

STUDIO TECNICO

Geom. Giuseppe Scacciantè

ed. 30/11/10

g.f. GANZARIA

**COMUNE DI
SAN MICHELE DI GANZARIA**

OGGETTO:

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 116/99 PROMOSSA DA
BANCO DI SICILIA CONTRO**

- ☐ RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- ☐ VERBALE DI DEPOSITO E DI SOPRALLUOGO.
- ☐ PARCELLA

DATA: 17 APR. 2003

SCALA:

COMMITTENTE:

G.O.T. Dr. G. AMATO DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

NUMERO TAVOLA

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe Scacciantè



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n.116/99 del
R.G.E, promossa dal Banco di Sicilia contro

I

1.PREMESSA.

Nell'udienza del 20.02.2003, la s.v. nominava il sottoscritto
Geom. Giuseppe Scacciantè con studio in Grammichele in Via
G. Garibaldi n° 102 ed iscritto presso il collegio dei Geometri
della provincia di Catania al n.2683, consulente tecnico
d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n° 116/99 promossa dal
Banco di Sicilia contro

quindi prestando giuramento di rito ho
ricevuto l'incarico con il seguente MANDATO:

1) Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ad
eseguire ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa
comunicazione scritta a mezzo raccomandata, al debitore della
data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:

A. Alla 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 n.
47/85 e n. 724/1994 e dei relativi costi, assumendo le relative

informazioni presso gli uffici comunali competenti;

C. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della 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 indicazioni 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 nella 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 (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), 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 di 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- ° Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- ° Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ° Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- ° Altri pesi e limitazioni dell'uso;

Per i vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ° Iscrizioni;
- ° Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- ° Per eventuali difformità urbanistico - catastali;
- ° Difformità urbanistico - edilizie;
- ° Difformità catastali.

E. La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e

trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale 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 procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail.

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

IMMOBILI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Beni pignorati a

- (A)** Immobile sito in San Michele di Ganzaria, con piano terra, primo e secondo in catasto al foglio 11 particelle 1284, 1284/2, 1284/3 per la quota di 1/1;

Beni pignorati a



- B)** Terreno sito in San Michele di Ganzaria, contrada Salsetta in catasto al foglio 13 particella 772 e ~~775~~ e foglio 15 particella 135 per la quota di 1/1;
- C)** Casa in San Michele di Ganzaria, via IV Novembre n. 17, 19 composta da 3,5 vani in catasto al foglio 12 particella 988;
- D)** Casa in San Michele di Ganzaria, via IV Novembre n. 23, 25 composta da 5 vani in catasto al foglio 12 particella 1376;
- E)** Terreno sito in San Michele di Ganzaria, contrada Salinetta - Poggio Funghi in catasto al foglio 18 particella 26, 117, 204, 22, 116, 25;
- F)** Casa in San Michele di Ganzaria, via IV Novembre n. 17, 19 composta da 2 vani in catasto al foglio 12 particella 988;
- G)** Terreno sito in San Michele di Ganzaria, contrada Salinetta - Poggio Funghi in catasto al foglio 18 particella 23.

NO

NO venduto

NO venduto

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

RETTIFICA CON L'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

In forza degli atti in mio possesso delle varie ricerche fatte successivamente all'incarico affidatomi, si rettifica la suddetta lista di beni pignorati poiché il fondo di cui alla voce G è limitrofo al fondo della voce E che tra l'altro è stato venduto in data 26.04.1989 rep. N. 53579 racc. n. 13359 notaio Romero Paolo a certo sig. [REDACTED] 4 e quindi antecedentemente all'atto di pignoramento immobiliare

per cui verrà escluso dalla stima.

Inoltre la voce C, verrà esclusa in quanto è stata ripetuta alla voce F con l'esatta consistenza di 2 vani e non 3,5 vani come nella voce C, la voce B verrà corretta in quanto la part.lla 775 è stata soppressa a seguito della fusione con la particella 772 che rappresenta l'intera corte di un capannone e la particella 135 del foglio 15 verrà descritta sotto la nuova voce E.

Per quanto sopra, i beni pignorati, verranno descritti con l'indicazione delle quote pignorate e dando la precedenza ai fabbricati con le voci: A, B, C, D, E.

(A)

½ indiviso dell'appartamento in San Michele di Ganzaria (CT)

Via Togliatti fg.11 P.1284 sub.3 P.1°-P.2°;

½ indiviso fg.11 P.1284 sub.2 (in corso di costruzione);

½ indiviso fg.11 P.1284 PT.

(B)

3/6 indivisi a

, 1/6 indiviso a

1/6 indiviso a

, 1/6 indiviso a

di una casa in San Michele di Ganzaria (CT) Via IV

Novembre n.23, 25 fg.12 P. 1376.

(C)

3/6 indivisi a

, 1/6 indiviso a

2

1/6 indiviso a

, 1/6 indiviso a

di una casa in San Michele di Ganzaria (CT) Via IV

Novembre n.19, 21 fg.12 P. 988.

