

DOTT.SSA PAOLA MATAFU'

Ingegnere

Via Giuseppe Cannata 6/a - 95041 - Caltagirone

Tel. 3396823995

Pec: paola.matafu@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Consulenza tecnica d'ufficio nella Esecuzione
immobiliare
n. 84/2014 R.G.E.

Promossa da
Banca di credito cooperativo "dei
Castelli e degli Iblei" s.r.l.

Contro

ASTE GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE

G.E. Dott.ssa Cristina Lo Bue

Allegati: verbale di deposito

Relazione

Planimetria e visure Catastali

Certificato di destinazione urbanistica

Fotografie

Specifiche spese e competenze

verbale operazioni peritali

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 84/2014 R.G.E.



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MANDATO



1. *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché 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. e 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
3. *Verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
4. *Accerti l'esatta provenienza dell/i beni/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
5. *Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
6. *Accerti se illi bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*
7. *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 84/2014 R.G.E.



8. *Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
9. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc. 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;*
10. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel 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;*
11. *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;*
12. *Verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40,*



6^a comma della legge n°47/1985 o dell'art. 46, 5^a comma D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili o condonabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi in fine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. 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 di Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

13. Verifichi 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;

14. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

16. Dica qualora l'immobile sia 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; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di quote indivise;



17. *Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o 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);*
18. *Indichi l'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 e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
19. *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
20. *Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;*
21. *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
22. *Verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, ed in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.*



RELAZIONE

A) IL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 24/05/2014 notificato al debitore esecutato il 18/06/14, è stato sottoposto a pignoramento il seguente immobile:

- Beni di proprietà di

e di
ASTE GIUDIZIARIE.IT
e precisamente:

- 1) *La piena proprietà in regime di comunione dei beni di un appartamento per civile abitazione sito in San Michele di Ganzaria (CT) nella via Pio La Torre n°10, posto al secondo piano, costituito da 6,5 vani, riportato nel catasto fabbricati del Comune di San Michele di Ganzaria (CT) al foglio 11, particella 19, sub 18, categoria A/2, classe 4, rendita catastale Euro 486,76;*
- 2) *La piena proprietà in regime di comunione dei beni di una autorimessa sita in San Michele di Ganzaria (CT) nella Via Pio La Torre n°10, posta a piano terra, riportata nel catasto fabbricati del Comune di San Michele di Ganzaria (CT) al foglio 11, particella 19, sub 8, categoria C/6, classe 5, mq 21, rendita catastale Euro 40,13.*

B) I BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di San Michele di Ganzaria (CT) in Via Pio La Torre n°10 ed in

ASTE GIUDIZIARIE.IT
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 84/2014 R.G.E.



Nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. ai sensi della L. 302/98 in esenzione al bollo in quanto atto “necessario e funzionale” ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) esso è così correttamente descritto ed individuato:



di proprietà di

- a) Proprietà su abitazione di tipo civile in San Michele di Ganzaria, Via Pio La Torre n°10, in Catasto al foglio 11, particella 19, sub 18, di vani 6,5, piano 2;
- b) Proprietà di autorimessa in San Michele di Ganzaria, Via Pio La Torre n°10, in Catasto al foglio 11, particella 19, sub 8, piano T;



C) LA PROPRIETA' DEI BENI

Il bene pignorato, come risulta dal certificato notarile agli atti, alla data di trascrizione del pignoramento (24/05/2014) era di proprietà di:

Beni in Via Pio La Torre:



per i diritti pari ad 1/1 di proprietà in regime di comunione dei beni;

D) PROVENIENZA, SITUAZIONE CATASTALE E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Come risulta dal certificato notarile agli atti, i beni pignorati si trovano nella situazione di seguito descritta.



D-1) PROVENIENZA BENI



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 84/2014 R.G.E.



- Al suddetto (coniugato in regime di comunione legale) gli immobili sono pervenuti in forza dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 28/11/1995, notaio Sergio Pafumi di Caltagirone, trascritto il 20/12/1955 ai nn. 39347/29401 da potere della "Aquila soc. coop. a.r.l." con sede in San Michele di Ganzaria;

- alla suddetta società "Aquila soc. coop. a.r.l." il terreno sul quale insistono gli immobili era pervenuto per il diritto di superficie, da potere del Comune di San Michele di Ganzaria giusta convenzione stipulata con atto del 26/05/1988, notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone, trascritto il 17/06/1988 ai nn. 24053/17707.

N.B. nella nota viene precisato che la concessione del diritto di superficie ha la durata di anni novantanove a partire dalla data di efficacia dell'atto; alla scadenza di tale periodo il diritto di superficie dovrà ritenersi estinto salvo che sia convenuta una proroga.

