

ORIGINALE

ARCHITETTO GIOVANNI FALCONE - CALTAGIRONE

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

Esecuzione immobiliare 76/02

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

★ **RELAZIONE TECNICA**

1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO

2 - RACCOMANDATA DI CONVOCAZIONE PER IL SOPRALLUOGO

3 - IMMOBILE DI C.DA BIFFARO :
Estratto di mappa S.1:2000
Visura catastale
Documentazione fotografica

4 - IMMOBILE DI VIA AMARI:
Planimetrie S.1:00
Visura catastale
Documentazione fotografica

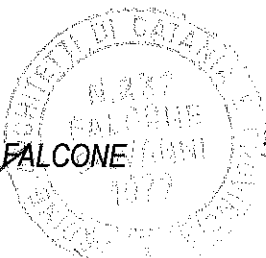
5 -
Planimetrie S.1:100
Visura catastale
Documentazione fotografica

6 -
Estratto di mappa S.1:2000
Planimetrie S.1:100
Visura catastale
Documentazione fotografica

7 -
Planimetria S.1:100
Visura catastale
Documentazione fotografica

Caltagirone, Febbraio 2004

Il C.T.U.
ARCH. GIOVANNI FALCONE



- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

Esecuzione immobiliare N.76/2002

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

-- RELAZIONE TECNICA --

Il sottoscritto Arch. Giovanni Falcone, libero professionista con studio in Caltagirone via S. Domenico Savio, 3/c, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catania con il n.237, con ordinanza del Sig. Giudice dell'esecuzione in oggetto è stato nominato consulente tecnico d'ufficio.

All'udienza del 22-10-2003 ha prestato il giuramento di rito ricevendo, nel contempo, il seguente mandato: 1 - "provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata, al debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali: A) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento; B) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; C) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento."

2 - Rediga quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante

relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni: A) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessori, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo; B) una breve descrizione progressiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati fra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; C) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; D) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli : domande giudiziali ed altre trascrizioni - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - iscrizioni - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - difformità urbanistico-catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali; E) la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicazione dei

suoi estremi e ciò anche sulla scorta di relazione notarile; F) la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; G) nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3 - Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne;

4 - segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;

5 - invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia ai creditori precedenti ed intervenuti.

RISPOSTA AL MANDATO

Individuazione immobili pignorati nell'atto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento allegato al fascicolo d'Ufficio, si riporta testualmente la descrizione degli immobili pignorati:

- 1- Terreno in agro Caltagirone c.da Bifaro, appartenente per 1/2 ciascuno in proprietà al sig. _____ ed alla sig.ra _____ In catasto f.241 perticelle nn. 31-137-30-386 di ettari 1.11.60
- 2- Appartamento sito in Caltagirone via Amari n.10, di 5,5 vani catastali al quarto piano, appartenente per 1/2 ciascuno in proprietà al sig. _____ ed alla sig.ra _____ In catasto fl.139 particella n. 485/56.
- 3- Garage sito in Caltagirone via Amari n.10 piano terra, di mq. 25, appartenente per 1/2 ciascuno in proprietà al sig. _____ ed alla sig.ra _____

In catasto fl.139 particella n. 485/49.

4 -

5 -

6 -

7 -

Cer. rile

Tra gli atti di causa consegnati al sottoscritto è stato prodotto un certificato notarile redatto dal Notaio Gaetano Cammarata "... a seguito di visure ipotecarie e catastali eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Catania dipartimenti della Conservatoria RR.II. e del Catasto nei confronti dei coniugi C
....." in riferimento agli immobili riportati nell'atto di pignoramento immobiliare sopracitato.

Nella descrizione dell'immobile sito in C.da S. Nicola Le Canne F.171 part. 321 è specificato ".....costruzione eseguita in economia tra l'anno 1979/1983 per la quale esiste istanza di sanatoria al Comune di Caltagirone..... Il terreno è iscritto nel NCT di Caltagirone foglio 171 part.86 ... e part.199 ."