(D)

1/6 indiviso a 1/6 indiviso a
1/6 indiviso a di un capannone
(Vetusto) in San Michele di Ganzaria (CT) contrada "Salsetta
s.n.c" fg.13 P. 772.

(E)

1/6 indiviso a 1/6 indiviso a
, 1/6 indiviso a di un terreno in San
Michele di Ganzaria (CT) contrada "parco della montagna"
fg.15 P.135.

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

PRIMO SOPRALLUOGO

Con a/r del 17.03.2003 spedita al creditore procedente ed ai debitori eseguiti, davo appuntamento per il primo sopralluogo per il giorno 28.03.2003 in Via Togliatti n.73.

Quindi per la data stabilita, mi sono recato sul luogo fissato per il primo appuntamento dove per l'ora stabilita delle ore 8,30 si è presentato il sig.

Come prima operazione, ho ispezionato l'intero immobile del sig. [] sito in Via Togliatti, che ho successivamente rilevato e fotografato per la sola parte in possesso del sig.

Il sig. [], mi dichiarava che non aveva le [] delle chiavi dell'altra metà dell'appartamento che si trova ancora allo stato rustico, in quanto sono in possesso di un curatore

fallimentare.

Il sig. _____ mi dichiarava che il fondo pignorato di contrada Poggio Funghi, era stato venduto verso gli anni 80 a certo sig. _____ residente a Caltagirone.

A questo punto, ci siamo recati nel fondo di contrada Salsetta, dove vi era un capannone vetusto in muratura e adibito a falegnameria, che è stato fotografato.

Successivamente, ci siamo recati negli immobile di IV Novembre che sono stati ispezionati e fotografati per intero.

Alle ore 10,40, ci siamo avviati verso il fondo di contrada "Parco della Montagna" che a un certo punto, non è stato possibile raggiungere in quanto il fondo pignorato al foglio 15 p.135, era privo di stradella d'accesso e tra l'altro, il sig.

_____ non conosceva neanche la strada d'accesso.

Il suddetto fondo, a detta del sig. _____ è incolto.

Alle ore 10,50 si sono concluse le operazioni peritali che venivano sottoscritte dai presenti.

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

(A)

½ indiviso dell'appartamento in San Michele di Ganzaria (CT)

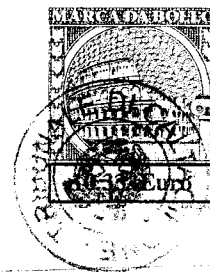
Via Togliatti fg.11 P.1284 sub.3 P.1°-P.2°;

½ indiviso fg.11 P.1284 sub.2 (in corso di costruzione);

½ indiviso fg.11 P.1284 PT.

1.1. RISPOSTA AL QUESITO.

Descrizione:



L'immobile pignorato di Via Togliatti n.73, è in comproprietà tra i coniugi ato a San Michele di Ganzaria il

25.09.1948 e nata a San Cono il 02.07.1949 giusto

atto rogato dal Notaio Cammarata in data 12.03.1993 e trascritto

il 29.03.1993 ai nn. 10881/8411 con il quale i coniugi

..... nata a San Michele di Ganzaria il 12.12.1957

e , nato a Mazzarino il 10.08.1955 vendevano la loro

quota indivisa dell'intero immobile di Via Togliatti ai coniugi

..... , sopra riportati.

L'immobile pignorato, è costituito da una villetta avente struttura in cemento armato, priva di intonaco esterno e composta da un unico locale a piano terra in catasto al fg.11 particella 1284 con categoria catastale C/1 che corrisponde a negozi e botteghe e che nella planimetria catastale viene riportato come (salone esposizione mobili) e due appartamenti con ingressi separati posti rispettivamente ai piani primo e secondo di cui il primo, che in catasto è riportato al fg. 11 particella 1284 sub.3, è adibito a civile abitazione dal sig.

..... con la propria famiglia, vedi foto n. 3-4 ed

il secondo, riportato in catasto al fg. 11 particella 1284 sub.2, è ancora allo stato rustico in quanto privo di infissi e rifiniture ad eccezione della porta d'ingresso, vedi foto n. 1-2.

L'area di sedime del fabbricato, ha una superficie di mq. 180 mentre la corte annessa è di mq. 535 data dalla particella 989 che è stata fusa con den. Di camb. N. 1654/B del 14.10.1985.

L'intero fabbricato, è rappresentato nell'allegato A su cui è stata rilasciata l'abitabilità e l'agibilità per il piano terra e per l'appartamento abitato dal sig. _____ in catasto al foglio 11 particella 1284 sub.3 e che è stato evidenziato in giallo, vedi all.A.

