

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: DEPOSITO CTU_Proc. Esec. Immobiliare n. 157/2010 R.G. Es.

La sottoscritta **ing. Maria Cristina Bellanti** con studio in Niscemi via Samperi n. 4, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio all'udienza del 13/03/2012 per la procedura esecutiva di cui in oggetto, relativa alla stima di beni pignorati

DICHIARA

di aver concluso le operazioni peritali e pertanto provvede al deposito dell'elaborato peritale presso la cancelleria di competenza.

Deposita:

relazione tecnica di consulenza completa di allegati grafici e fotografici, nonché attestazioni del comune di Scordia.

Il tutto in originale, oltre ad una copia cartacea e ad una copia su supporto CD-ROM.

Comunica altresì di aver già provveduto all'invio di quanto sopra al G.E. dott. Gennaro (tramite mail) ed alle parti a mezzo raccomandata A/R

Depositato nella Cancelleria del
Tribunale di Caltagirone oggi
11.25.26.12



STUDIO TECNICO



ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)
Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815

pec: ingmarcristina.bellanti@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Giudice: dott. Marcello Piero Maria Gennaro

Proc. Esec. immobiliare N° 157/2010 R.G.E.

Promossa da: [redacted] - Rappresentato e difeso dall'Avv. Giuseppe [redacted]

Nei confronti di [redacted] e altri

Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti

Maria Cristina Bellanti

Niscemi, 18 Giugno 2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO

ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)



tel./fax 0933 955132 – mob.: 3400966815

mc.bellanti@gmail.com – pec: mariacristina.bellanti@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzioni immobiliari

Giudice esecutore: dott. Marcello Piero Maria Gennaro

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA

Indice

Premessa.....	1
Esame della documentazione agli atti.....	4
Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici	7
Analisi.....	8
Metodo di Stima	10
STIMA.....	11
CONCLUSIONI.....	12
Allegati:	17

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premessa

Con decreto del 21 luglio 2011 dell'Il.mo Giudice dell'esecuzione, dott. Marcello Piero Maria Gennaro, notificato a mezzo fax in data 01/03/2012, la sottoscritta dott. ing. Maria Cristina Bellanti iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta n° 1153, con studio in Niscemi Via Samperi n° 4, veniva nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 157/2010 R.G.E., promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] avente ad oggetto "la stima dell'immobile oggetto di pignoramento", e prestava giuramento di rito all'udienza del 13/03/2012.

L'incarico affidatole era di accertare e riferire con relazione scritta da presentare in cancelleria entro giorni ⁴⁰ ~~20~~ sui quesiti di seguito elencati e integralmente riportati:

1. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
2. *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
3. *accerti l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
4. *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il*



pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;

6. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

7. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

11. 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;



12. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

13. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

14. *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) 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; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per la quote indivise.*

15. *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato a bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

16. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

17. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un*



piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

18. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Al fine di espletare al meglio l'incarico conferitole, la scrivente, presa visione della documentazione pervenuta, ha effettuato i rilievi e le indagini necessarie; in particolare ha effettuato n° 1 sopralluogo per prendere visione dei beni oggetto dell'incarico e si è recata presso gli uffici competenti per reperire le indispensabili informazioni all'espletamento dell'incarico, oltre ai diversi contatti telefonici.

I sopralluogo: 31/03/2012

Il sopralluogo è stato effettuato in data 31/03/2012 con appuntamento alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto della controversia – sito in Scordia – via Michele Amari n. 9 –, comunicato all'avvocato della parte procedente a mezzo fax e raccomandata A.R., ed alle parti a mezzo raccomandata A/R, delle quali è pervenuta la ricevuta di ritorno solo della raccomandata indirizzata al sig. [REDACTED]

Durante il sopralluogo (verbale n° 1 – *allegato n. 1*) era presente la sig.ra [REDACTED]

Il sopralluogo ha riguardato la visione dell'appartamento, nonché il rilievo planimetrico e fotografico dello stesso.

Lo scopo della presente valutazione è di attribuire il giusto valore al bene analizzato; la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenuto conto che la scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

Esame della documentazione agli atti



Gli atti allegati al fascicolo sono:

- copia del 1° contratto di mutuo stipulato in data 10/12/2003 presso il notaio dott.ssa Donata Galeardi, con il quale [REDACTED] concedeva alla sig. ra [REDACTED] nata a [REDACTED] la somma di € 60.000,00 da restituirsi in 10 anni mediante il pagamento di 120 rate mensili. Per lo stesso si costituiva quale terzo datore d'ipoteca, a garanzia della puntuale restituzione del capitale mutuato concesso alla sig.ra

[REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] A garanzia del mutuo veniva iscritta ipoteca per la somma complessiva di € 120.000,00 su un immobile di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] "appartamento ubicato al piano primo del fabbricato per civile abitazione sito in Scordia (CT), via Michele Amari n. 9.....censito al catasto dei fabbricati di Scordia al foglio di mappa 24, mappale 661 sub. 3, piano primo, cat. A/2, vani 7, con la R.C.E. 614,58"

- copia del 2° contratto di mutuo stipulato in data 23/04/2007 presso il notaio dott.ssa Donata Galeardi, con il quale il [REDACTED] concedeva alla sig. ra [REDACTED] nata a [REDACTED] la somma di € 30.000,00 da restituirsi in 10 anni mediante il pagamento di 120 rate mensili. Per lo stesso si costituiva quale terzo datore d'ipoteca, a garanzia della puntuale restituzione del capitale mutuato concesso alla sig.ra

[REDACTED] il sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il

[REDACTED] A garanzia del mutuo veniva iscritta ipoteca per la somma complessiva di € 60.000,00 su un immobile di proprietà del sig. [REDACTED]



██████████ o a ██████████ "appartamento ubicato al piano primo del fabbricato per civile abitazione sito in Scordia (CT), via Michele Amari n. 9.....censito al catasto dei fabbricati di Scordia al foglio di mappa 24, mappale 661 sub. 3, piano primo, cat. A/2, vani 7, con la R.C.E. 614,58"

• Atto di precetto del 29/09/2010 nel quale il ██████████ o intima e fa precetto alla parte mutuataria, sig. ██████████ nata a ██████████

██████████, resasi inadempiente, di voler provvedere al pagamento delle somme entro dieci giorni dalla notifica dello stesso:

- Sorte capitale ed interessi di mora € 73.936,48 (€ 43.663,63 relativi al 1° contratto di mutuo del 10/12/2003 ed € 30.272,85 relativi al 2° contratto di mutuo del 23/04/2007)

- Spese e competenze del precetto € 917,28

Totale € 74.853,76 oltre costi di notifica ed ogni altra spesa occorrente.

• Atto di pignoramento immobiliare del 10/11/2010 depositato presso la cancelleria del Tribunale di Caltagirone il 11/11/2010.

• Richiesta integrazione documentale del 14/06/2011 da parte del G.E. dott. Francola al ██████████

• **Istanza di vendita** del 14/01/2011 con allegata **Nota di trascrizione** (reg. gen. n. 978 – reg. part. N. 720 ~ presentaz. n. 129 del 11/01/2011), **certificato notarile** del 17/05/2011 (dott. Bertazzi) con attestazione dell'immobile, storia del dominio, gravami nel ventennio, e **visura storica dell'immobile**.



Per ulteriore rigore è stata effettuata una visura aggiornata sul catasto fabbricati, al fg. 24 part. 661 sub. 3 (allegato 2). La visura riporta esattamente gli stessi dati della visura allegata agli atti e della nota di trascrizione.

Quesito n. 2 – è stata innanzitutto verificata *la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.* ed altresì la correttezza e coerenza tra i dati agli atti e quelli reperiti dalla sottoscritta. In merito al quesito n. 2 si conclude che **esiste la completezza formale della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.**

Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici

Oltre ad effettuare il sopralluogo si è ritenuto opportuno acquisire tutti i documenti necessari all'individuazione dei dati, della proprietà e della regolarità urbanistica dell'immobile.

Dalla documentazione acquisita presso il comune di Scordia - ufficio tecnico- con riferimento all'immobile di cui trattasi, è emerso che (allegato 3):

risultano Licenze edilizie a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], (e del fratello [REDACTED]) NULLA OSTA EDILIZIO n. 1358/4 del 26/04/1972;

dalle notizie reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Scordia è emerso che l'immobile ricade nella zona B del P.R.G.; tuttavia non è stato possibile ottenere il certificato di destinazione urbanistica, e quindi notizie



più dettagliate in merito, in quanto non è possibile individuare la particella in questione sull'estratto di mappa. Tale discordanza di dati è stata rilevata sia dalla sottoscritta (tramite ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Catania) che dagli uffici del comune di Scordia (come da nota che si allega allegato n° 3-bis). Si ritiene, tuttavia, non necessario procedere ad una rettifica del dato catastale in quanto non di pertinenza della presente CTU e poiché lo stesso non inficia lo svolgimento della presente perizia.

Analisi

Ubicazione, consistenza e finiture (quesito n° 10)

Dagli accertamenti e dal sopralluogo effettuati si è potuto rilevare che:

l'appartamento oggetto della presente fa parte di un fabbricato sito in Scordia via Michele Amari n. 9 angolo via Statuto, costituito da piano terra, primo piano e secondo piano; la sezione di fabbricato oggetto della stima è l'appartamento sito al piano primo dell'immobile anzidetto, in catasto rilevato al foglio di mappa n. 24 particella n. 661 sub. 3. Il fabbricato è stato realizzato nel 1972 con Nulla Osta edilizio n° 1358/4 del 26/04/1972 rilasciato dal comune di Scordia.