Risultano le seguenti ipoteche iscritte a carico degli odierni esecutati:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 09-11-2001 per Euro 24.789,93 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, creditore precedente, derivante da decreto

ingiuntivo Tribunale di Ragusa del 26-10-2001 gravante su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 25-07-2002 per Euro 15.000,00 a favore della Cassa S. Giacomo S.p.A. di Caltagirone gravante su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione;
- IPOTECA CONVENZIONALE iscritta il 19-03-1990 a favore del Banco di Sicilia sezione di credito fondiario derivante da atto di mutuo fondiario edilizio contro la Società coop. "La Firenze":

Il mutuo e l'ipoteca relativa, come si legge nella relazione notarile, vennero frazionati con atto pubblico in data 15-06-1995 in forza del quale agli immobili individuati al F.139 part. 485 sub 49 e sub 56 corrisponde un montante ipotecario di £.176.083.333. Detta ipoteca quindi grava solamente sugli immobili indicati con i nn. "2 e 3" nell'atto di pignoramento sopra citato.

- Ulteriore IPOTECA CONVENZIONALE iscritta il 12-02-1992 a favore del Banco di Sicilia sezione di credito fondiario derivante da atto di mutuo fondiario edilizio contro la Società coop. "La Firenze":

Il mutuo e l'ipoteca relativa, come si legge nella relazione notarile, vennero frazionati con atto pubblico in data 15-06-1995 in forza del quale agli immobili individuati al F.139 part. 485 sub 49 e sub 56 corrisponde un montante ipotecario di £.33.095.238. Detta ipoteca quindi grava solamente sugli immobili indicati con i nn. "2 e 3" nell'atto di pignoramento sopra citato.

- PIGNORAMENTO trascritto in data 11-09-2002 derivante da verbale di pignoramento in data 03-09-2002 Tribunale di Caltagirone a favore della Banca Popolare di Ragusa, odierno creditore procedente, e gravante su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione.

Esame della pratica edilizia in sanatoria esistente presso l' U.T.C. del Comune di Caltagirone.

Il sottoscritto ha provveduto ad esaminare la pratica edilizia in sanatoria, L.47/85, esistente presso l'UTC del Comune di Caltagirone con prot. interno n.1205, citata nella relazione notarile di cui sopra e relativa all'immobile, oggetto della presente esecuzione, di C.da S.Nicola Le Canne individuato nel F.171 con la part.321.

Detta pratica edilizia presentata inizialmente a nome di _____ dell'odierno esecutato _____ è stata volturata successivamente a seguito di atto di donazione modale rogato Notaio Cammarata di Caltagirone in data 28-10-1999 rep.75792 rac.19883 a nome di _____ (fratello dell'odierno esecutato _____) che attualmente dispone di detto immobile (V. verbale di sopralluogo).

La pratica di sanatoria può definirsi sostanzialmente completa, infatti esistono il certificato di idoneità statica, il Nulla Osta idrogeologico rilasciato dal Corpo Forestale, la documentazione grafica e fotografica nonché l'accatastamento; i versamenti relativi all'oblazione risultano effettuati così come calcolati, manca quindi solamente il rilascio della Concessione edilizia con la verifica del calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori per eventuali integrazioni.

Relazione

Dopo gli accertamenti ed i rilievi eseguiti sui luoghi, come risulta dall'apposito verbale che si allega alla presente; dopo avere acquisito le visure catastali presso l'U.T.E. di Catania (allegate alla presente); dopo le verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone; dopo le necessarie indagini di mercato e gli ulteriori opportuni sopralluoghi per effettuare altri rilievi anche fotografici sugli immobili oggetto di pignoramento per utili e necessarie verifiche, il sottoscritto relazione quanto segue.

Descrizione e valutazione degli immobili oggetto di pignoramento

A) TERRENO IN C.DA BIFFARO TERRITORIO DI CALTAGIRONE.

(n. 1 dell'atto di pignoramento)

A-1) Descrizione

Il terreno, ricadente in zona collinare, ha giacitura molto inclinata. Orograficamente è caratterizzato da irregolarità e salti di quota lungo il suo sviluppo fino alla valle.

L'intero terreno si presenta abbandonato da molti anni; in atto è reso quasi del tutto impraticabile da erbacce e rovi di varia consistenza sviluppatasi in tutta la sua superficie.

A-2) Dati catastali

Il terreno è riportato nel N.C.T. del Comune di Caltagirone:

F.241 - partt. 30, 31, 137 e 386 superficie totale h. 01.11.60;

Come si evince dalle visure catastali allegata alla presente il terreno risulta intestato a _____ mentre nella relazione notarile sopracitata il terreno risulta intestato a quest'ultima per 1/2.