Locale a negozio o bottega (C/1) P.T. fg. 11 p.1284

Il locale a piano terra, ha una consistenza catastale di mq. 147 e rispetto all'originario progetto dell'all.A. ed alla planimetria catastale dell'all.B, ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni a causa della creazione di nuove pareti interne con annesso servizio igienico, meglio visibile nelle fotografie n. 5-6-7-8 e nel grafico dell'all.D.

Primo appartamento (P.1° - P.2°) fg.11 p.1284 sub.3

L'appartamento del piano primo e secondo, occupa una superficie lorda di mq. 90 circa per il piano primo e mq. 90 circa per il piano secondo che si trova a mansarda, vedi all.A.

L'appartamento, è raggiungibile da una scala esterna esclusiva che dal piano terra arriva al piano primo, vedi foto n.3.

Dall'ingresso principale, si accede direttamente nel primo vano adibito a salone.

Il suddetto vano, è interamente rifinito e pavimentato a parquet con annessa porta in legno che da nel servizio igienico e vano scala circolare che conduce al piano secondo, vedi foto n. 9.

Il vano soggiorno, è dotato di una porta che da nel ballatoio esterno e comunica direttamente con l'adiacente vano cucina,

vedi foto n.10.

Il vano cucina, è dotato di un'apertura esterna che dà in un ballatoio esterno che a sua volta è collegato ad una scala di servizio esterna, vedi all.C e foto n.13-4.

Dalla scala interna del vano soggiorno, si arriva al piano secondo che è costituito da un appartamento con copertura a tetto inclinato, vedi foto n.3-4.

L'intero piano secondo, risulta disimpegnato grazie ad un corridoio centrale, rifinito e pavimentato a parquet, vedi foto n.14.

La prima porta sul lato destro, è quella che dà in un vano con finestra, che vista l'altezza interna, non è abitabile, vedi foto n.15.

La seconda porta sul lato destro, è quella che dà in un ampio vano adibito a servizio igienico con uscita sul ballatoio del secondo piano, vedi foto n.16-3.

La terza porta sul lato destro, è quella che dà in una camera da letto con uscita sul ballatoio del secondo piano, vedi foto n.17-3.

La quarta porta, è quella di un piccolo ripostiglio, vedi foto n.14.

La quinta porta sul lato destro, andando verso il vano scala, è quella che dà in una cameretta con uscita sul ballatoio del secondo piano, vedi foto n. 18-4.

La sesta porta sul lato destro, andando verso il vano scala, è quella che dà in una seconda cameretta con finestra, vedi foto n. 19-4.

Secondo appartamento (in corso di costruzione)

P.1° - P.2° fg.11 p.1284 sub.2

L'appartamento del piano primo e secondo, non è stato ispezionato dal sottoscritto C.T.U. in quanto il sig.

., mi dichiarava di non avere le chiavi del presente appartamento, in quanto erano in possesso del custode fallimentare.

Ciò premesso, visti gli architettonici dell'allegato A e le foto esterne n.1-2 da cui si evince che l'intero appartamento è privo di aperture esterne, si può dichiarare che lo stesso, è in corso di costruzione mentre la superficie lorda che occupa è di mq. 90 circa per il piano primo e mq. 90 circa per il piano secondo che si trova a mansarda, vedi all.A.

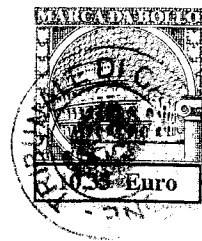
L'appartamento, è raggiungibile da una scala esterna esclusiva che dal piano terra arriva al piano primo, vedi foto n.1.

1.2. RISPOSTA AL QUESITO.

Dati catastali:

L'intero immobile pignorato, catastalmente è censito presso l'ufficio del territorio di Catania nel Comune di San Michele di Ganzaria al Catasto Edilizio Urbano suddiviso in tre unità immobiliari di cui la prima, che è senza sub, identifica il locale a piano terra, il secondo che è al sub.2, identifica l'appartamento in corso di costruzione ed il terzo, che è al sub.3, identifica l'appartamento rifinito e abitato dall'esecutato sig.

., ovvero:



- foglio: 11
- particella: 1284
- sub.
- categoria: C/1
- classe 3
- consistenza: 147 mq.
- Rendita: €. 2.725,50
- ubicazione: contrada "Via da denominare contrada
- silvia p.1 ss;
- ditta:
- _____, nato a San Michele di Ganzaria il
25.09.1948 propr. Per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione
legale dei beni;
- _____, nata a San Cono il 02.07.1949 propr.
Per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni;

- foglio: 11
- particella: 1284
- sub.2
- categoria: IN CORSO DI COSTRUZIONE
- classe
- consistenza:
- Rendita:
- ubicazione: contrada "Via da denominare contrada
- silvia p.1;

- ditta:
- , nata a San Michele di
Ganzaria il 12.12.1957 propr. Per 250/1000;
- , nato a Mazzarino il 10.08.1955 propr. Per
250/1000;
- , nata a San Cono il 02.07.1949 propr.
Per 250/1000;
- , nato a San Michele di Ganzaria il
25.09.1948 propr. Per 250/1000.