L'edificio ha struttura portante in muratura dello spessore nominale di 25 cm ad esclusione dei muri perimetrali del piano terra che hanno lo spessore di 50 cm.

La copertura del è del tipo piana.

All'appartamento si accede dal civico 9 della via M. Amari tramite una scala a più rampe. Lo stesso si compone di un ingresso che consente



l'accesso ai diversi ambienti dell'appartamento, quali: cucina-soggiorno, camera da letto, cameretta, bagno, w.c., salotto-sala da pranzo, cameretta e un pozzo-luce centrale rispetto all'appartamento all'interno del quale è stato ricavato un cucinino-ripostiglio. Il corridoio che si diparte dall'ingresso circonda il pozzo-luce centrale e collega tutte le stanze (come visibile negli allegati grafici – **allegato n. 4**). Per le specifiche relative alle dimensioni delle singole stanze si rimanda all'allegato 'dati metrici' (**allegato n. 4**).

La scala di accesso (comune a tutti gli appartamenti del fabbricato) è rivestita in granito grigio. Il fabbricato, all'interno, è provvisto di carta da parati in tutti gli ambienti: ingresso, cucina-soggiorno, camera da letto e cameretta, salone, sala da pranzo, camera e disimpegno, ad eccezione dei w.c., del vano cottura e del cucinino-ripostiglio all'interno del pozzo-luce, le cui pareti sono provviste di rivestimenti in ceramica. Tutti gli ambienti dispongono di pavimentazione in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato e legno tamburato e vetri, quelli esterni sono in alluminio di colore bianco dotati di persiane.

Tutte le stanze dell'immobile sono ben illuminate da aperture verso l'esterno (porte/finestre) – *vedasi allegati grafici e rilievi fotografici* (**allegato n. 4** - **allegato n. 5**).

I paramenti murari esterni sono rifiniti con intonaco grezzo di colore grigio.

L'appartamento è inoltre dotato di impianto di riscaldamento con elementi radiatori in alluminio (termosifoni).

Dalle osservazioni effettuate si è potuto rilevare che gli impianti idrici ed elettrici sono funzionanti.



Dal sopralluogo, e come visibile anche nella documentazione fotografica allegata, si può rilevare che:

1. l'immobile nel suo complesso risulta in buono stato strutturale, i muri non presentano fessure rilevanti in atto;
2. le finiture interne non sono di particolare pregio;
3. i paramenti murari esterni sono rifiniti con intonaco grezzo;
4. l'immobile ricade in una zona centrale, ben servita da servizi
5. **è presente una considerevole differenza tra la planimetria allegata al N.O. Edilizio del 1972 e lo stato attuale, in particolare: lo spazio soprastante la sezione di fabbricato a piano terra destinata a parcheggio, ed indicata come "vuoto" per i piani primo e secondo, risulta allo stato attuale in parte adibita a pozzo luce e per il resto adibita a vani (come visibile negli elaborati grafici allegati). Tale discordanza consente ad ogni modo di procedere alla stima del bene.**

Metodo di Stima

Sulla base delle informazioni reperite, attraverso indagini sulle vendite degli immobili in zona e dalla visione del fabbricato è possibile procedere alla stima del valore di mercato del fabbricato che viene effettuata secondo il **"metodo della stima comparativa con beni analoghi"**. Si è utilizzato il criterio di stima del **valore di mercato**, metodo che prevede la comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili; questo criterio di valutazione prevede la determinazione del **valore per unità di superficie**.



La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è stata determinata considerando la somma della superficie netta calpestabile dell'appartamento e del 50% delle superfici non residenziali (cantina, verande, balconi...)



STIMA

Il procedimento di stima si svolge attraverso alcune fasi fondamentali, nel caso specifico:

individuazione del segmento di mercato: il fabbricato ricade in una zona che non risulta avere rilevanza storica, artistica o particolare pregio ambientale, tuttavia nelle immediate vicinanze vi sono servizi e attività commerciali (negozi di vicinato); l'appartamento in esame è destinato ad uso residenziale, insiste su una superficie complessiva di 190 mq circa (tenuto conto delle parti comuni-vano scala-pozzo luce).

Il fabbricato in esame consta complessivamente di: 138,74 mq di superficie utile e 43,78 mq di superfici non residenziali. Tenuto conto del metodo di stima su descritto il fabbricato ha una superficie commerciale pari a 160 mq (mq appartamento + 50% mq di verande e balconi). Per la tipologia di immobile analizzato, tenuto conto delle *caratteristiche intrinseche (livello di finitura, funzionalità interna, qualità dei materiali utilizzati...)* ed *estrinseche (grado di centralità, livello di urbanizzazione, densità dei servizi, accessibilità...)*,





nonché dei prezzi di mercato correnti a Scordia, si può concludere che la valutazione più realistica per il fabbricato in oggetto è di € 1.100,00 al mq; il valore complessivo dell'appartamento è pertanto di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$\text{mq } 160 \times \text{euro/mq } 1.100,00 = \text{euro } 176.000,00 \text{ (euro centosettantaseimila/00)}$$

CONCLUSIONI

Da quanto su riportato è possibile riferire quanto segue in merito ai quesiti sottoposti alla sottoscritta CTU:

n° 1: l'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato al piano primo del fabbricato per civile abitazione sito in Scordia (CT), via Michele Amari n. 9 angolo via Statuto, censito al catasto dei fabbricati di Scordia al foglio di mappa 24, mappale 66) sub. 3, piano primo, cat. A/2, vani 7, con la R.C.E. 614,58; confinante con la via Statuto, con la via Amari, con altro fabbricato di proprietà [REDACTED] e con vano scala, e con proprietà [REDACTED], salvi più attuali confini; **vi è conformità** tra i dati allegati al fascicolo (atto di precetto, atto di pignoramento e nota di trascrizione), quelli delle attestazioni dell'ufficio tecnico del comune di Scordia e dell'Agenzia del Territorio di Catania (visura catastale ~~all. n°2~~) e quelli rilevati in sede di sopralluogo.

n° 2: si rileva la completezza formale della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c..



n° 2: si rileva la completezza formale della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c..

n° 3: il bene indicato nell'atto di precetto, nell'atto di pignoramento e negli atti allegati risulta di proprietà del debitore sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] terzo datore di ipoteca-garante dei mutui concessi alla sig.ra [REDACTED]. Lo stesso, intervenendo nei contratti di mutuo di cui precedentemente riferito come terzo datore d'ipoteca, dichiara di essere coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, ma di agire con riguardo a bene personale.

n° 4: si rileva la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; trattasi di due procedure riunite relative a due mutui concessi rispettivamente nel 2003 e nel 2007 facenti riferimento sempre allo stesso soggetto mutuatario sig.ra [REDACTED] aventi come terzo datore di ipoteca il sig. [REDACTED] e come bene a garanzia della restituzione del mutuo l'appartamento sito al primo piano del fabbricato ubicato in via M. Amari n. 9 angolo via Statuto. Totale € 74.853,76 oltre costi di notifica ed ogni altra spesa occorrente, derivante da € 43.663,63 relativi al 1° contratto di mutuo del 10/12/2003 ed € 30.272,85 relativi al 2° contratto di mutuo del 23/04/2007; oltre € 917,28 per spese e competenze del precetto.

n° 5: dalla visura storica allegata agli atti si evince che nel ventennio antecedente non ci sono state variazioni rilevanti (fino al 11/03/1988 la proprietà si apparteneva ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED]).



[REDACTED]) successivamente è stata effettuata una
divisione: stralcio di quote divisionale del 22/03/1988)

n° 6: non ricorre il caso

n° 7: il bene oggetto di pignoramento risulta accatastato: foglio 24 part. 661
sub. 3 – cat. A/2 – vani 7 - R.C.E. 614,58 - catasto fabbricati del comune di
Scordia (CT) – (~~all. n° 2~~)

n° 8: da ispezione ipotecaria aggiornata-effettuata il 23/05/2012- si rileva
che sul bene gravano esclusivamente le trascrizioni relative al pignoramento
in oggetto, a favore de [REDACTED] (~~all. n° 7~~)

n° 9: la richiesta di certificazione di destinazione urbanistica è rimasta
inevasa, in quanto la stessa non è perfezionabile a causa di un problema di
incongruenza tra il numero della particella che individua l'immobile e
quello presente sull'estratto di mappa. È tuttavia possibile affermare che,
come riferito dai tecnici del comune di Scordia, il bene ricade in una zona di
espansione- zona B della quale non è però possibile stabilire se B1, B2....