A-3) Valutazione

Svolte le necessarie indagini di mercato con riferimento a recenti contrattazioni per compravendite di immobili urbani assimilabili, per caratteristiche ed ubicazione, a quello in oggetto; tenuto conto della localizzazione del terreno, delle sue caratteristiche generali e particolari, nonché del suo stato d'uso e di conservazione, si è desunto un prezzo unitario medio dell'ordine di € 0,50 per metroquadrato.

Valore presunto: mq. 11.160,00 x €/mq 0,50 = €5.580,00

CHE SI ARROTONDA a € 6.000,00

A-4) Lotti ricavabili

Il Terreno non consente di ricavare lotti autonomamente utilizzabili.

B) APPARTAMENTO E GARAGE IN VIA AMARI,10 CALTAGIRONE

(nn. 2 e 3 dell'atto di pignoramento).

B-1) Descrizione

Fanno parte di un complesso edilizio denominato "La Firenze" realizzato negli anni '80 a seguito di regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caltagirone. Detto complesso edilizio si compone di due blocchi principali serviti da tre corpi scala-ascensore ciascuno. L'appartamento in oggetto è servito dal corpo scala "D". e si affaccia sia su via Amari che su cortile interno; il garage ha accesso dal cortile interno.

La struttura è in cemento armato, i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco plastico; nel suo insieme, interno-esterno, il complesso si presenta decorosamente rifinito ed in buono stato d'uso e di conservazione.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno doppio servizio e ripostiglio; ha superficie coperta di ca. mq.130,00 oltre i balconi. I pavimenti sono in monocottura ceramica, i servizi igienici completi di tutti i sanitari, hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica. Le pareti di tutti i vani sono intonacate e rifinite con pittura. Gli impianti sono tutti realizzati sottotraccia; l'impianto termico autonomo è completo di piastre radianti e caldaia a produzione di acqua calda anche sanitaria. L'altezza interna è di ml.2,70. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, quelli interni in legno tamburato.

Il Garage ha una superficie complessiva di ca. mq.25; l'altezza utile interna è di ml. 2,50 ca.

Si presenta ben rifinito, pavimentato, le pareti sono intonacate, la saracinesca esterna è in lamiera.

B-2) Dati catastali

Gli immobili sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, Foglio 139 part. 485 sub 56 l'appartamento e sub 49 il garage;

Come si evince dalle visure catastali allegate alla presente risultano interamente intestati a _____ mentre nella relazione notarile di cui sopra risultano intestati per _____

B-3) Valutazione

Svolte le necessarie indagini di mercato con riferimento a recenti contrattazioni per compravendite di immobili urbani assimilabili, per caratteristiche ed ubicazione, a quelli in oggetto; tenuto conto della localizzazione urbana degli immobili, delle caratteristiche generali e particolari, nonché dello stato d'uso e di conservazione, si è desunto e si ritiene equo applicare il seguente valore unitario di €/mq 700,00 per l'appartamento e €/mq 300,00 per il garage.

Applicando i superiori valore si ha

- Appartamento: mq.130 x €/mq 700,00 = € 91.000,00

- Garage mq. 25 x €/mq 300,00 = € 7.500,00

Valore venale totale presunto € 98.500,00

B-4) Lotti ricavabili

E' possibile ricavare i seguenti due lotti costituenti singolarmente unità immobiliari autonome:

Lotto n.1 – Appartamento (mq.130,00 oltre balconi) F. 139 part. 485 sub 56

vani catastali 6,5 intestato a _____, applicando
il superiore valore si ha il valore venale presunto:

$$\text{mq.}130 \times \text{€}/\text{mq} 700,00 = \text{€. } 91.000,00$$

Lotto n.2 – Garage (mq. 25,00) F.139 part. 485 sub 49, intestato a _____

_____, applicando il superiore valore si ha il valore
venale presunto:

$$\text{mq.}25,00 \times \text{€}/\text{mq} 300,00 = \text{€. } 7.500,00$$

IMMOBILE DI C/DA BIFFARO

FOTO n. 1/2.