La ditta riportata in catasto non è aggiornata per effetto della mancata introduzione della voltura catastale dell'atto rogato dal Notaio Cammarata in data 12.03.1993 trascritto il 29.3.1993 ai nn. 10881/8411 con il quale i coniugi vendevano la loro quota indivisa ai coniugi

- foglio: 11
- particella: 1284
- sub.3
- categoria:A/2
- classe 3
- consistenza: 7 vani
- Rendita: €. 433,82
- ubicazione: contrada "Via da denominare contrada

- silvia p.1-p.2;

- ditta:

- _____, nata a San Michele di Ganzaria il 12.12.1957 propr. Per 250/1000;

- _____, nato a Mazzarino il 10.08.1955 propr. Per 250/1000;

- _____, nata a San Cono il 02.07.1949 propr. Per 250/1000;

- _____, nato a San Michele di Ganzaria il 25.09.1948 propr. Per 250/1000.

La ditta riportata in catasto non è aggiornata per effetto della mancata introduzione della voltura catastale dell'atto rogato dal Notaio Cammarata in data 12.03.1993 trascritto il 29.3.1993 ai nn. 10881/8411 con il quale i coniugi _____ vendevano la loro quota indivisa ai coniugi _____

1.3.RISPOSTA AL QUESITO.

Stima:

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

Considerando il prezzo medio di vendita di immobili posti nella zona in cui ricade l'immobile pignorato oggetto di valutazione e aventi caratteristiche simili, tenuto conto delle rifiniture e dello

stato attuale, lo scrivente ritiene congruo adottare i seguenti prezzi per ognuna delle tre unità immobiliari pignorate e per la quota di $\frac{1}{2}$, ovvero:

Locale a negozio o bottega (C/1) P.T. fg. 11 p.1284

superficie lorda del piano terra: 180 mq.

Valore P.T: mq. 180 X €.500,00 = **€.90.000,00**

Quota pignorata: €.90.000 X $\frac{1}{2}$ - 25% (per l'indivisibilità dello stesso) = **€. 33.750,00**

Primo appartamento (P.1° - P.2°) fg.11 p.1284 sub.3

superficie lorda del piano primo e secondo: 180 mq.

Superficie dei ballatoio al 50%: mq.26-50%=13mq.

Superficie totale: mq. 193

Valore P.1-P.2: mq. 193 X €.500,00 = **€.96.500,00**

Quota pignorata: €.96.500 X $\frac{1}{2}$ - 25% (per l'indivisibilità dello stesso) = **€. 36.187,50**

Secondo appartamento (in corso di costruzione)

P.1° - P.2° fg.11 p.1284 sub.2

Il suddetto appartamento, verrà stima al 50% rispetto al primo appartamento stimato, per cui, il valore totale arrotondato sarà di

€.48.250,00 Mentre la quota pignorata sarà di **€.18.093,75**

Valore complessivo: **€. 234.750,00**

Valore pignorato: (arrotondato) **€. 88.000,00**

1.4.RISPOSTA AL QUESITO.

Vincoli - Pignoramenti - iscrizioni - Difformità urbanistico -

Difformità catastali:

- Al momento del sopralluogo, l'intero immobile pignorato, risultava essere abitato.

L'immobile pignorato, è stato edificato su di un'area di proprietà dell'esecutato _____, pervenuta per _____, insieme al sig _____.

atto di compravendita del 2.8.1980 in notar F. Ferrera trascritto
il 22.8.1980 ai nn. 30770/26132 da potere di [REDACTED]
V [REDACTED] nato il 21.9.1911, [REDACTED] a il 18.6.1933 e
S [REDACTED] nato il 15.7.1918, tutti nati a San Michele di
Ganzaria;

A questi era pervenuto per atto di compravendita del 29.7.1967
in notar C. Costa trascritto il 31.7.1967 ai nn. 26763/22252 da
potere di [REDACTED] nato il 26.10.1911 e [REDACTED]
F [REDACTED] nato il 2.11.1934 tutti nati a San Michele di Ganzaria.

In data 12.03.1993, veniva stipulato un atto dal Notaio
Cammarata e trascritto il 29.3.1993 ai nn. 10881/8411 con il
quale i coniugi
vendevano la loro quota indivisa ai coniugi

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

(B)

3/6 indivisi a

1/6 indiviso a

1/6 indiviso a

1/6 indiviso a

li una casa in San Michele di Ganzaria (CT) Via IV

Novembre n.23, 25 fg.12 P. 1376.

1.1. RISPOSTA AL QUESITO.

Descrizione:

L'immobile pignorato di Via IV Novembre n.23, 25, è costituito
da un vano a piano terra con ingresso autonomo, vedi foto n.23-
24-25 e da un ingresso separato che da in un vano scala che

conduce al piano primo, vedi foto n.23-26 ed all.E.