Successivamente detta convenzione è stata integrata giusta convenzione stipulata con il Comune di San Michele di Ganzaria con atto del 22/05/1990, notaio Sergio Pafumi di Caltagirone, trascritta il 15/06/1990 ai nn. 24476/18592.

Infine, con l'ordinanza di esproprio e occupazione definitiva emessa dal Comune di San Michele di Ganzaria in data 06/10/1993, rep. n. 26, trascritta il 13/12/1993 ai nn. 41315/31096 è stata acquisita la proprietà dell'area in danno di

Alla suddetta (quale bene personale) l'immobile era pervenuto:

- in parte in dipendenza della successione al padre

N.B. non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

- ed in parte in dipendenza della successione alla madre



L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 15/09/2009 ai nn. 50308/31808.

Alla suddetta coniuge l'immobile era pervenuto in dipendenza della citata successione al



D-2) SITUAZIONE CATASTALE

I beni sono così accatastati:

Dati censuari del N.C.E.U. di San Michele di Ganzaria

N.	Fgl.	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consist. vani	Sup. catastale	Rendita	Ditta	Proprietà
1	II	19	18	A/2	4	6,5	138 mq.	Euro 486,76		1000/1000
2	II	19	8	C/6	5	21 mq	21 mq.	Euro 40,13		1000/1000



D-3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli anteriori alla trascrizione del pignoramento (del 24/05/2014 trascritto il

11/08/2014:

N	Descrizione	A favore	Contro
1	Iscrizione n° 34856/6220 del 09/06/2008 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 in dipendenza dell'atto pubblico amministrativo emesso da Serit Sicilia spa, con sede in Catania, in data 09/05/2008, Rep n° 116472.	Serit Sicilia spa - Catania	
2	Iscrizione n° 37594/9386 del 25/06/2010 ipoteca volontaria in rinnovazione di quella iscritta il 06/08/1990 al n°3950 di formalità, in dipendenza del mutuo del 26/07/1990, Notaio Gaetano Caruso di Catania, Rep. n. 3277.	Intesa San Paolo spa - Torino	e altri II soggetti
3	Trascrizione n° 30837/22489 del 11/08/2014, nascente da pagamento emesso dal Tribunale di Caltagirone Rep. n° 670, notificato in data 18/06/2014 (ai sensi dell'art. 140 c.p.c.) con deposito presso la casa comunale, ricevuto dal debitore in data 20/06/2014.	Banca di Credito Cooperativo "Dei Castelli e degli Iblei" Soc. Coop. a.r.l.- Mazzarino	



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 84/2014 R.G.E.



E) LA REGOLARITA' URBANISTICA



L'immobile ed il box auto, ubicati in Via Pio La Torre n°10 vennero realizzati sulla scorta delle concessioni edilizie rilasciate nelle date 16/11/1988, 02/03/1989, 03/02/1993 e 22/05/1993, con le quali gli immobili pignorati sono conformi.

La planimetria catastale allegata alla presente relazione coincide con lo stato attuale.

F) DESTINAZIONE URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica (allegato al fascicolo) gli immobili di seguito riportati hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Immobile e box auto siti in Via Pio La Torre n. 10 del Comune di San Michele di Ganzaria censiti al catasto fabbricati al foglio 11 part. 19 sub 3 e sub 8 , ricadono in **ZONA OMOGENEA "C2" (di espansione per edilizia ad intervento pubblico)**



G) SOPRALLUOGO - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI

IL SOPRALLUOGO:

In data 15 febbraio 2016 alle ore 10:05 la sottoscritta C.T.U. con il collaboratore Dott. Ing. Vincenzo Matafù, si è recata sui luoghi dell'appuntamento fissato con raccomandata, per dare inizio alle operazioni peritali. Sul luogo erano presenti il sig.

i quali hanno permesso l'accesso ai beni pignorati, ubicati in via Pio La Torre, pertanto si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici. Alle ore 10:20 ci spostavamo accompagnati soltanto



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 84/2014 R.G.E.





G-1) I DATI CATASTALI

Come risulta dalla documentazione catastale allegata, gli immobili sono attualmente censiti al catasto fabbricati del Comune di San Michele di Ganzaria al foglio 11 part. 19 sub 3 e sub 8 ,

L'identificazione catastale attuale coincide con quella riportata nel pignoramento.

In catasto per quanto concerne gli immobili ubicati in via Pio La Torre, esistono le planimetrie, conformi all'esistente,

G-2) LA DESCRIZIONE

L'immobile ed il box auto pignorati siti in Via Pio La Torre n. 10 del Comune di San Michele di Ganzaria censiti al catasto fabbricati al foglio 11 part. 19 sub 3 e sub 8, fanno parte di una cooperativa edilizia del 28/11/1995. Il complesso edilizio di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è costituito da due fabbricati e dal cortile comune.