(~~all. n° 3~~)

n° 10: vedasi paragrafo “Analisi-Ubicazione, consistenza e finiture (quesito
n° 10)”

n° 11: si rileva la conformità della descrizione del bene tra l'atto di
pignoramento ed il sopralluogo effettuato.

n° 12: come da attestazione dell'Ufficio tecnico del comune di Scordia si
rileva la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile; non esistono
procedure sanzionatorie o amministrative attualmente in corso.



n° 13: il bene risulta attualmente occupato dalla mutuataria sig. r. [REDACTED]

[REDACTED] come riferito dalla stessa in sede di sopralluogo.

n° 14: l'immobile è pignorato per una quota 1/1 e per un debito di € 74.853,76 oltre costi di notifica ed ogni altra spesa occorrente.

n° 15: il bene oggetto della presente è un appartamento sito al primo piano di un fabbricato costituito da piano terra, primo piano e secondo piano. L'immobile è ubicato in via M. Amari angolo via Statuto nel Comune di Scordia. Il fabbricato è assimilabile ad un condominio: l'ingresso e la scala sono parti comuni ed ogni singolo appartamento è autonomo rispetto agli altri. L'appartamento ha una superficie complessiva di 183 mq., catastalmente 7 vani, è in buone condizioni di conservazione/mantenimento e non sussistono sullo stesso vincoli di natura artistica, storica..... - per le specifiche della destinazione dei vani, superficievedasi paragrafo "Analisi-Ubicazione, consistenza e finiture" e la planimetria allegata. Il fabbricato è stato realizzato nel 1972 con Nulla Osta edilizio n° 1358/4 del 26/04/1972 rilasciato dal comune di Scordia.

n° 16: con riferimento ai prezzi attuali di mercato e come dettagliatamente descritto nel paragrafo "STIMA", il valore attribuito al bene oggetto della presente è di € 176.000,00

n° 17: dato che il valore complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento è superiore alla somma dovuta, si può procedere ad un frazionamento ed individuare una sezione di appartamento corrispondente alla somma dovuta. La proposta divisionale si basa sostanzialmente su tre criteri:



2. dotazione di ogni singola porzione individuata di servizi: nella prima proposta la sezione da vendere per riscuotere quanto dovuto da parte del [REDACTED] comprende un ingresso, una camera, il salone-sala da pranzo ed il w.c., pertanto bisognerebbe realizzare solo gli scarichi necessari alla cucina; nella seconda proposta la sezione da vendere comprende: l'attuale cucina-soggiorno, la camera, il disimpegno e la cameretta, pertanto bisognerebbe realizzare solo gli scarichi necessari al w.c..

3. dotazione di ogni singola porzione individuata di adeguate aperture esterne e possibilità di fruire della luce naturale.

1. **Valore attribuito € 75.000,00**

2. **Valore attribuito € 77.000,00** (la seconda sezione individuata ha una maggiore esposizione verso l'esterno, ma richiede la realizzazione di servizi igienici).

Si precisa che, a parità di immobile, la stima effettuata sull'appartamento intero piuttosto che su una divisione dello stesso determina un decremento del valore nel secondo caso. Pertanto non viene attribuito il valore di 1.100,00 €/mq alle singole sezioni di appartamento ma un valore inferiore.

n° 18: si allegano rilievi fotografici (all. n° 5) - planimetria catastale non rilevabile (all. n° 6).



Allegati:

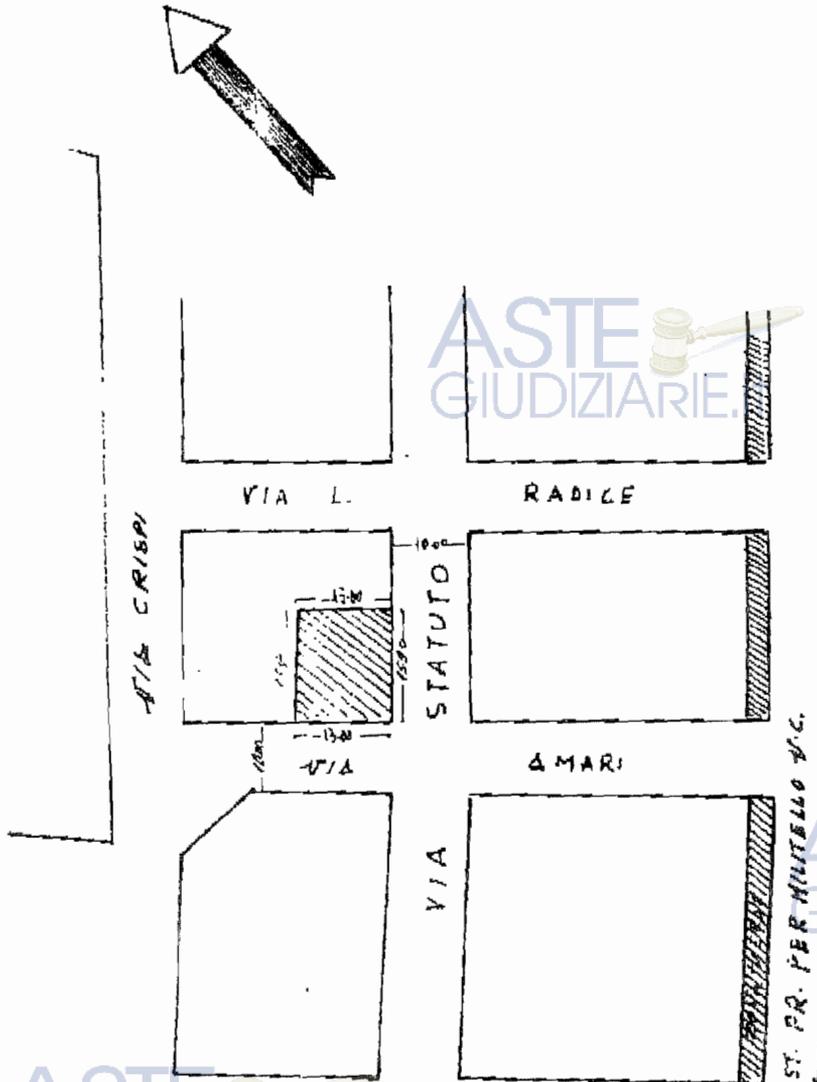
- all. 1: verbale di sopralluogo – con comunicazioni alle parti
- all. 2: visura catastale del 30/03/2012
- all. 3: richieste C.E. e certificato di destinazione urbanistica inviate al Comune di Scordia ed attestazioni del Comune di Scordia
- all. 4: rilievi planimetrici dell'immobile
- all. 5: rilievo fotografico:
- foto nn. 1-2 – esterno del fabbricato con indicazione dell'appartamento oggetto di pignoramento;
- foto n° 3-7 – interno dell'appartamento oggetto di pignoramento
- all. 6: attestazione planimetria catastale non rilevabile
- all. 7: ispezione ipotecaria

Quanto sopra ai fini dell'incarico conferitomi.

Niscemi, li 18/06/2012

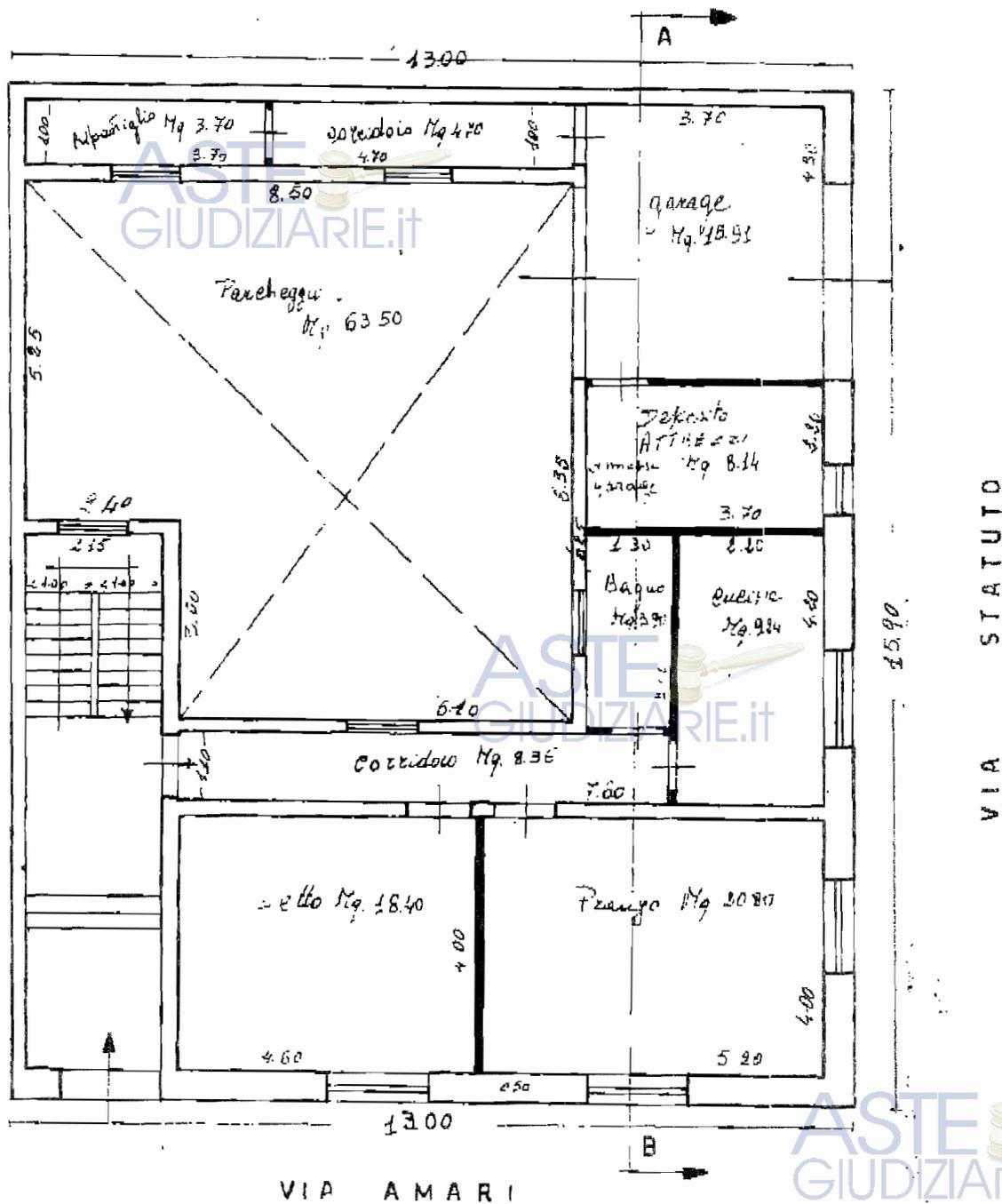
Il C.T.U.