Il piano primo, è costituito da un vano dotato di ballatoio di mq. 1 circa e che comunica il limitrofo piano primo anch'esso pignorato, vedi voce C, e che si trova a quota inferiore con porta in legno e annessi gradini, vedi foto n.27-28-29.

La superficie utile del piano terra è di mq. 17 circa mentre la superficie utile del piano primo è di mq. 18 circa.

L'immobile pignorato, è molto vetusto e si trova nella Via IV Novembre che per San Michele di Ganzaria, rappresenta la strada più trafficata della Città in quanto è l'unica che collega la zona del calatino con l'Autostrada per Palermo, vedi all.D e foto n.23.

1.2. RISPOSTA AL QUESITO.

Dati catastali:

L'intero immobile pignorato, catastalmente è censito presso l'ufficio del territorio di Catania nel Comune di San Michele di Ganzaria al Catasto Edilizio Urbano, ovvero:

- foglio: 12
- particella: 1376
- sub.
- categoria: A/6
- classe 2
- consistenza: 2 vani
- Rendita: €. 25,82
- ubicazione: contrada "Via IV Novembre n.23-25 pt, p.1°

- ditta:

- nata a San Michele di Ganzaria il

20.09.1914 propr. Per 8/12;

- , nato a San Michele di Ganzaria il

18.06.1939 propr. Per 1/12;

- , nato a San Michele di Ganzaria il

25.09.1948 propr. Per 1/12;

- , nato a San Michele di Ganzaria il

01.11.1941 propr. Per 1/12;

- , nato a San Michele di Ganzaria il

18.04.1944 propr. Per 1/12;

1.3.RISPOSTA AL QUESITO.

Stima:

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

Considerando il prezzo medio di vendita di immobili posti nella zona in cui ricade l'immobile pignorato oggetto di valutazione e aventi caratteristiche simili, tenuto conto della vetusta, delle rifiniture e dello stato attuale, lo scrivente ritiene congruo adottare i seguenti prezzi:

superficie utile del piano terra: 17 mq.

Valore P.T: mq. 17 X €300,00 =

€5.100,00

superficie utile del piano primo: 18 mq.

Valore P.T: mq. 18 X €300,00 =

€5.400,00



Valore complessivo: **€. 10.500,00**

1.4. RISPOSTA AL QUESITO.

Vincoli - Pignoramenti - iscrizioni - Difformità urbanistico -

Difformità catastali:

- a) Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 30.11.1995, Tribunale di Caltagirone, iscritta il 12.12.1995 ai nn. 38206/4751 per lire 200.000.000 (s.c. lire 93.055.884) a favore della Sicilcassa S.p.A. con sede in Palermo;
- b) Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22.12.1995, Pretura di Caltagirone, iscritta il 22.12.1995 ai nn. 39708/4949 per lire 40.000.000 (s.c. lire 18.116.924) a favore del Banco di Sicilia con sede in Caltagirone;
- c) Pignoramento del 19.11.1999 trascritto il 18.12.1999 ai nn. 43824/21803 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. Capozona di Caltagirone sede in Palermo.

L'immobile pignorato, catastalmente è conforme.

Al momento del sopralluogo, l'intero immobile pignorato, non risultava essere abitato.

1.5. RISPOSTA AL QUESITO.

Proprietari nel ventennio:

L'immobile pignorato, è pervenuto a
in forza della successione in morte di
nato a San Michele di Ganzaria ed ivi
dceduto il 27.2.1997 (successione non ancora trascritta alla data

in riferimento ma per la quale si rileva accettazione di eredità con beneficio di inventario del giorno 1.10.1999 – Tribunale di Caltagirone, trascritta il 18.10.1999 ai nn. 35997/26147, senza indicazione di quote; alla data del 18.12.1999, in base alla certificazione notarile allegata ai fascicoli di parte, non si rileva alcuna trascrizione dipendente dalla detta successione a favore dei coniugi _____, sopra generalizzata.

A _____, per 3/6 indivisi ciascuno, giusto atto di compravendita del 27.8.1962 in notar C. Costa trascritto il 24.9.1962 ai nn. 29373/24360 da potere di _____ nata a San Michele di Ganzaria il 30.10.1911.

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

(C)

3/6 indivisi a _____, 1/6 indiviso a _____
1/6 indiviso a _____, 1/6 indiviso a _____
di una casa in San Michele di Ganzaria (CT) Via IV
Novembre n.19, 21 fg.12 P. 988.

1.1. RISPOSTA AL QUESITO.

Descrizione:

L'immobile pignorato di Via IV Novembre n.19, 21, è costituito da un vano a piano terra con ingresso autonomo dato da una saracinesca metallica, vedi foto n.23 e da un ingresso separato che da in un vano scala che conduce al piano primo, vedi foto n.23-30.

