Gennaro del Tribunale di Caltagirone, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 26/07 promossa da [REDACTED] contro (1), quindi prestando giuramento di rito nel suddetto verbale del 9.10.2007, ho ricevuto l'incarico con separato foglio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRIMO SOPRALLUOGO DEL 14.11.2007

In data 14 Novembre 2007, previo avviso delle parti a mezzo raccomandate del 31.10.07, il sottoscritto C.T.U., si è recato sul luogo fissato per il primo appuntamento, sito in Grammichele via Bonghi n.103.

Sul posto, per l'ora stabilita delle ore 9,00, si è presentato il sig. [REDACTED] figlio dell'esecutata signora (1).

come prima operazione, ho ispezionato l'intero immobile pignorato che ho successivamente rilevato e fotografato per intero.

Alle ore 10,00 le operazioni peritali venivano concluse.

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nell'atto di pignoramento immobiliare n.26/07 promosso da [REDACTED] contro (1), gli immobili pignorati, vengono sinteticamente così descritti:

Fabbricato in Grammichele sito tra via Bonghi n13, corso Vittorio Emanuele e via Vittorio Veneto n.434 composto da un piano interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo sottotetto riportato al catasto fabbricati al fg.31 particelle graffate 309 e 310 sub.3, sub.4.

RISPOSTA AI QUESITI:

Fabbricato in Grammichele sito tra via Bonghi n103, corso Vittorio Emanuele e via Vittorio Veneto n.434 piano S1,T,1,2 fg.31 particelle graffate 309 e 310 sub.3 e sub.4.

ASTE GIUDIZIARIE.it proprietà per 1000/1000
Quota pignorata 1000/1000.

DESCRIZIONE:

Il fabbricato pignorato, si trova nel comune di Grammichele (CT) ai piani interrato, terra, primo e secondo mentre esternamente è dotato di infissi ad eccezione di quelli del piano primo di via V. Veneto e facciata di colore giallo, vedi foto n.1,2.

La sagoma esterna del fabbricato è rettangolare con misure esterne di mt. 13,00 X 5,70 e confina dal lato nord con la via Vittorio Veneto n.434, dal lato ovest con fabbricato di altra ditta, dal lato sud con via R. Bonghi n.103 e da cui ha l'ingresso principale e dal lato est con via V. Emanuele, vedi foto n.1, 2.

il fabbricato pignorato è così suddiviso:

Piano interrato:

Il piano interrato, risulta privo di pavimentazione ed è raggiungibile da una rampa di scale in c.a. priva di rivestimento, posta nel vano d'ingresso di via R. Bonghi n.103, vedi foto n.3,4

Le dimensioni interne sono di mt. 122,55 X mt. 5,15 = mq.64,63 circa, con piccolo lucernario posto a livello del marciapiede esterno di via V. Veneto n.434, vedi foto n.1, 3,4.

l'altezza interna catastale e da progetto è di mt. 2,50 mentre quella rilevata è di mt. 2,23.

Piano Terra:

Il piano terra, catastalmente è stato suddiviso in due unità immobiliari di cui una adibita ad autorimesse e simili con categoria C/6 e l'altra adibita a civile abitazione con vano cucina, w.c, disimpegno, ripostiglio e con prospetti sulle vie Bonghi n.103, via V. Emanuele e via V. Veneto n.434 mentre dal sopralluogo del 14.11.2007, l'intero piano terra è privo di muri divisorii e quindi risulta costituito da un unico grande vano con piccolo vano dotato di finestra su via Bonghi da adibire a servizio igienico e con saracinesca metallica su via V. Emanuele e finestra e altra saracinesca metallica su via V. Veneto, vedi foto n.1, 2, 5, 6 e planimetria redatta dal sottoscritto C.T.U. In scala 1:100.

l'intera piano terra è privo di porte interne mentre risulta pavimentato ed intonacato, vedi foto n.5, 6.

Piano primo:

Il piano primo, è raggiungibile da una scala a doppie rampe rivestita ma priva di passamani, vedi foto n.7, ed è costituito da un disimpegno con uscita in un ballatoio su via V. Emanuele, un vano di mt.2,50 x 2,54 adibito a servizio igienico, un vano di mt. 5,12 x 2,80 con ballatoio su via Bonghi e due piccoli vani di mt. 2,55 x 3,45 cadauno con ballatoio comune su via V. Veneto, vedi foto n.1, 2, 8, 9, 10, 11, 12.

l'intero piano primo, risulta pavimentato ed intonacato mentre mancano le porte interne e le due porte esterne dei due vani che prospettano su via V. Veneto, vedi foto n.1, 8, 9, 10, 11.

l'interno piano primo, sia dalla planimetria catastale che dalla planimetria di progetto, ha una diversa distribuzione dei vani interni infatti il vano letto di via Bonghi è stato allungato mentre il ripostiglio di progetto con l'ingresso non erano presenti, vedi differenza tra le planimetrie catastali e di progetto con la planimetria redatta dal c.t.u.

l'altezza interna rilevata è di mt. 2,70 mentre quella di progetto è di mt. 2,80 ma poiché l'altezza rilevata tra il ballatoio del piano primo con il ballatoio del piano secondo è di mt. 2,80 la differenza è da imputarsi allo spessore della pavimentazione.