Ing. Maria Cristina Bellanti



ASTE GIUDIZIARIE.it
PLANIMETRI Δ
ZONA SCORDIA
R 1:1000



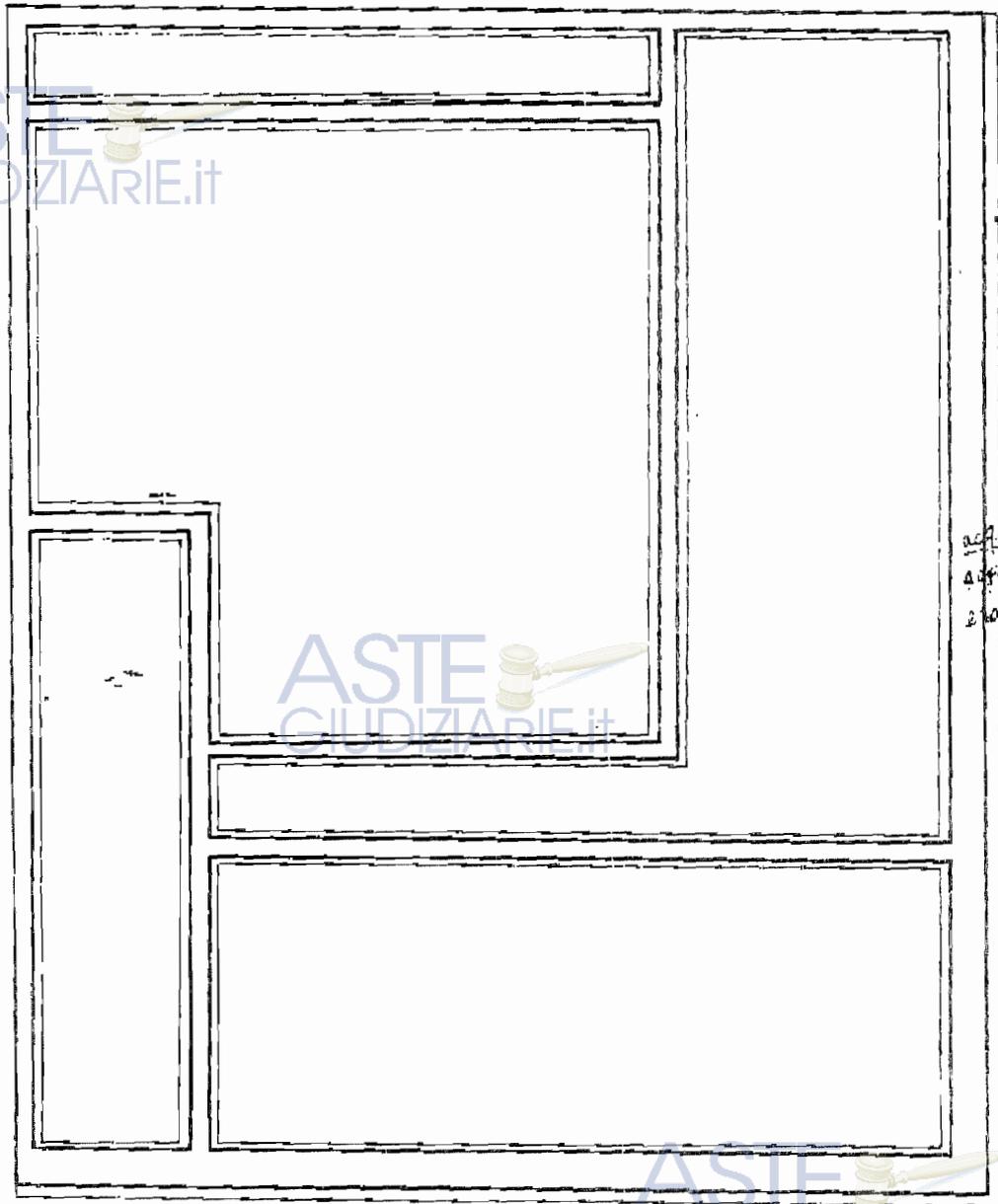


PIANTA PIANO TERRA



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



area bianca 20 m² x 6 m
 area grigia 120 m² x 4 m
 area verde 100 m² x 4 m
 area totale 220 m² x 4 m
 Capacita' 40
 n. 50