Il piano primo, è costituito da un vano dotato di benedettina

e che comunica con il limitrofo piano primo anch'esso pignorato, vedi voce B, e che si trova a quota superiore con porta in legno e annessi gradini, vedi foto n.29.

Il secondo piano, è costituito da un vano con ballatoio di mq. 1 circa, vedi foto n.23 - 31.

Il terzo piano, è costituito da un piccolo vano con annesso terrazzo coperto da lastre di eternit, vedi foto n.23-34-35.

La superficie utile per ogni singolo piano è di mq. 18.

L'immobile pignorato, è molto vetusto e si trova nella Via IV Novembre che per San Michele di Ganzaria, rappresenta la strada più trafficata della Città in quanto è l'unica che collega la zona del calatino con l'Autostrada per Palermo, vedi all.D e foto n.23.

1.2. RISPOSTA AL QUESITO.

Dati catastali:

L'intero immobile pignorato, catastalmente è censito presso l'ufficio del territorio di Catania nel Comune di San Michele di Ganzaria al Catasto Edilizio Urbano ai soli piani terra, primo e secondo mentre manca sia l'accatastamento del terzo piano che la planimetria catastale, ovvero;

- foglio: 12
- particella: 988
- sub.
- categoria: A/5
- classe 1

- consistenza: 2 vani

- Rendita: €. 44,42

- ubicazione: contrada Via IV Novembre n.19,21 pt-p.1-2

- ditta:

- nata a San Michele di Ganzaria il

20.09.1914 propr. Per 8/12;

- , nato a San Michele di Ganzaria il

18.06.1939 propr. Per 1/12;

- , nato a San Michele di Ganzaria il

25.09.1948 propr. Per 1/12;

- nato a San Michele di Ganzaria il

01.11.1941 propr. Per 1/12;

- nato a San Michele di Ganzaria il

18.04.1944 propr. Per 1/12;

1.3.RISPOSTA AL QUESITO.

Stima:

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

Considerando il prezzo medio di vendita di immobili posti nella zona in cui ricade l'immobile pignorato oggetto di valutazione e aventi caratteristiche simili, tenuto conto della vetusta, delle rifiniture e dello stato attuale, lo scrivente ritiene congruo adottare i seguenti prezzi:

superficie utile del piano terra: 18 mq.



Valore P.T: mq. 18 X €300,00 = €5.400,00

superficie utile del piano primo: 18 mq.

Valore P.1: mq. 18 X €275,00 = €4.950,00

superficie utile del piano secondo: 18 mq.

Valore P.2: mq. 18 X €250,00 = €4.500,00

superficie utile del piano terzo più il 50% del terrazzo:

14 mq.

Valore P.3: mq. 14 X €200,00 = €2.800,00

Valore complessivo: € 17.650,00

1.4.RISPOSTA AL QUESITO.

Vincoli - Pignoramenti - iscrizioni - Difformità urbanistico -

Difformità catastali:

- a) Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22.12.1995, Pretura di Caltagirone, iscritta il 22.12.1995 ai nn. 39708/4949 per lire 40.000.000 (s.c. lire 18.116.924) a favore del Banco di Sicilia con sede in Caltagirone;
- b) Pignoramento del 19.11.1999 trascritto il 18.12.1999 ai nn. 43824/21803 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. Capozona di Caltagirone sede in Palermo.

L'immobile pignorato, catastalmente non è conforme, in quanto manca l'accatastamento del terzo piano e che ha una costo di circa € 1.000,00.

Al momento del sopralluogo, l'intero immobile pignorato, non risultava essere abitato.

1.5. RISPOSTA AL QUESITO.

Proprietari nel ventennio:

L'immobile pignorato, è pervenuto a
 ---, in forza della successione in morte di
 ---, nato a San Michele di Ganzaria ed ivi
 deceduto il 27.2.1997 (successione non ancora trascritta alla
 data in riferimento ma per la quale si rileva accettazione di
 eredità con beneficio di inventario del giorno 1.10.1999 -
 Tribunale di Caltagirone, trascritta il 18.10.1999 ai nn.
 35997/26147, senza indicazione di quote; alla data del
 18.12.1999, in base alla certificazione notarile allegata ai
 fascicoli di parte, non si rileva alcuna trascrizione dipendente
 dalla detta successione a favore dei coniugi
 sopra generalizzata.

A . per 3/6 indivisi ciascuno,
 giusto atto di compravendita del 19.03.1977 in Notar P. Romero
 trascritto il 30.03.1977 ai nn. 10843/9406 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] nata a San Michele di Ganzaria il 20.3. [REDACTED]

[REDACTED] nato a San Michele di Ganzaria il 6.8. [REDACTED]

[REDACTED] nato a Caltagirone il 29.12. [REDACTED]

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

(D)

1/6 indiviso a , 1/6 indiviso a
1/6 indiviso a di un capannone
(Vetusto) in San Michele di Ganzaria (CT) contrada "Salsetta
s.n.c" fg.13 P. 772.