La zona in cui sono ubicati i fabbricati si trova nella parte residenziale del Comune di San Michele di Ganzaria ed è bene urbanizzata.

L'accessibilità, relativa alla rete viaria è comoda.

Il complesso immobiliare è stato ultimato nel 1993 e si presenta in buone condizioni.

I fabbricati hanno struttura in cemento armato intelaiato, solai in latero-cemento, copertura a falde e prospetti rifiniti.

Il fabbricato al quale appartengono gli immobili pignorati è un edificio in linea costituito da un piano terreno con garage e tre elevazioni fuori terra, è dotato di ascensore (foto 4) e ha portone d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro (foto 3), corpo scala con gradini e pianerottoli in granito e pareti tinteggiate con idropittura. Si presenta in buone condizioni di manutenzione.



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 84/2014 R.G.E.



L'appartamento ubicato al secondo piano di via Pio La Torre (foto 1-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20) è composto da 6,5 vani, cucina abitabile ed accessori, per una superficie calpestabile interna di mq 109,28; la superficie dei ballatoi è di mq 16,20; la superficie commerciale, pari alla superficie lorda comprensiva della superficie dei muri perimetrali, della metà dei muri comuni ad altre unità immobiliari e della metà dei ballatoi è pari a mq 138,00.

L'appartamento ha pavimentazione in ceramica monocottura a tappeto, pareti tinteggiate con idropittura lavabile. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con imbotte in lamierino e avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno tamburato e vetri, il portoncino d'ingresso è blindato. L'immobile non è in possesso di prestazione energetica.

L'impianto elettrico e idrico sono sottotraccia e a norma.

L'impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia.

La cucina ha le pareti piastrelate fino all'altezza di 155 cm nelle due pareti principali, il resto è tinteggiato con idropittura lavabile.

La lavanderia è dotata di pila, vaso igienico, doccia e attacchi per la lavatrice.

Il bagno, ha pavimentazione e piastrelle in ceramica maiolicata fino all'altezza di 1,80 m. E' dotato di vaso, mobile lavabo, bidet e vasca.

Il garage (foto 2-21) ha superficie netta interna di 21mq e superficie commerciale di mq 28,00.

Ha accesso dal cortile comune del complesso residenziale, ha saracinesca basculante in lamierino, pareti rifinite con intonaco premiscelato senza tinteggiatura, pavimentazione tipo graniglia ed impianto elettrico sottotraccia.

H) CONFORMITA'

I beni pignorati sono conformi a quanto descritto nell'atto di pignoramento.



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 84/2014 R.G.E.



I) LO STATO ATTUALE (se libero o occupato)

L'immobile riportato in catasto al foglio 11 part. 19 sub 3 e sub 8 è occupato ed adibito ad abitazione dell'esecutato e del suo nucleo familiare,



L) DIVISIBILITA' DEL BENE

Dato che trattasi di immobili già identificati e distinti singolarmente per particelle, essi sono divisibili in due lotti, senza che sia necessario alcun frazionamento.

M) IL VALORE ATTUALE

STIMA DEI BENI IN VIA PIO LA TORRE:

L'immobile pignorato viene stimato nelle sue condizioni attuali. La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, nonché con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

Stima con il metodo sintetico-comparativo

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri, il valore unitario dell'appartamento in libero mercato si può stimare in 800,00 €/mq di superficie commerciale, il valore unitario del garage in 400,00 €/mq intendendo per superficie commerciale la superficie lorda dell'unità immobiliare, comprensiva dei muri perimetrali e di metà delle terrazze e balconi.

La superficie commerciale è:

Appartamento: $138,00 + 16,20/2 = 146,10$ mq.

Garage: 28,00 mq

Valore immobile $146,10 \times 800,00 + 28,00 \times 400,00 = \text{€ } 128.080,00$

Stima con il metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 84/2014 R.G.E.



Valore dell'appartamento

Il beneficio fondiario si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese che il proprietario del fabbricato deve sostenere.

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali delle unità immobiliari in oggetto. Per un utilizzo ad abitazione con annesso garage, esso si può stimare in 6.000,00 €/anno (500 €/mese).

Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 30% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, affitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo. Il beneficio fondiario è pertanto:

Reddito lordo annuo			6.000 €
A detrarre	Imposte	30% x 6.000	1.800 €
	Spese varie	10% x 6.000	<u>600 €</u>
Beneficio fondiario			3.600 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,5%, il valore dell'appartamento è $3.600/0,035=102.857,14$ € (centoduemilaottocentocinquantasette/14 euro).

Il valore di mercato ed il valore di vendita

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a = € $(128.080,00+102.857,14)/2 = € 115.468,57$ che si può arrotondare a € **116.000,00** (centosedicimila euro).