VIA STATUTO

VIA AMARI

ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANTA FONDAZIONI

ASTE GIUDIZIARIE.it

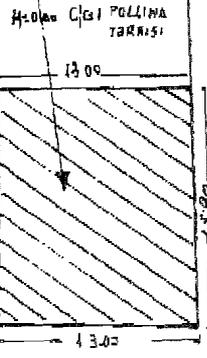
F.LL. FARACI 564 27 e 28



VIA L. RADICE



STATUTO



H. 900
P. 1000
S. 1000

VIA

Δ MARI

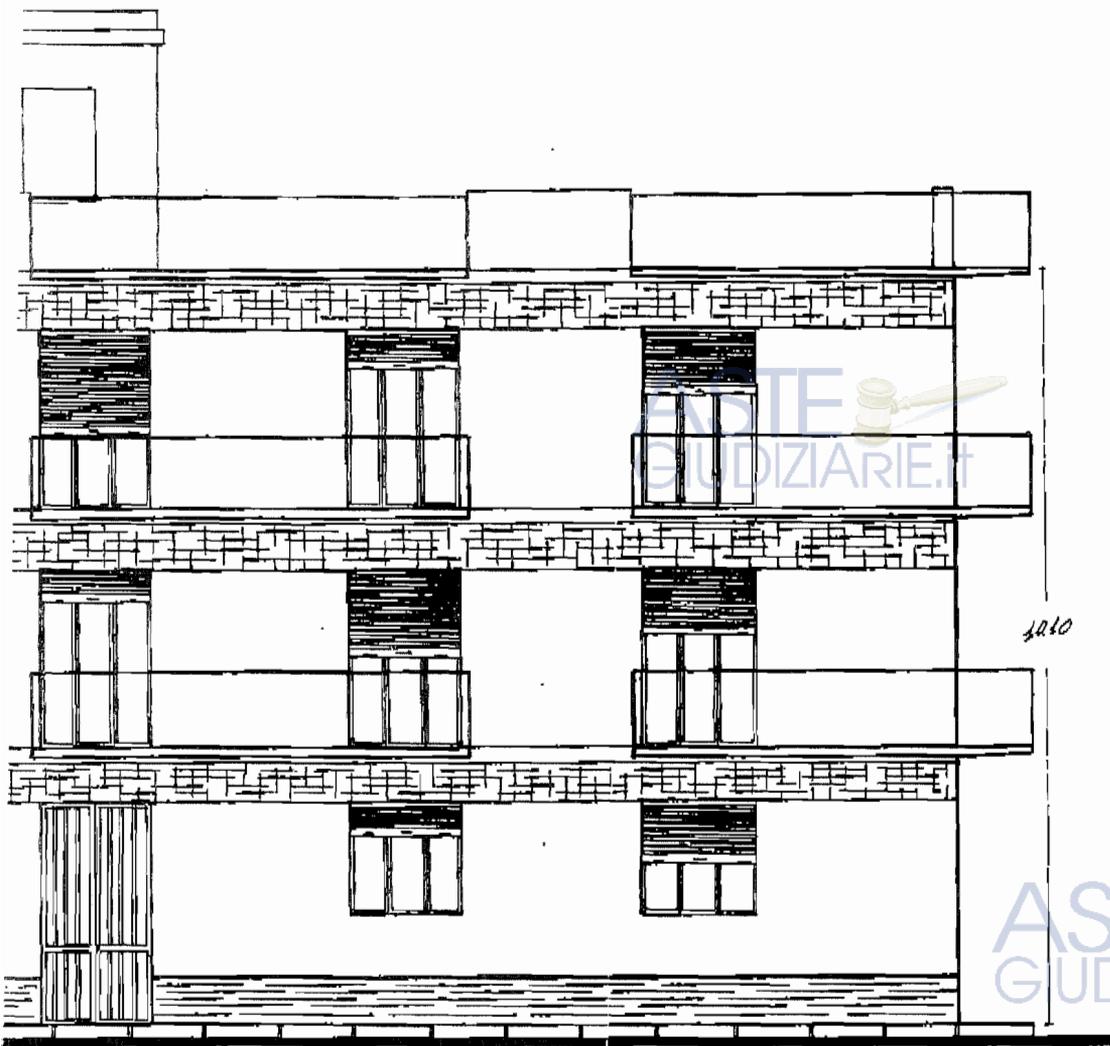
VIA



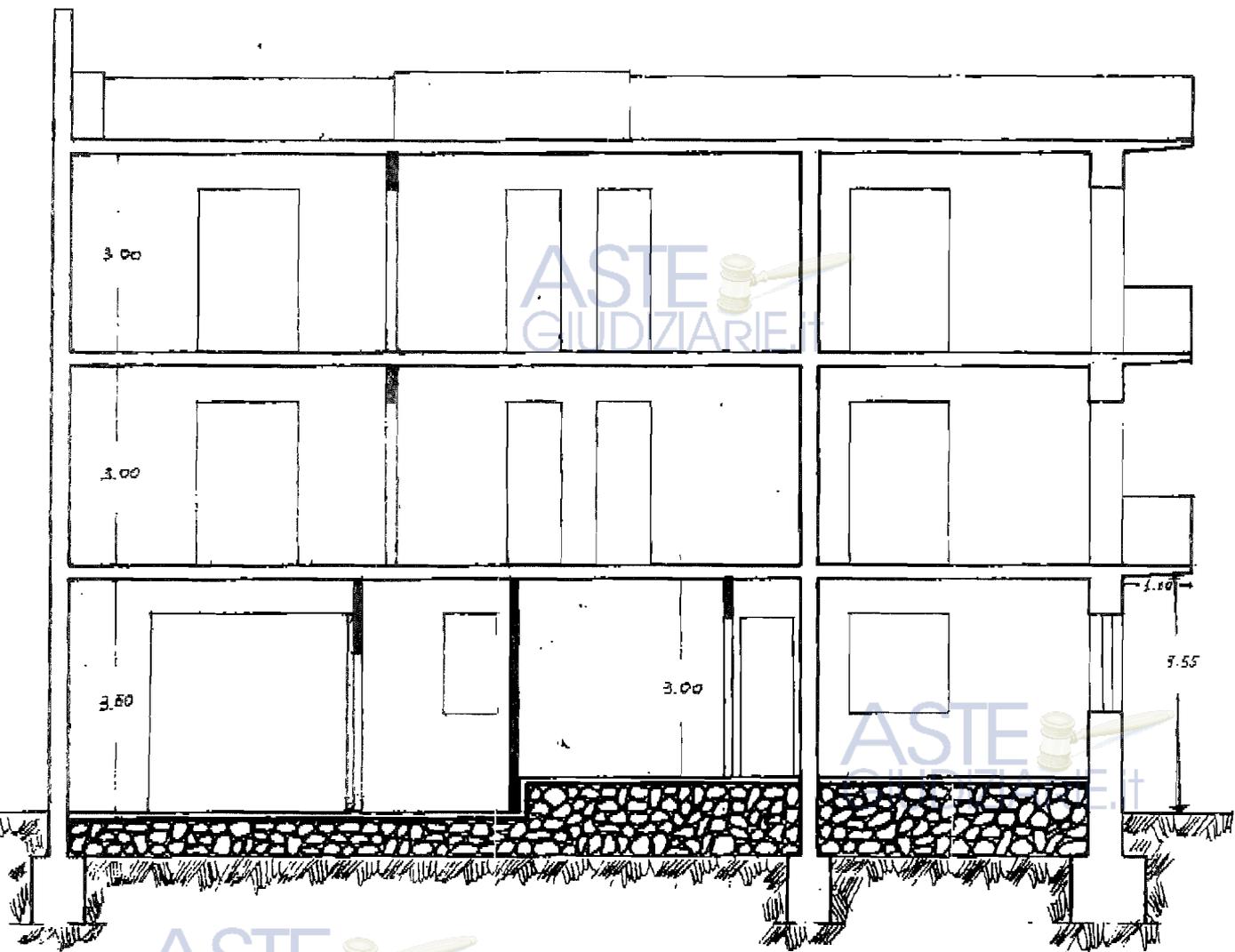
STR. PR. PER MILITELLO SC.