1.1. RISPOSTA AL QUESITO.

Descrizione:

L'immobile pignorato di contrada "Salsetta" in catasto al foglio 13 particella 772, si trova ubicato all'ingresso di San Michele di Ganzaria da Caltagirone ed esattamente con ingresso sul lato destro all'interno della particella 771 del fg. 13, poco prima del civico cimitero.

Il fondo pignorato, ha una superficie di mq. 1.735 data dalla fusione tra le particelle 772 e 775 che hanno dato origine alla sola particella 772 e che rappresenta un capannone di mq. 177 utile con l'annessa corte, vedi all.F-G e foto n.20.

All'interno della suddetta particella 772, vi sono n. 11 alberi d'ulivo secolari ed un capannone che si presenta vetusto, realizzato con blocchi di tufo con cordolo in cemento soprastante e copertura data da un vetusto tetto in legno con soprastanti lastre di eternit, vedi foto n.20-21-22.

Per poter accedere al fondo pignorato, si deve attraversare la particella 771 che risulta attraversata da una stradella interna in conglomerato cementizio e cancello d'ingresso.

1.2. RISPOSTA AL QUESITO.

Dati catastali:

L'intero immobile pignorato, catastalmente è censito presso l'ufficio del territorio di Catania nel Comune di San Michele di Ganzaria al Catasto Edilizio Urbano che comprende anche la superficie della corte di complessivi mq. 1.435, vedi all.G e quindi i dati meccanizzati, sono e seguenti:

- foglio: 13
- particella: 772
- sub.
- categoria: C/3
- classe 3
- consistenza: 177 mq.
- Rendita: €. 338,23
- ubicazione: contrada S. Michele Salsetta p.t.
- ditta:

- nato a San Michele di Ganzaria il
24.12.1911 propr. Per 1000/1000.

1.3.RISPOSTA AL QUESITO.***Stima:***

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

Considerando il prezzo medio di vendita di immobili posti nella zona in cui ricade l'immobile pignorato oggetto di valutazione e aventi caratteristiche simili, tenuto conto della vetusta, delle



rifiniture, dello stato attuale e delle colture ivi esistenti, lo scrivente ritiene congruo adottare i seguenti prezzi:

superficie utile del piano terra e corte:

Valore: mq. 177 X € 150,00 = **€ 26.550,00**

1.4. RISPOSTA AL QUESITO.

Vincoli - Pignoramenti - iscrizioni - Difformità urbanistico -

Difformità catastali:

- a) Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 30.11.1995, Tribunale di Caltagirone, iscritta il 12.12.1995 ai nn. 38206/4751 per lire 400.000.000 (s.c. lire 93.055.884) a favore della Sicilcassa S.p.A. con sede in Palermo;
- b) Pignoramento del 19.11.1999 trascritto il 18.12.1999 ai nn. 43824/21803 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. Capozona di Caltagirone sede in Palermo.

L'immobile pignorato, catastalmente è conforme.

Al momento del sopralluogo, l'intero immobile pignorato, era adibito a falegnameria vetusta, vedi foto n.21.

1.5. RISPOSTA AL QUESITO.

Proprietari nel ventennio:

L'immobile pignorato, è pervenuto a

....., in forza della successione in morte di
... nato a San Michele di Ganzaria ed ivi
deceduto il 27.2.1997 (successione non ancora trascritta alla
data in riferimento ma per la quale si rileva accettazione di
eredità con beneficio di inventario del giorno 1.10.1999 -

Tribunale di Caltagirone, trascritta il 18.10.1999 ai nn. 35997/26147, senza indicazione di quote; alla data del 18.12.1999, in base alla certificazione notarile allegata ai fascicoli di parte, non si rileva alcuna trascrizione dipendente dalla detta successione a favore dei coniugi
l,
sopra generalizzata.

A era pervenuto per atto di divisione del 18.3.1969 in notar C. Costa da potere di [REDACTED] nato a San Michele di Ganzaria il 31.5. [REDACTED] ad entrambi pervenuto per atto di compravendita di pari data in notar C. Costa, entrambi gli atti trascritti il 30.4.1969 ai nn. 14670/12124 da potere di [REDACTED] A [REDACTED] nato sa Catania il 31.5. [REDACTED] nata a Catania il 31.5. [REDACTED] nato a Catania il 2.11.1934 [REDACTED]

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

(E)

1/6 indiviso a o, 1/6 indiviso a
1/6 indiviso a di un terreno in San
Michele di Ganzaria (CT) contrada "parco della montagna"
fg.15 P.135.