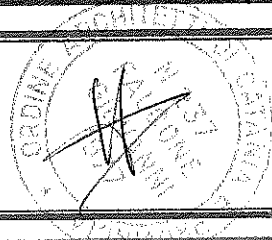
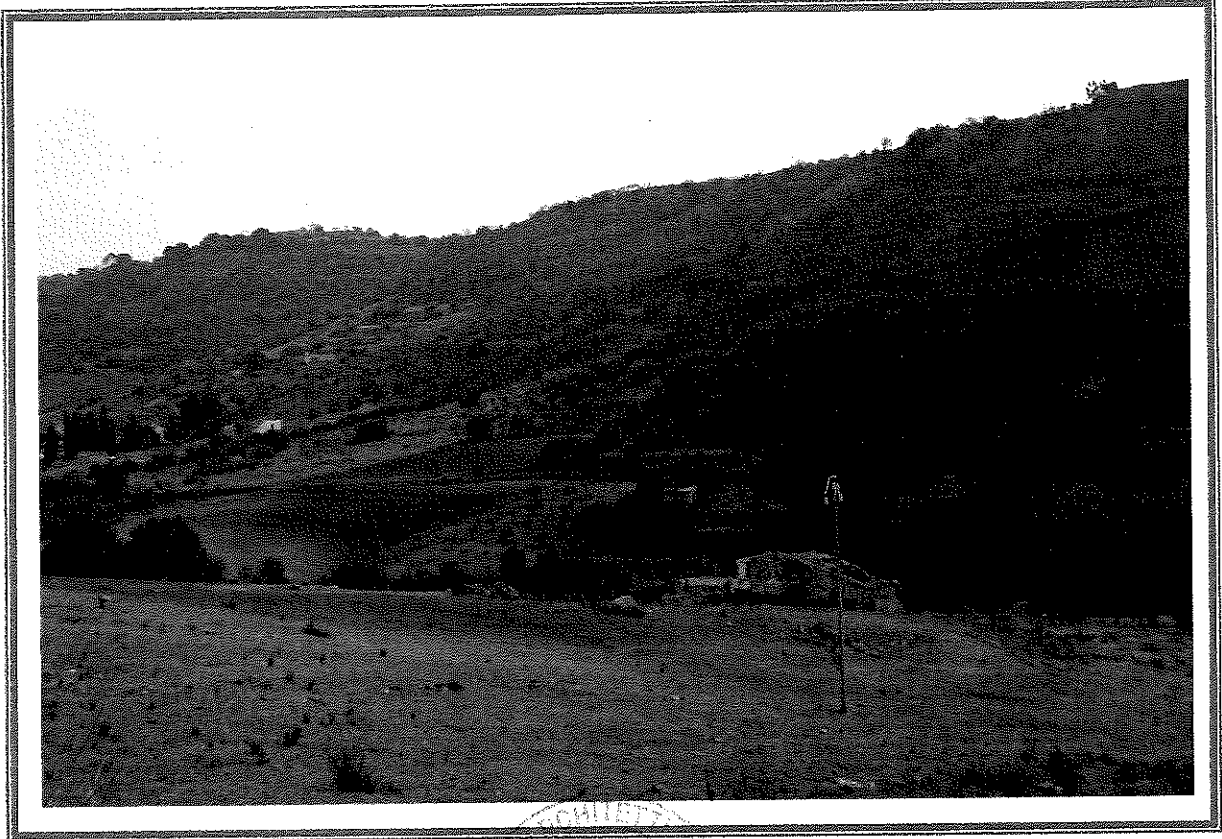
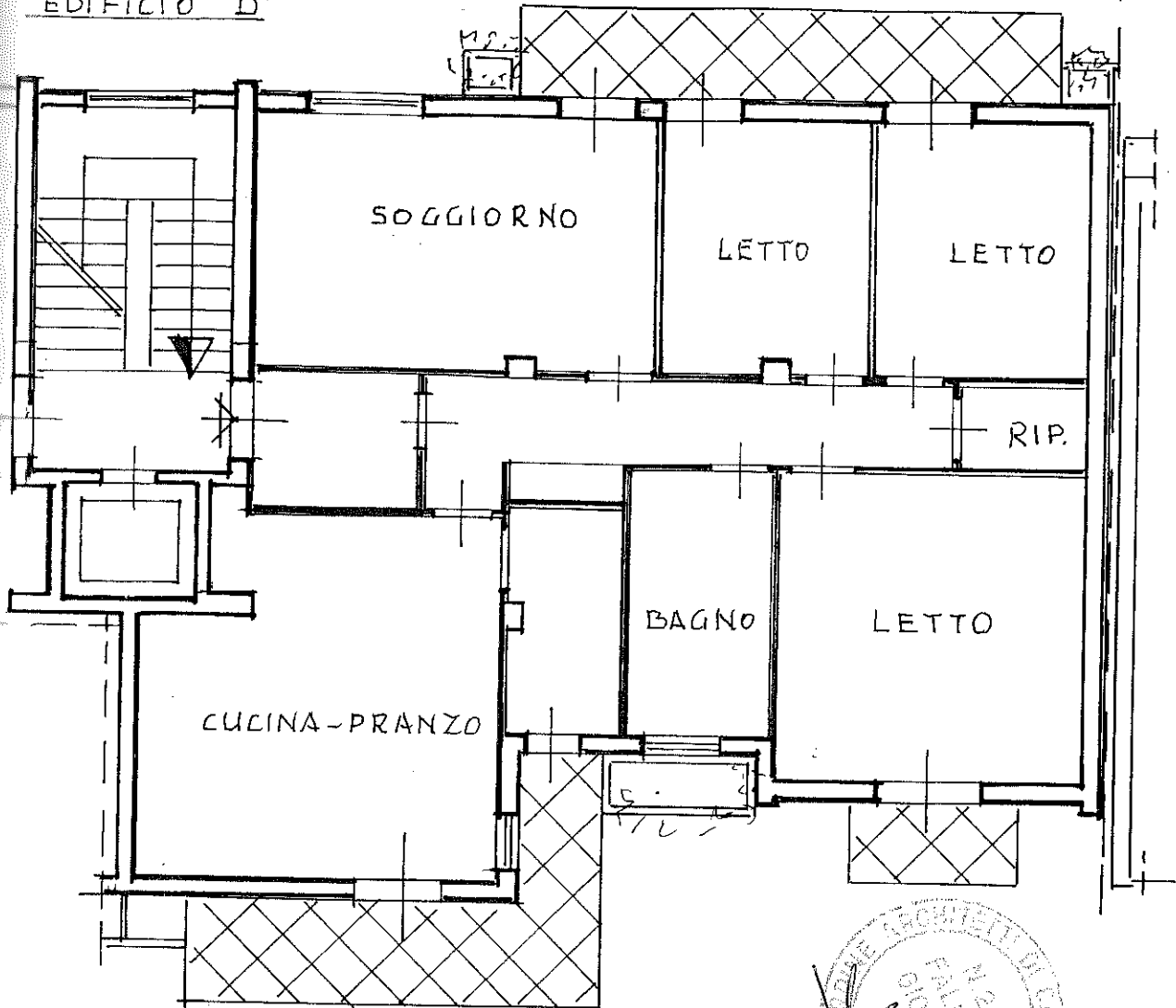