PLANIMETR
LOTTO R 15

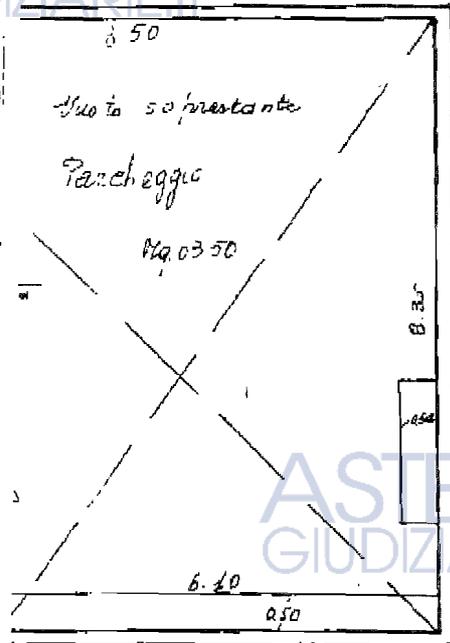


PROSPETTO DI VIA AMARI



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

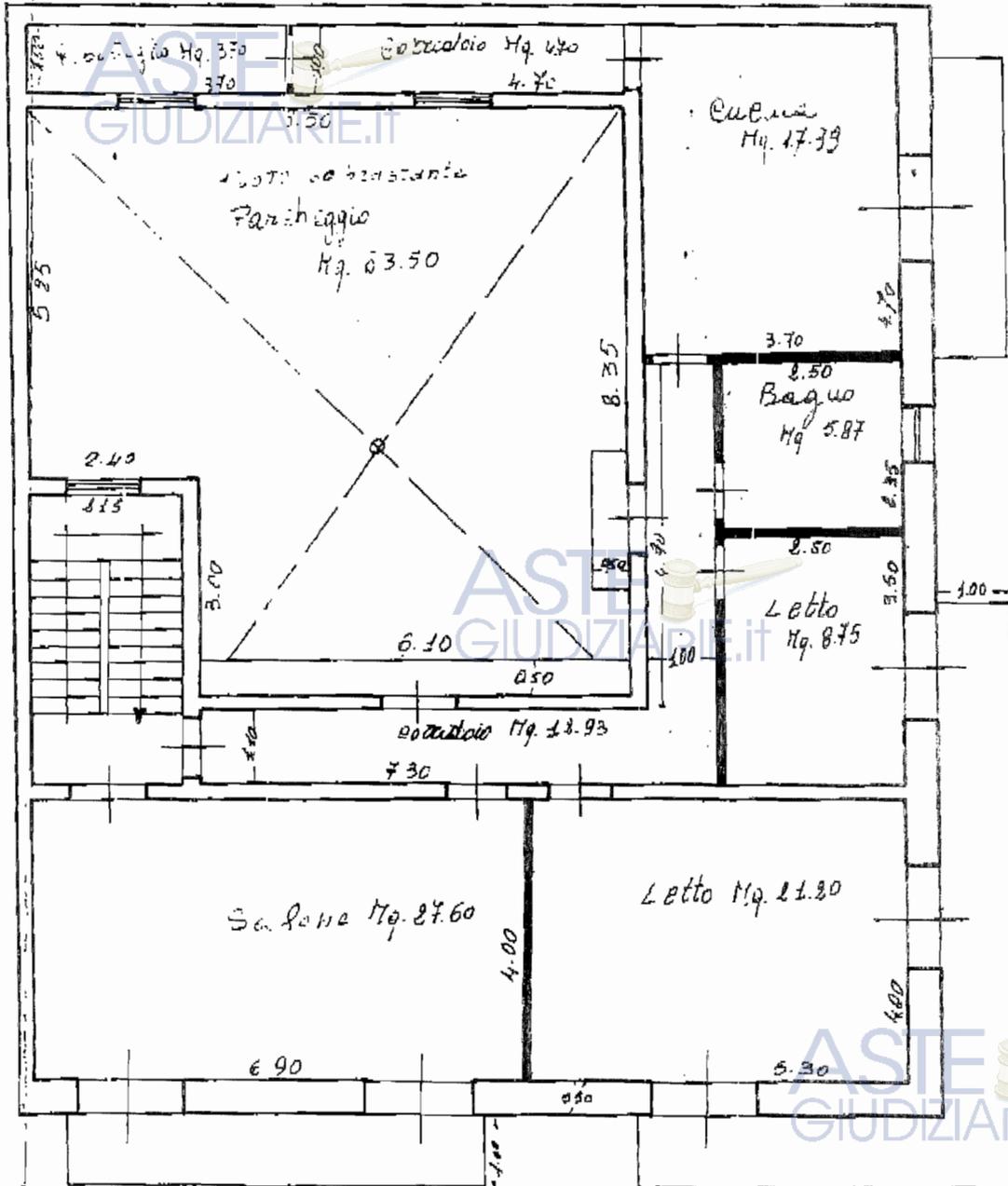
TERRAZZA

VIA STATUTO

ASTE GIUDIZIARIE.it

VIA AMARI
PIANTA COPERTURA

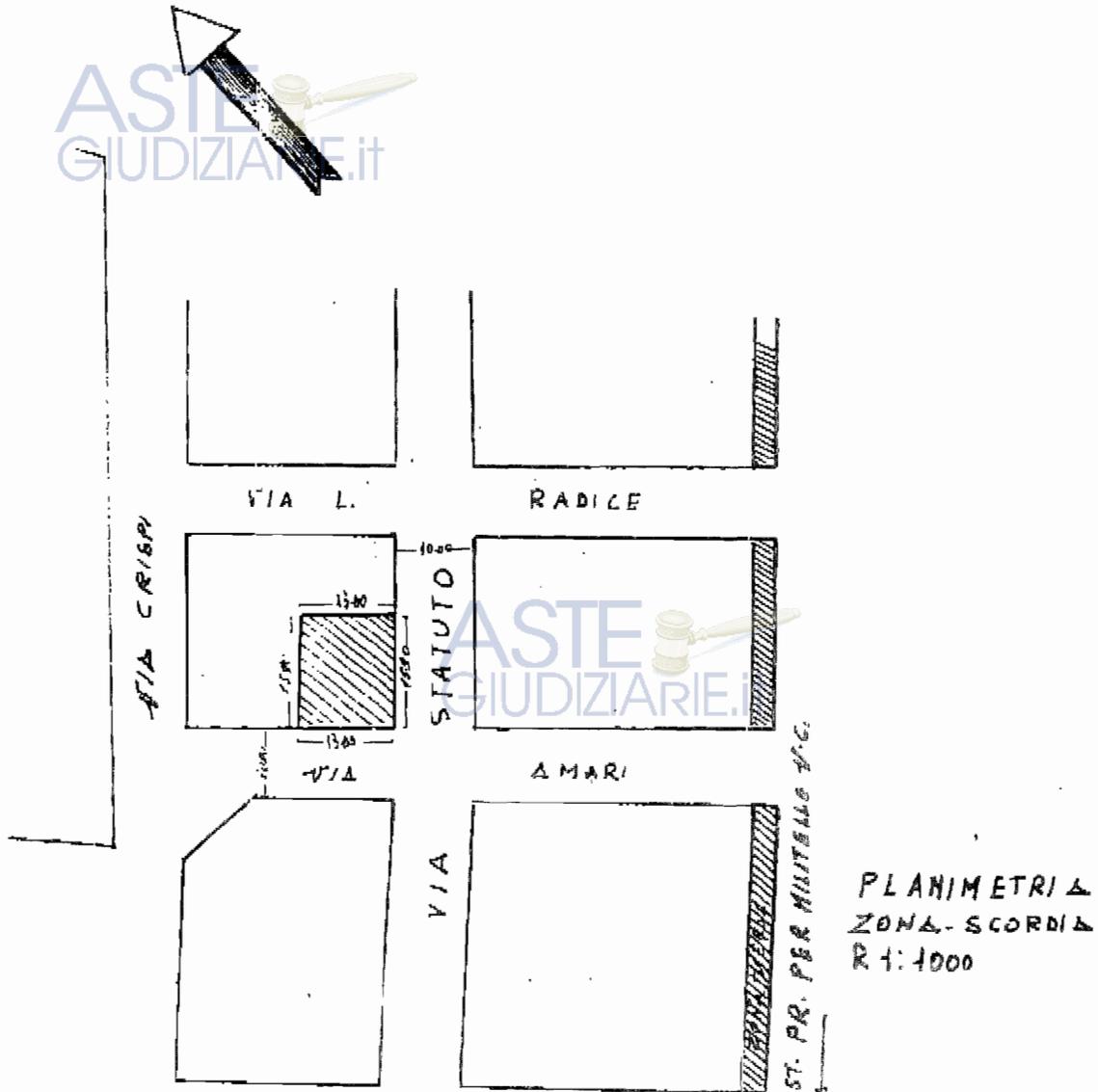
ASTE GIUDIZIARIE.it



VIA STATUTO

VIA AMARI
 PIANTA PRIMO PIANO
 ASTE GIUDIZIARIE.it





ALLEGATO 4

STUDIO TECNICO



ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)
Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815

mc.bellanti@email.com – pec: mariacristina.bellanti@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATI GRAFICI

Dati metrici

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Giudice: dott. Marcello Piero Maria Gennaro

Proc. Esec. immobiliare N° 157/2010 R.G.E.

Promossa da [REDACTED] - Rappresentato e difeso dall'Avv. Giuseppe
Vincenzo TORRISI

Nei confronti di [REDACTED] e altri

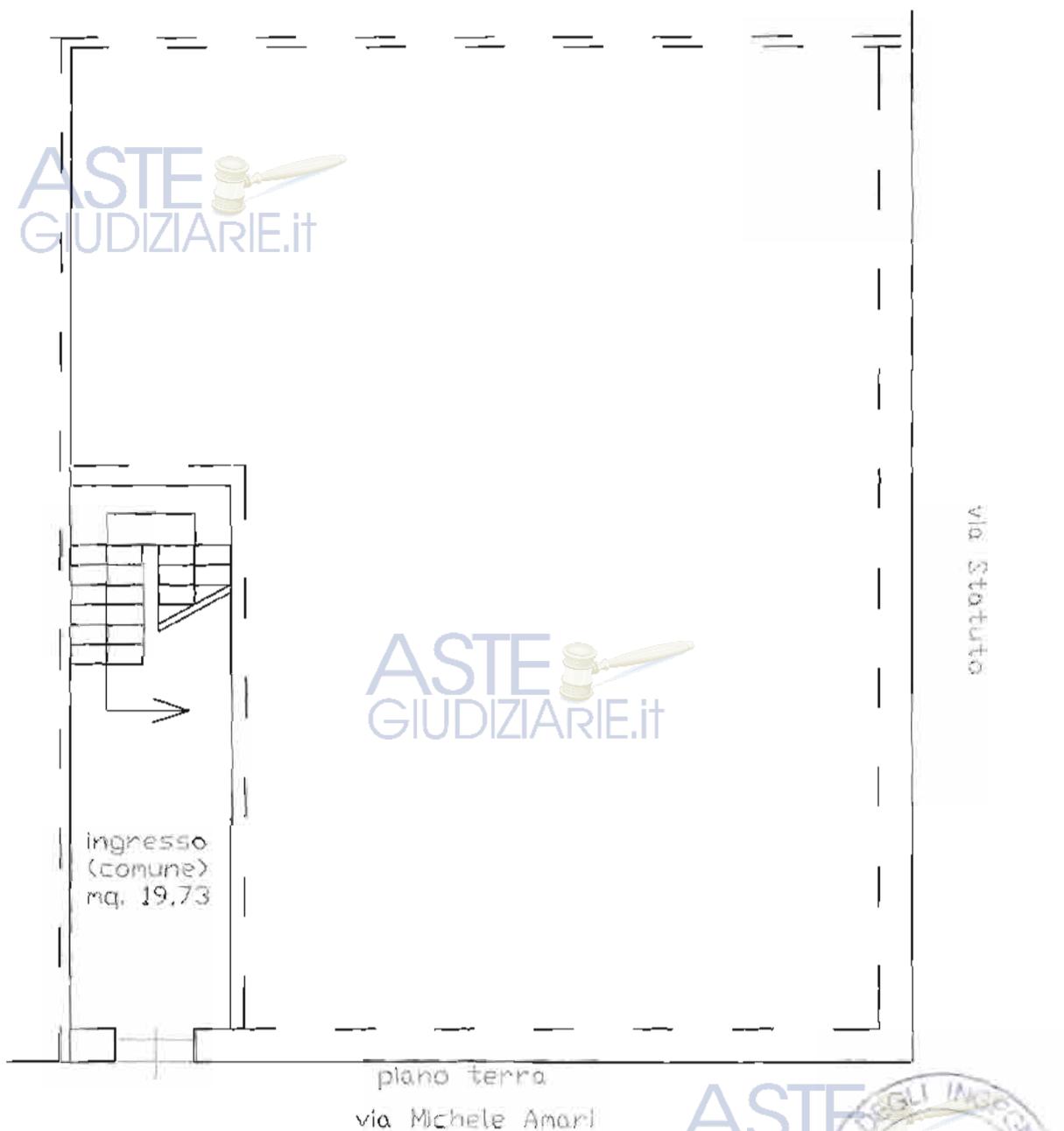
Niscemi, 18 Giugno 2012

Il C.T.U.