Piano secondo:

Il piano secondo, è raggiungibile dalla suddetta scala a doppie rampe priva di passamani ed infisso su via Bonghi, vedi foto n.13, 14.

il piano secondo, è costituito da una soffitta con piccolo ripostiglio e con sovrastante tetto inclinato in c.a. e tegole del tipo alla marsigliese e piccolo terrazzo ad angolo tra la via Bonghi e corso V. Emanuele, vedi foto n.15, 16, 2.

rispetto al progetto originario ed alla planimetria catastale, nel soffitto è stato ricavato il ripostiglio e tre piccole finestre prive di infissi mentre la superficie calpestabile del terrazzo, è stata ampliata, vedi differenza tra la planimetria di progetto che

rispecchia la planimetria catastale e la planimetria del c.t.u.
Per quanto fin qui esposto, si può affermare che l'immobile non
ha subito variazioni di volumetrie in quanto la maggiore altezza
del piano calpestabile del piano terra è dovuta all'abbassamento
del solaio del piano interrato che è di mt. 2,23 anziché mt. 2,50
da progetto.
Inoltre l'intero appartamento risulta di corrente ma dotato di
impianto elettrico privo di fili ed interruttori, vedi foto allegate.

////////////////////////////////////

CATASTO

Il fabbricato pignorato, in catasto si trova censito ai piani S1, T,
1, 2 in ditta all'esecutata signora (1) e suddiviso in due unità
immobiliari di cui la prima costituita dal deposito a P.T e la
seconda costituita dall'appartamento a piano S1, T, 1,2, ed
entrambe costituite dalle particelle graffate 309 e 310, ovvero:

fg. 31, part.lle graffate 309 + 310, sub.4, cat. C/6, classe 5,
consistenza mq.30, rendita €.104,58, ubicazione via vittorio
Veneto n.434 p.t;

fg.31, part.lle graffate 309 + 310, sub.3, cat. A/2, classe 5,
consistenza 7 vani, rendita €.524,20, ubicazione via Ruggero
Bonghi n.103 piano S1-T-1-2;

N.B: vista la diversa distribuzione interna dei vani e la
differenza d'altezza interna del piano terra, occorre presentare
una nuova pratica per l'accatastamento dell'intero immobile.

////////////////////////////////////

CONFORMITA' URBANISTICA:

L'immobile pignorato, è stato edificato con concessione edilizia n.07 del 11.10.1999 e notifica il 12.10.1999 all'esecutata stessa con la legge 433 del 31.12.1991 O.M. n.2212/F.P.C./1992 e sue modifiche ed integrazioni inerenti i lavori di adeguamento sismico ai sensi dell'art.3 dell'O.M. 2212/FPC/1992.

Alla data del sopralluogo del 14.11.2007, nell'immobile pignorato, non era ancora stato dato il fine lavori con tutto quello che segue, per cui, visto che tra il progetto approvato e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto c.t.u., vi sono delle difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, basta presentare un progetto di assestamento di variante nonché ripresentare l'accatastamento dell'intero immobile con la situazione reale, con il conseguente collaudo.

Per la pratica di presentazione di progetto di variante, e successivo collaudo occorrono circa €3.000 più €1.000 per la pratica di accatastamento.

Per quanto sopra, completando l'iter , l'immobile pignorato si può considerare conforme.

////////////////////////////////////



STIMA:

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per confronto.

Vista l'ubicazione del fabbricato pignorato, la struttura portante che è in c.a. Realizzata con c.e. n.7 del 11.10.1999, le rifiniture esterne ed interne, si ritiene congruo adottare il seguente valore per superficie lorda a piano:

Piano interrato: €/mq.300,00 X 69 = €.20.700,00

Piano terra: €/mq.600,00 X 69 = €.41.400,00

Piano primo: €/mq.600,00 X 69 = €.41.400,00

Piano secondo: €/mq.250,00 X 69 = €.17.250,00

Valore tot. €.120.750,00

Valore arrotondato €.121.000,00

////////////////////////////////////



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(certificazione notarile del 24.09.2007 redatta dal dr. Gaetano

Cammarata, Notaio in Caltagirone.