FOTO n. 2/2.

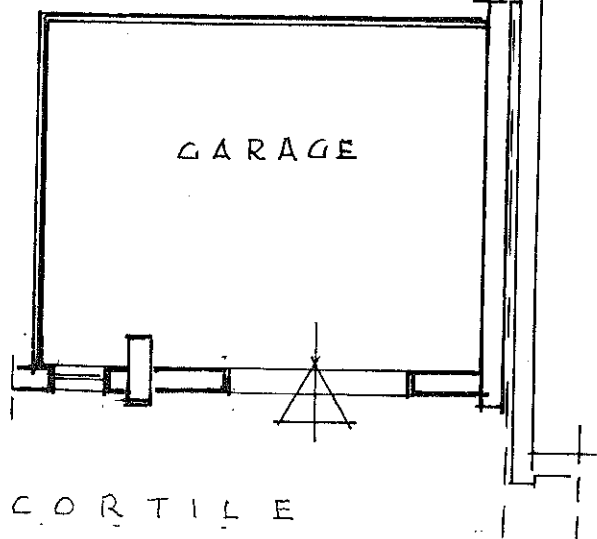
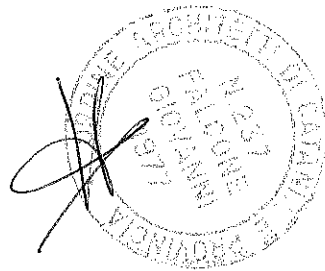


4° PIANO
EDIFICIO "D"



APPARTAMENTO E GARAGE
IN CALTAGIRONE
VIA AMARI n° 10

S. 1:100



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione Imm. ze N. 76/02
Promossa da:
BANCA AGRICOLA di RAGUSA
c/.