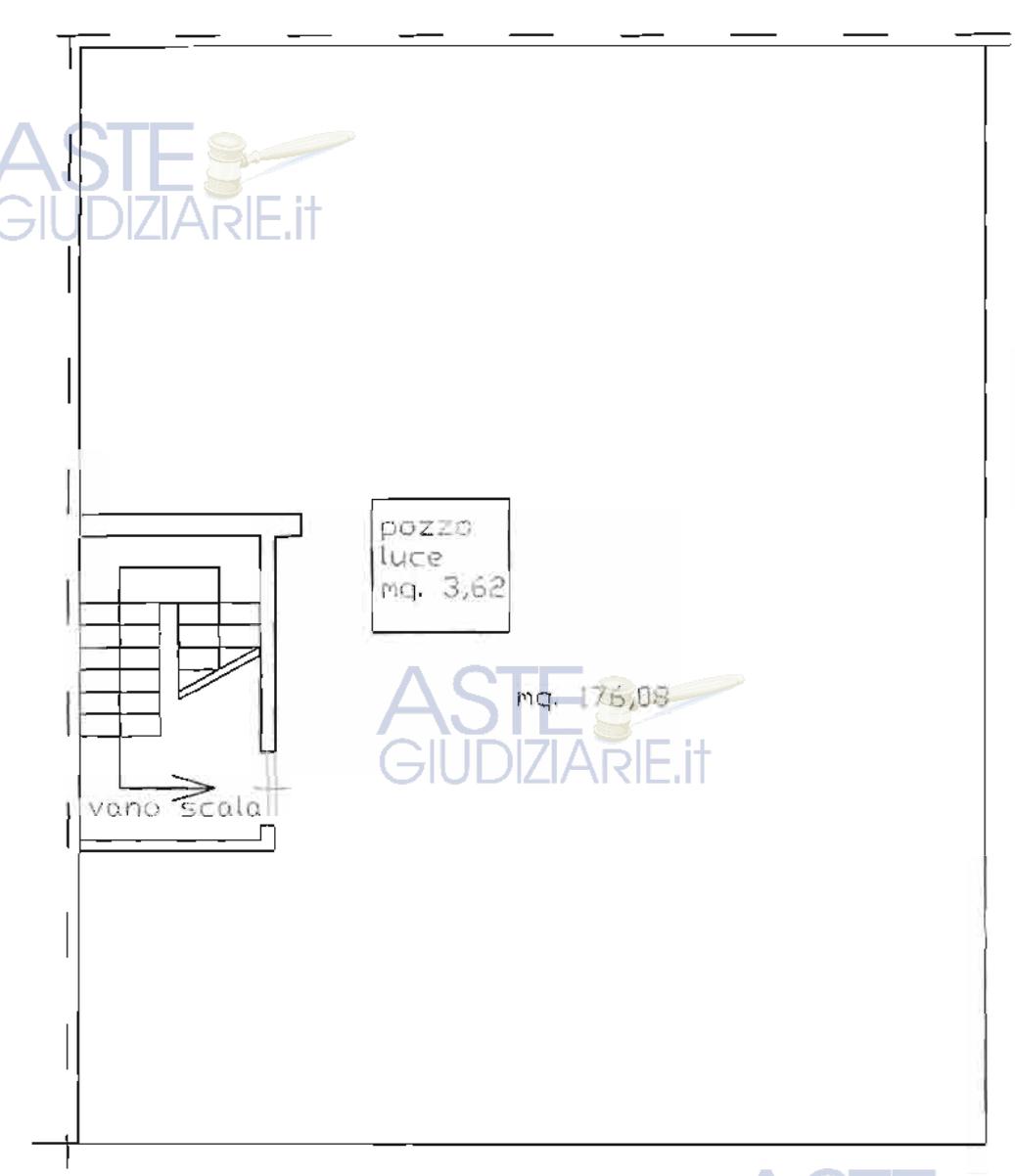
Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



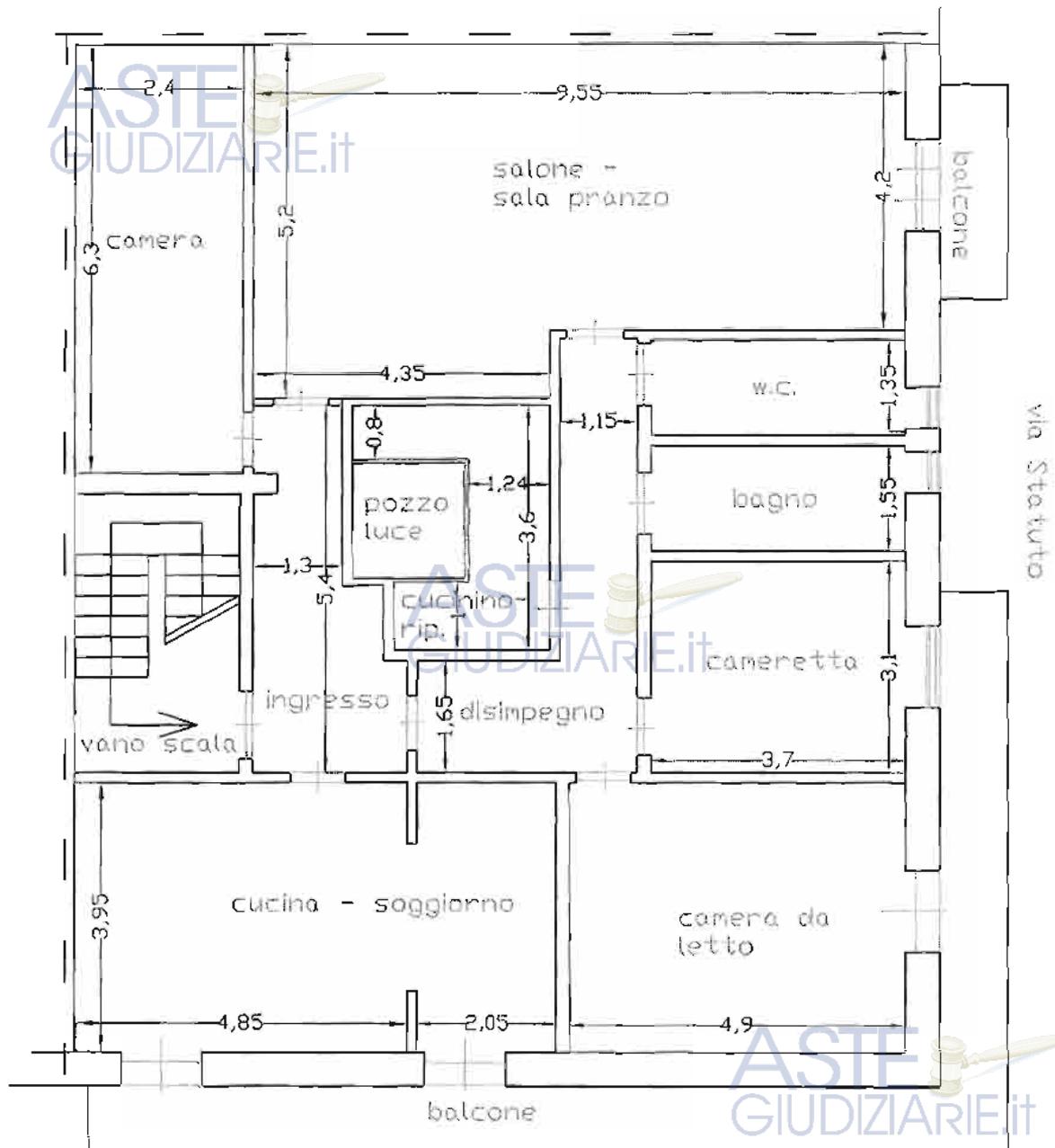
superficie appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it



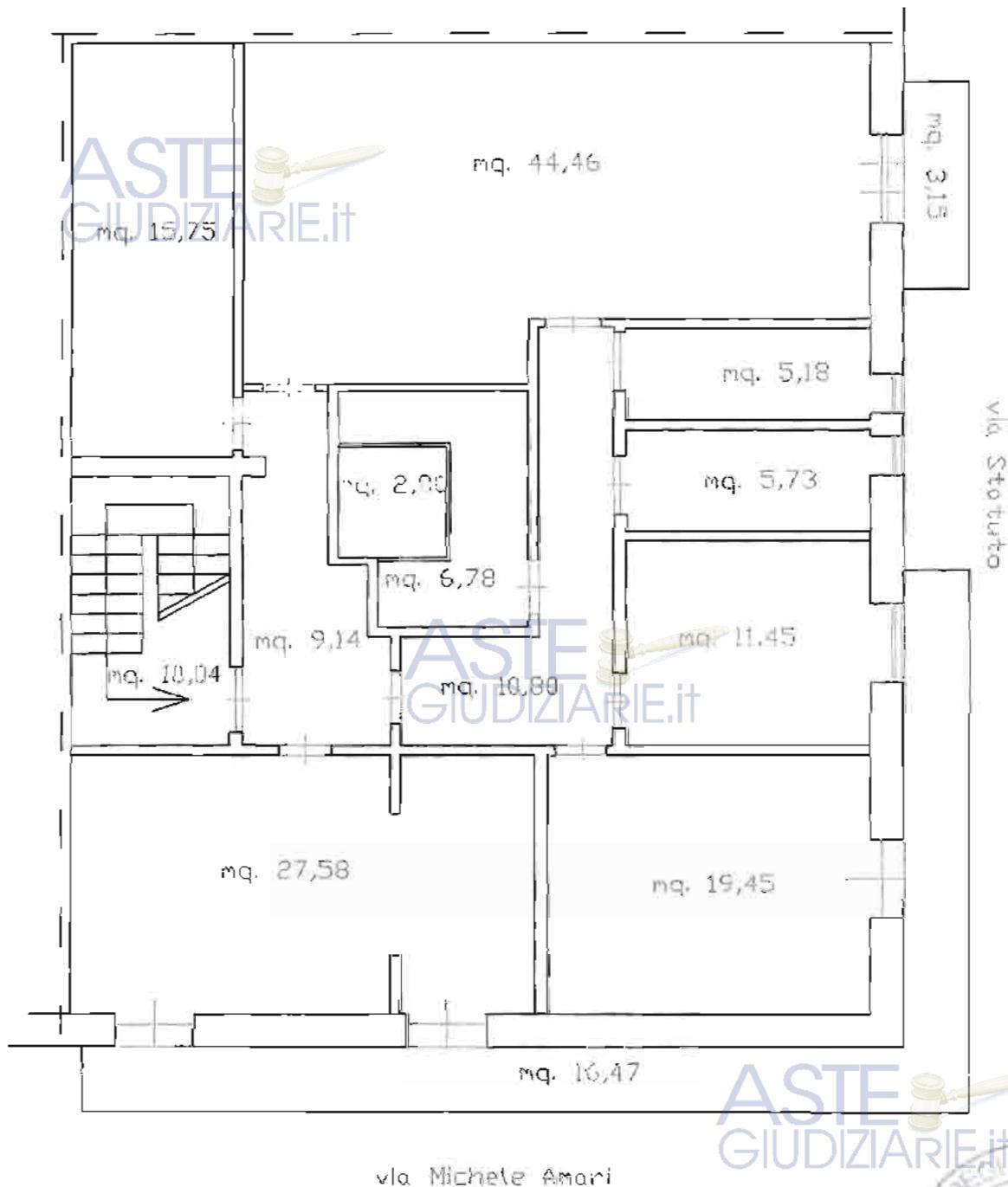
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria
destinazione superf



