

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 40/2008 – R.G.E.

Promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Serit Sicilia S.p.A. (intervenuta)

Contro

Debitore esecutato +1

Consulenza tecnica d'ufficio

Giudice: **Dott.**

Udienza del / / **2014**

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esec. N. 40/'08 promossa da BNL S.p.A. e Serit Sicilia S.p.A. contro debitore
esecutato +1;

Verbale di deposito Consulenza

L'anno duemilaquattordici, il giorno 06 del mese di Febbraio avanti al
sottoscritto Direttore di Sezione, si è presentato il Dott. Arch. Francesco
Donato, il quale ha depositato la relazione di consulenza tecnica
commessagli dal Giudice e relativa alla causa indicata in oggetto.

**Ha consegnato inoltre n. 1 copia su DVD dell'intera C.T.U. come da mod. A
-A1.**

Il Direttore di Sezione

Il Consulente

Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone

1.0 - Premessa.

Il sottoscritto Dott. Arch. Francesco Donato con studio in via Icaro, s.n. Coop. Diogene in Caltagirone iscritto all'albo degli architetti della provincia di Catania al n. 1166 è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 40/'08 R.G.E. promossa dalla B.N.L. S.p.A. (e Serit Sicilia S.p.A. intervenuta) contro debitore esecutato+1.

Accettato l'incarico all'udienza dello 04/06/2013 ha prestato giuramento di rito.

1.1 - Operazioni peritali.

Il consulente Dott. Arch. Francesco Donato ha prontamente notificato a mezzo fax e mail al legale rappresentante del creditore procedente, avv. Balestrazzi Vittorio la nomina quale C.T.U., il creditore procedente però manifestava scarso interesse nonostante ripetutamente compulsato.

Il C.T.U. pertanto richiedeva al G.I. una prima proroga di giorni 90 ed una successiva di pari numero avendo ottenuto risposta dal creditore procedente solo in data 07/10/2013.

Prontamente pertanto il C.T.U. provvedeva ad avvisare il debitore esecutato +1 mediante posta certificata del 13/11/2013 trasmessa al comune di [REDACTED] in pari data accettata e consegnata, ove i debitori stessi ne avevano eletto domicilio, (allegati 1/a-b).

Nessun accesso all'immobile era possibile però alla data comunicata del 25/11/2013 vista l'assenza di ambedue le parti in causa (allegato n. 03).

Successivamente il C.T.U. provvedeva a compulsare l'amministratore pro tempore del condominio ove insiste l'immobile, ricavandone il contatto dell'Avv. **Alba Francesca** quale difensore della ex conduttrice dell'immobile signora **Montaudò Stefania** (allegato n. 05).

Il legale su citato provvedeva celermente a reperire le chiavi dell'immobile rendendolo immediatamente disponibile per l'accesso.

Nelle more, avendo accertato il nuovo indirizzo dei debitori esecutati il C.T.U. ne trasmetteva raccomandata n. 14933603014-6 del 26/11/2013 ritirata dai debitori esecutati in data 03/12/2013 comunicando l'inizio delle operazioni peritali per il 10/12/2013 ore 10,30 ed in tale data aveva accesso all'immobile come da verbale (allegato n. 04).

Di quanto sopra il C.T.U. ha sempre provveduto ad informare il creditore procedente a mezzo del difensore Avv. Vittorio Balestrazzi.

Il giorno del sopralluogo era presente il debitore esecutato ed il proprio C.T.P. Geom. **Manco Salvatore**.

2.0 - Oggetto della stima.

2.1 - Con Atto di pignoramento Immobiliare del 10/03/2008 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania al registro generale n. 17724 e registro particolare n. 11744 l'avv. Vittorio Balestrazzi n.q. sottopose a pignoramento il bene di seguito elencato:

- *Appartamento sito in Caltagirone, via Giuseppe Mazzini, 25 posto al quinto piano di vani catastali 4. Confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con la via Mazzini e con la via nuova da denominare, salvi altri e più esatti confini. Riportato al N.C.E.U. del comune di Caltagirone al foglio 108, particella 1308 sub. 13.*

2.2 - Individuazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.