IMMOBILE DI VIA AMARI

FOTO n. 1/5.

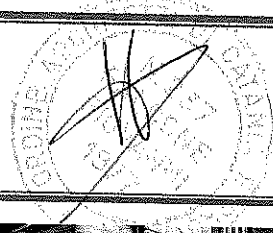


FOTO n. 2/5.



FOTO n. 3/5 .

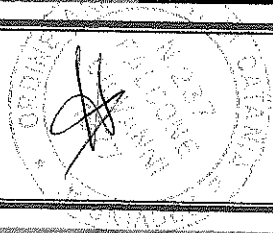


FOTO n. 4/5 .

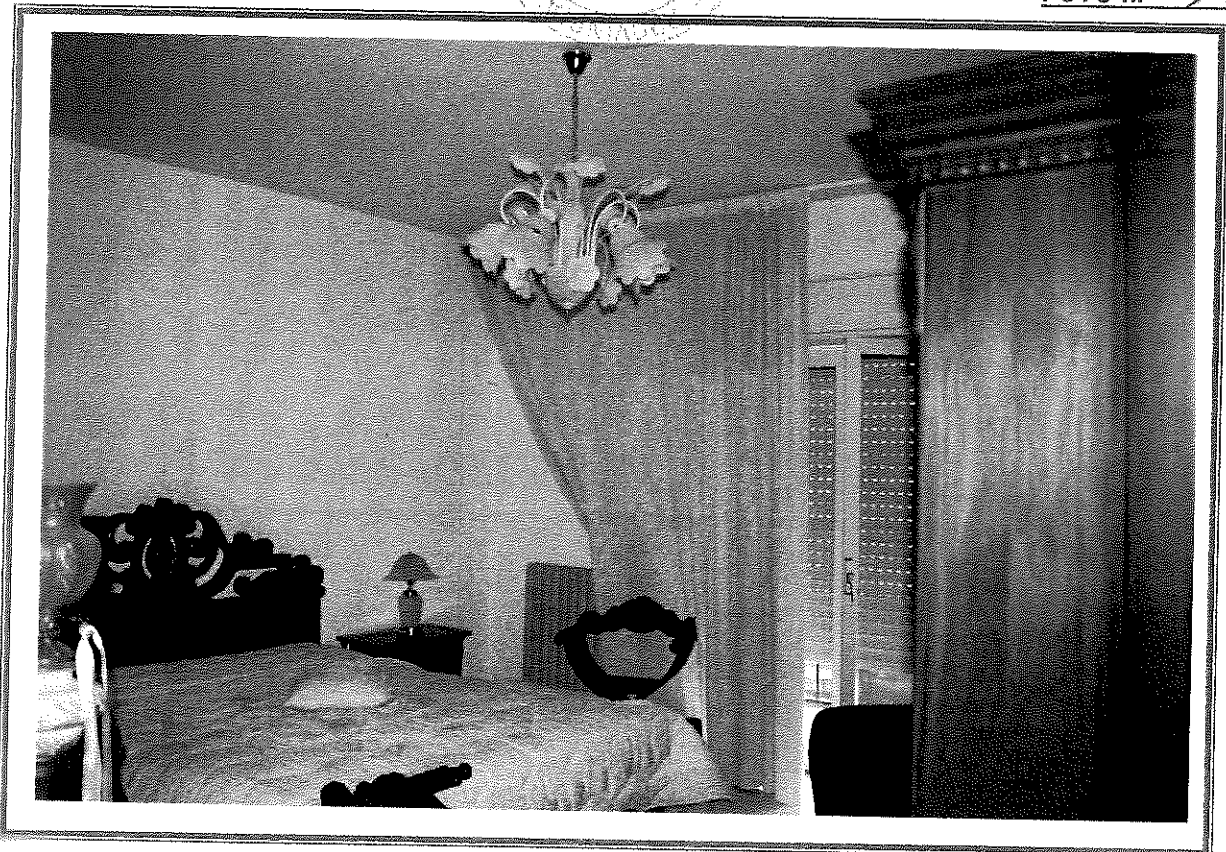


FOTO n. 5/5.