Dalle visure effettuate nel ventennio precedente alla data del pignoramento immobiliare n.26/07 si certifica che dal 01.03.1987 al 23.05.2007, risultano a carico dell'immobile sopra descritto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta in data 19.12.2002 ai nn. 47853/6887 per €.90.000 (s.c. €.60.000) derivante da mutuo ai rogiti notaio Lorenzo Trivi da Milano in data 5.12.2002 a favore di Banca Intesabci s.p.a. Con sede in Milano contro l'esecutata signora (1);
- pignoramento immobiliare trascritto il 22.5.2007 ai nn. 37179/21277 notificato il 2.3.2007 a derivante da verbale del tribunale di Caltagirone sezione distaccata di Grammichele n.140/2007 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. Con sede in Torino contro l'esecutata signora (1);

////////////////////////////////////

PROVENIENZA:

l'immobile pignorato si appartiene all'esecutato (1) per atto di donazione ricevuto dal Notaio Raffaele Fatuzzo da Grammichele in data 19.01.1994 rep. 4760/1505 trascritto il 3.8.1994 ai nn. 26764/19714 da potere del suocero [redacted] nato a [redacted] e che ne era legittimo proprietario per titolo antecedente al 1963.

CONCLUSIONI:



Il fabbricato pignorato, si trova nel comune di Grammichele (CT) ai piani interrato, terra, primo e secondo, vedi foto n.1,2.

La sagoma esterna del fabbricato è rettangolare con misure esterne di mt. 13,00 X 5,70 = mq.69 e confina con via Vittorio Veneto n.434, con fabbricato di altra ditta, con via R. Bonghi n.103 e con via V. Emanuele, vedi foto n.1, 2.

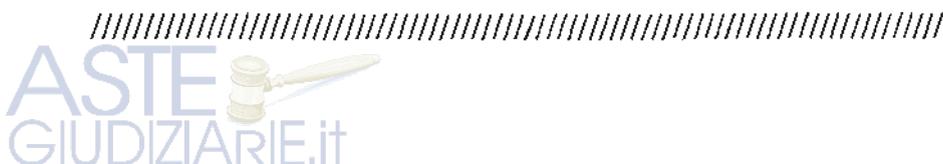
l'immobile pignorato non ha subito variazioni di volumetrie ma solo di diversa distribuzione degli spazi interni.

In catasto, l'immobile pignorato si trova censito ai piani S1, T, 1, 2 in ditta all'esecutata signora (1) e suddiviso in due unità immobiliari di cui la prima costituita dal deposito a P.T e la seconda costituita dall'appartamento a piano S1, T, 1,2, ed entrambe costituite dalle particelle graffate 309 e 310, ovvero:

fg. 31, part.lla graffate 309 + 310, sub.4, cat. C/6, classe 5, consistenza mq.30, rendita €.104,58, ubicazione via vittorio Veneto n.434 p.t;

fg.31, part.lla graffate 309 + 310, sub.3, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita €.524,20, ubicazione via Ruggero Bonghi n.103 piano S1-T-1-2;

N.B: vista la diversa distribuzione interna dei vani e la differenza d'altezza interna del piano terra, occorre presentare una nuova pratica per l'accatastamento dell'intero immobile.



CONFORMITA' URBANISTICA:

Affinché l'immobile pignorato risulti conforme urbanisticamente, occorre presentare un progetto di assestamento di variante con successivo collaudo e riaccatastamento che avrà un costo di €.3.000 + €.1.000 per l'accatastamento.

////////////////////////////////////

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(certificazione notarile del 24.09.2007 redatta dal dr. Gaetano Cammarata, Notaio in Caltagirone.

- ipoteca volontaria iscritta in data 19.12.2002 ai nn. 47853/6887 per €.90.000 (s.c. €.60.000) derivante da mutuo ai rogiti notaio Lorenzo Trivi da Milano in data 5.12.2002 a favore di Banca Intesabci s.p.a. Con sede in Milano contro l'esecutata signora (1);
- pignoramento immobiliare trascritto il 22.5.2007 ai nn. 37179/21277 notificato il 2.3.2007 a derivante da verbale del tribunale di Caltagirone sezione distaccata di Gramnichele n.140/2007 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. Con sede in Torino contro l'esecutata signora (1);

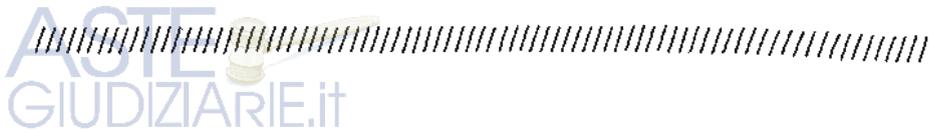
////////////////////////////////////

PROVENIENZA:

l'immobile pignorato si appartiene all'esecutato (1) per atto di donazione ricevuto dal Notaio Raffaele Fatuzzo da



Grammichele in data 19.017.1994 rep. 4760/1505 trascritto il 3.8.1994 ai nn. 26764/19714 da potere del suocero [redacted] nato a [redacted] e che ne era legittimo proprietario per titolo antecedente al 1963.



VALORE = €. 121.000,00



Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

- n. 16 fotografie 13 X 18;
- n.2 planimetrie catastali;
- n.1 copia conforme del progetto approvato con c.e.07/99;
- visure catastali;
- copia titolo di proprietà;



Caltagirone li 4 Gennaio 2008



Il c.l.u.
Geom. Giuseppe Scacciano

[Signature]