2.2.1 - Immobile "A":

L'immobile è sito nel comune di Caltagirone al civico 27 di via Mazzini (e non 25) in piena area commerciale cittadina essendo una traversa del viale Mario Milazzo, fulcro viario d'importanza primaria della città.

La tipologia è relativamente assimilabile ad appartamento parte di un complesso condominiale essendo posta sì al quinto piano del condominio Mazzini ma di fatto costituito dalla chiusura di una porzione di lastrico solare (terrazza condominiale) e divenuto quindi piano attico con ampia e luminosa terrazza a servizio, (allegato n. 06 e foto n. 01-02-03).

Tale tipologia risulta abbastanza frequente nell'area in esame in quanto all'epoca dell'intervento edilizio principale, i costruttori erano soliti riservare le proprietà delle terrazze in modo da sfruttare in seguito la possibilità di edificare ulteriormente, vendendo una porzione trasformata ad uso abitativo.

All'immobile si accede attraverso l'uso della scala condominiale (in marmo) nonché attraverso l'ascensore condominiale che conduce al

quarto livello e quindi attraverso una scala che supera l'ulteriore dislivello di un piano, da accesso all'immobile in esame.

Come da planimetria e foto allegate, può evincersi la distribuzione interna costituita da un corridoio che funge da disimpegno per dare accesso ad una prima stanza sul lato sinistro rispetto all'ingresso, ad un piccolo servizio igienico posto frontalmente all'ingresso ed adiacente a quest'ultimo una stanzetta. Completa la distribuzione un'ulteriore ampia stanza posta alla destra dell'ingresso principale, (allegato n. 06 e foto n. 04-05-06-07-08).

Solo dall'ambiente posto alla sinistra rispetto all'ingresso (cucina) è possibile accedere alla già citata ampia terrazza a livello ad uso esclusivo che circonda l'intero immobile su tre fianchi e permette una fruibilità importante all'appartamento; vi è anche un piccolo lavatoio esterno.

Confina al piano inferiore con altro appartamento posto al 4° piano del condominio, sul fianco che costeggia l'ingresso principale, con altra proprietà e scala condominiale mentre sugli altri tre fronti ha libera visuale sulla principale via Mazzini, sull'ortogonale via Massimo D'Azeglio e su un area a cortile (allegato n. 07).

L'edificio è risalente agli anni 70 circa ed è realizzato mediante struttura intelaiata in calcestruzzo ed acciaio con solai in latero-cemento e pareti esterne intonacate con intonaco plastico; il tetto è appunto il lastrico solare in esame.

L'appartamento risulta rifinito come segue:

- pavimentazione in ceramica ormai vetusta;

- intonaco plastico alle pareti esterne e pittura a ducotone all'interno (ambedue totalmente deteriorati);
- fornito di impianto elettrico ed idrico con tubazione sottotraccia allacciate alle rispettive reti pubbliche;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio di vecchia fattura;
- caldaia e termosifoni per riscaldamento autonomo (verificarne funzionalità).
- bagno rifinito con piastrelle in ceramica a mezz'altezza;
- cucina con porzione di piastrelle su una parete:

Censito al N.C.E.U. del comune di Caltagirone al foglio 108 particella 1308 sub 13 cat. A/3 cl. 5 vani 4 rendita catastale € 159,07 (allegato n. 06 e 08).

L'altezza netta interna è di m. 3.02.

La superficie convenzionale data dalla superficie coperta compresi i muri perimetrali esterni, risulta essere pari a mq. 62,00 esclusa la terrazza a servizio in uso esclusivo pari a mq. 69,00.