CONCLUSIONI

a) I beni pignorati di proprietà del debitore esecutato sono indicati nel pignoramento nella loro esatta descrizione e identificazione catastale . Essi costituiscono due lotti autonomamente vendibili:

Lotto 1: bene sito in San Michele di Ganzaria via Pio La Torre, identificato in catasto al foglio 11, part. 19, sub 18 e 8.



b) Il bene pignorato, è di proprietà di:

Beni in Via Pio La Torre:

per i diritti pari ad 1/1 di proprietà in regime di comunione dei beni;

c) I dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.



d) Il bene pignorato è pervenuto così agli esecutati :



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 84/2014 R.G.E.



(coniugato in regime di comunione legale) gli immobili sono pervenuti in forza dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 28/11/1995, notaio Sergio Pafumi di Caltagirone, trascritto il 20/12/1995 ai nn. 39347/29401 da potere della "Aquila soc. coop. a.r.l." con sede in San Michele di Ganzaria;

- alla suddetta società "Aquila soc. coop. a.r.l." il terreno sul quale insistono gli immobili era pervenuto per il diritto di superficie, da potere del Comune di San Michele di Ganzaria giusta convenzione stipulata con atto del 26/05/1988, notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone, trascritto il 17/06/1988 ai nn. 24053/17707.

N.B. nella nota viene precisato che la concessione del diritto di superficie ha la durata di anni novantanove a partire dalla data di efficacia dell'atto; alla scadenza di tale periodo il diritto di superficie dovrà ritenersi estinto salvo che sia convenuta una proroga.

Successivamente detta convenzione è stata integrata giusta convenzione stipulata con il Comune di San Michele di Ganzaria con atto del 22/05/1990, notaio Sergio Pafumi di Caltagirone, trascritta il 15/06/1990 ai nn. 24476/18592.

Infine, con l'ordinanza di esproprio e occupazione definitiva emessa dal Comune di San Michele di Ganzaria in data 06/10/1993, rep. n. 26, trascritta il 13/12/1993 ai nn. 41315/31096 è stata acquisita la proprietà dell'area in danno di '

Alla suddetta (quale bene personale) l'immobile era pervenuto:

- in parte in dipendenza della successione al padre '

N.B. non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

- ed in parte in dipendenza della successione alla madre '



L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 15/09/2009 ai nn. 50308/31808.

Alla suddetta l'immobile era pervenuto in dipendenza della citata successione al coniuge

e) La documentazione agli atti, nel complesso, è completa ma sono stati necessari accertamenti presso vari pubblici uffici al fine di rendere esaustiva la documentazione.

f) I beni sono correttamente censiti al catasto.

g) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, da cancellare con il decreto di trasferimento, sono le seguenti:

N	Descrizione	A favore	Contro
1	Iscrizione n° 34856/6220 del 09/06/2008 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 in dipendenza dell'atto pubblico amministrativo emesso da Serit Sicilia spa, con sede in Catania, in data 09/05/2008, Rep n° 116472.	Serit Sicilia spa - Catania	
2	Iscrizione n° 37594/9386 del 25/06/2010 ipoteca volontaria in rinnovazione di quella iscritta il 06/08/1990 al n°3950 di formalità, in dipendenza del mutuo del 26/07/1990, Notaio Gaetano Caruso di Catania, Rep. n. 3277.	Intesa San Paolo spa - Torino	e altri II soggetti
3	Trascrizione n° 30837/22489 del 11/08/2014, nascente da pagamento emesso dal Tribunale di Caltagirone Rep. n° 670, notificato in data 18/06/2014 (ai sensi dell'art. 140 c.p.c.) con deposito presso la casa comunale, ricevuto dal debitore in data 20/06/2014.	Banca di Credito Cooperativo "Dei Castelli e degli Iblei" Soc. Coop. a.r.l.- Mazzarino	

h) La descrizione completa ed il valore degli immobili sono riportati rispettivamente ai paragrafi G ed M.

i) La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

j) I beni sono stati pignorati nella loro interezza e possono essere venduti in due singoli lotti.

Lotto 1: bene sito in San Michele di Ganzaria via Pio La Torre, identificato in catasto al

Foglio 11, part. 19, sub 18 e 8, € **116.000,00 (centosedicimila euro)**.



Quanto sopra in fede

Caltagirone, 3 maggio 2016



(Dott. Ing. Paola Matafù)



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 84/2014 R.G.E.



Sig. Giudice dell' Esecuzione

del Tribunale di Caltagirone



Consulenza Tecnica di Ufficio nella esecuzione immobiliare

promossa da

contro

C.T.U. sottoscritta: dott. ing. Paola Matafù – Via Giuseppe Cannata 6/a – Caltagirone

Giuramento: 28/01/2016



Sopralluoghi: 15/02/16



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 84/2014 R.G.E.