via Michele Anari

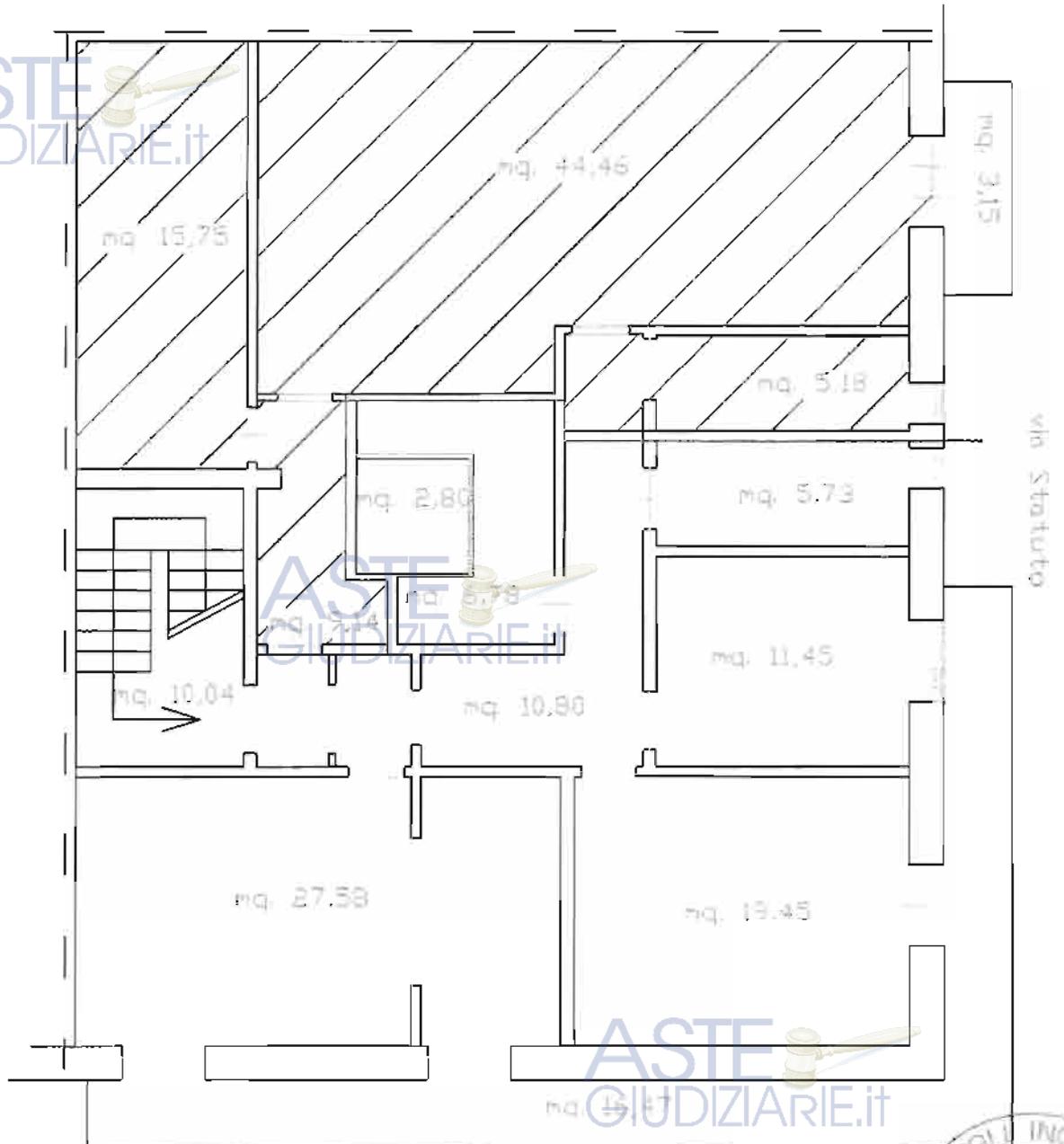
Planimetria
mq. superf.



PROPOSTA DIVISIONARIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

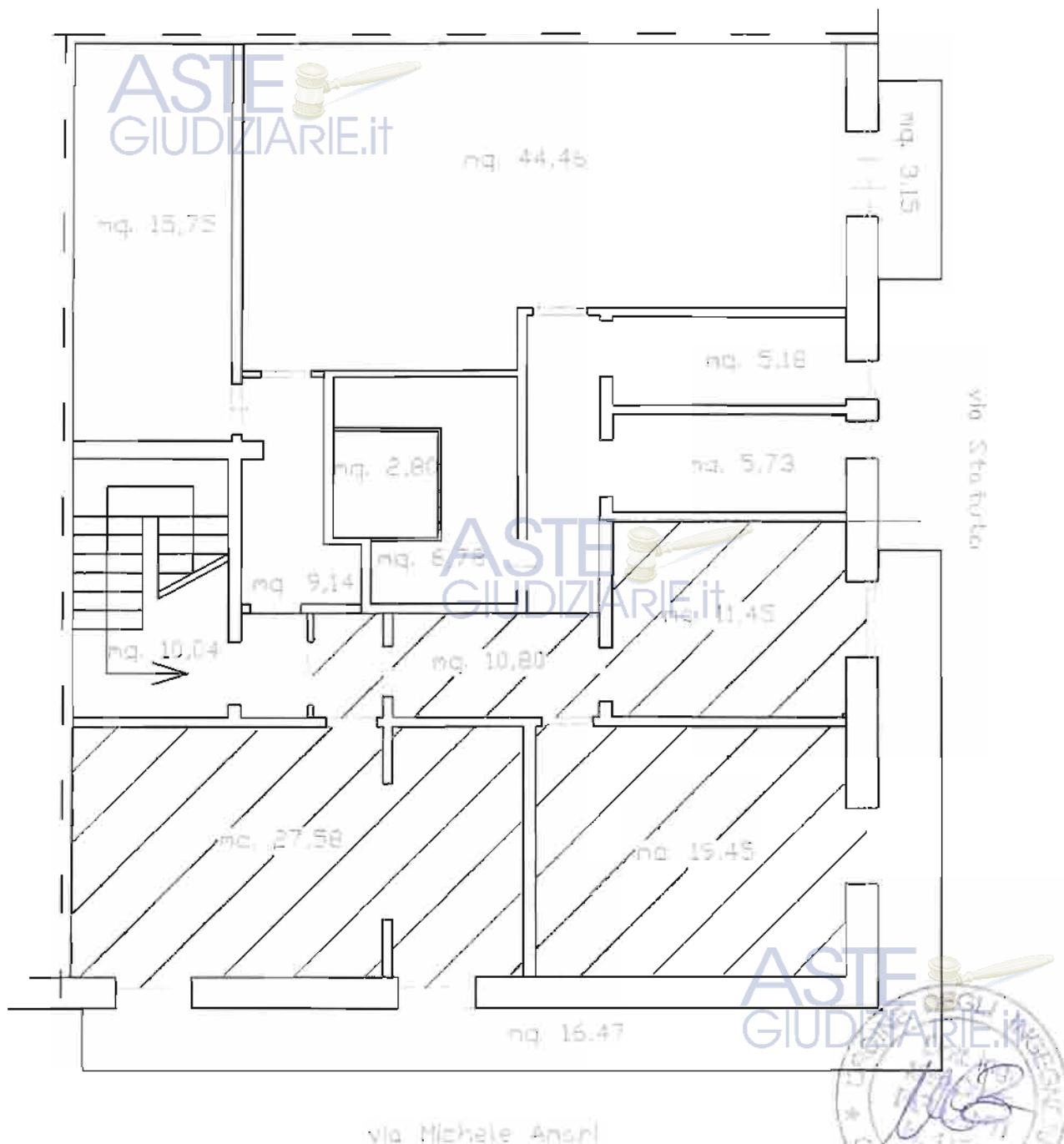


via Michele Anari

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROPOSTA DIVISIONALE 2024



ALLEGATO 5

STUDIO TECNICO



ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)
Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815

mc.bellanti@gmail.com – pec: mariacristina.bellanti@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RILIEVO FOTOGRAFICO

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Giudice: dott. Marcello Piero Maria Gennaro

Proc. Esec. immobiliare N° 157/2010 R.G.E.

Promossa da [REDACTED]
Vincenzo TORRISI

Rappresentato e difeso dall'Avv. Giuseppe

Nei confronti di: [REDACTED] altri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Niscemi, 18 Giugno 2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

direzione scatti fotografici