I suddetti valori sono stati determinati attraverso i calcoli di seguito esposti:

Appartamento:	= Mq. 62,22
<i>Superficie convenzionale appartamento inclusi muri perimetrali (m. 12,52 x 4,97)</i>	= Mq. 62,22
Terrazza:	= Mq. 69,00
<i>di cui la superficie convenzionale è: mq 69,00/2</i>	= Mq. 34,50
<i>Totale Appartamento + ½ Terrazza</i>	= Mq. 96,72
Arrotondando si ha	Mq. 97,00

3.0 - Titoli di provenienza

Gli immobili su descritti risultano essere di proprietà dei debitori eseguiti in ragione del 50% cadauno in virtù dell'atto di compravendita del 23/10/2000 rogato dal Notaio Marco Cannizzo in Catania, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 26/10/2000 al n. 25427.1/2000 Rep. 17530 da potere di **Angiello Tosti** nata a **Caltagirone il 24/06/1940**

4.0 - Situazione Urbanistico-amministrativa

L'immobile di cui trattasi è inserito nel pieno centro commerciale del comune di Caltagirone e da indagini svolte presso gli uffici tecnici del medesimo comune, l'immobile risulta essere conforme alla normativa urbanistica ed in regola con l'accatastamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Catania (da cui la visura aggiornata – allegato n. 08).

5.0 - Possesso e uso

L'unità immobiliare di cui sopra, risulta alla data della presente consulenza essere nel possesso della precedente ultima conduttrice signora **Montauda**

Stefania.

Da informazioni assunte dal'avv. **Francesco Albo** (legale della sig.ra

Montauda) si evince che tra i debitori eseguiti e la signora **Montauda**

Stefania fu sottoscritta una promessa di vendita in data 16/03/2005 poi non

concretizzatasi in virtù della presa di coscienza di quest'ultima, del procedimento esecutivo in parola, (allegato n. 09/a-b-c).

Alla luce di ciò i debitori esecutati avviarono una causa iscritta al Tribunale di Caltagirone al n. 321/2011 il cui giudizio è affidato al G.I. Cutrona Luisa Maria.

Le chiavi dell'immobile, come già in precedenza citato, sono allo stato attuale in possesso della signora XXXXXXXXXXXX

6.0 - Trascrizioni e iscrizioni

Dai documenti presenti in atti e dai documenti allegati al fascicolo, non risultano ulteriori formalità.

Il sottoscritto C.T.U. ha comunque verificato mediante stampa delle negatività alla Conservatoria dei registri immobiliari di Catania, l'assenza di ulteriori trascrizioni sia a favore che contro; da quest'ultima si evince solo l'atto di pignoramento di BNL S.p.A. (allegato n. 10).

7.0 - Metodo di stima e valutazione dei beni pignorati.

Al fine di determinare il valore dell'immobile, più prossimo a quello di mercato, si è preferito utilizzare quale procedimento di stima quello sintetico comparativo; il metodo consiste nella valutazione reale del bene inserito nel contesto, considerando il suo stato d'uso e la vetustà, inserendo il bene da stimare in una scala di prezzi noti.

7.1 - Attribuzione del valore ai beni

L'analisi di mercato è stata fatta considerando che trattasi di unità immobiliare di tipo abitativo ubicata nel pieno centro commerciale della città di Caltagirone che però risulta essere in pessimo stato di conservazione a causa dei danni subiti a causa delle infiltrazioni provenienti

L'immobile in parola infine , risulta, sotto il profilo della proprietà, al 50% tra i due debitori eseguiti.

Tanto lo scrivente riferisce in virtù del mandato conferitogli.

Si allegano alla presente:

- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA;**
- notifiche;
- verbali di sopralluogo;
- richiesta amministratore pro-tempore;
- documentazione fotografica;
- mappa catastale (estratto del P.R.G.);
- certificati catastali;
- planimetrie delle unità immobiliari;
- contratto d'affitto;
- consultazione negatività.

Caltagirone lì 06/02/2014

IL C. T. U.

Dott. Arch. Francesco Donato