1.1. RISPOSTA AL QUESITO.

Descrizione:

L'immobile pignorato, è stato indicato nell'atto di pignoramento, con l'ubicazione data in c.da Salsetta fg. 15 p.135 e che catastalmente risulta con una superficie di are 82,80

pari a mq. 8.280 qualità = seminativo, cl. 1, r.d. €.49,18, r.a. €. 14,97, in ditta a:

- a nata a San Michele di Ganzaria il 20.09.1914 propr. Per 2/6;
- , nato a San Michele di Ganzaria il 18.06.1939 propr. Per 1/6;
- nato a San Michele di Ganzaria il 25.09.1948 propr. Per 1/6;
- nato a San Michele di Ganzaria il 01.11.1941 propr. Per 1/6;
- nato a San Michele di Ganzaria il 18.04.1944 propr. Per 1/6;

Il fondo pignorato, realmente si trova in contrada "Parco della Montagna" è non è stato rilevato , sia a causa della totale sconoscenza dell'ubicazione del fondo da parte dell'esecutato sia per l'impossibilità di poterlo raggiungere, poiché l'aerofotogrammetria del comune di San Michele di Ganzaria, è completamente difforme dalle mappe catastali che tra l'altro, portano il suddetto fondo pignorato, se non dentro, quantomeno nei pressi del Bosco di San Michele di Ganzaria con l'ingresso dato nei pressi di una casa cantoniere lungo la strada per Caltagirone e che si trova al foglio 17, vedi foto n. 36 ed all.H.

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

CONCLUSIONI

(A)

½ indiviso dell'appartamento in San Michele di Ganzaria (CT)

Via Togliatti fg.11 P.1284 sub.3 P.1°-P.2°;

½ indiviso fg.11 P.1284 sub.2 (in corso di costruzione);

½ indiviso fg.11 P.1284 PT.

Locale a negozio o bottega (C/1) P.T. fg. 11 p.1284

Valore totale: €.90.000,00

Valore della quota pignorata: €. 33.750,00

Primo appartamento (P.1° - P.2°) fg.11 p.1284 sub.3

Valore totale: €.96.500,00

Valore quota pignorata: €. 36.187,50

Secondo appartamento (in corso di costruzione)

P.1° - P.2° fg.11 p.1284 sub.2

Valore totale: €.48.250,00

Valore quota pignorata: €.18.093,75

Valore complessivo: €. 234.750,00

Valore pignorato: (arrotondato) €. 88.000,00

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

(B)

3/6 indivisi a

1/6 indiviso a

1/6 indiviso a

1/6 indiviso a



di una casa in San Michele di Ganzaria (CT) Via IV

Novembre n.23, 25 fg.12 P. 1376.

Valore complessivo: €. 10.500,00

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

(C)

3/6 indivisi a 1/6 indiviso a

1/6 indiviso a , 1/6 indiviso a

di una casa in San Michele di Ganzaria (CT) Via IV

Novembre n.19, 21 fg.12 P. 988.

Valore complessivo: €. 17.650,00

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

(D)

1/6 indiviso a 1/6 indiviso a

, 1/6 indiviso a di un capannone

(Vetusto) in San Michele di Ganzaria (CT) contrada "Salsetta

s.n.c" fg.13 P. 772.

Valore: mq. 177 X €.150,00 = €.26.550,00

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

(E)

1/6 indiviso a 1/6 indiviso a

1/6 indiviso a di un terreno in San

Michele di Ganzaria (CT) contrada "parco della montagna"

fg.15 P.135.

Il fondo pignorato, realmente si trova in contrada "Parco della Montagna" è non è stato rilevato , sia a causa della totale sconoscenza dell'ubicazione del fondo da parte dell'esecutato
 .., sia per l'impossibilità di poterlo raggiungere,
 poiché l'aerofotogrammetria del comune di San Michele di Ganzaria, è completamente difforme dalle mappe catastali che tra l'altro, portano il suddetto fondo pignorato, se non dentro, quantomeno nei pressi del Bosco di San Michele di Ganzaria con l'ingresso dato nei pressi di una casa cantoniere lungo la strada per Caltagirone e che si trova al foglio 17, vedi foto n. 36.

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

Riepilogando:

Gli immobili pignorati hanno un valore di **€. 289.450,00**

Le quote pignorate, hanno un valore di **€. 142.700,00**

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

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

Si allegano: n° 36 fotografie; titolo di proprietà conforme; architettonici quotati. visure catastali aggiornate + mappe.

Caltagirone li 17 APR 2003

Il c.t.u

Geom. Giuseppe Scacciantè

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

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

30/1/17

ACCATASTAMENTO LOTTI N.1, N.2, N.3 + APE

esecuzione immobiliare n. 139/95+116/99 promossa da:

contro

A seguito dell'autorizzazione del 19.01.2017 avuta dal dott. Marco Percolla via PEC e per conto del creditore procedente Island Refinancing srl, via Pietro e Alberto Pirelli n.27 Milano a procedere agli accatastamenti dei lotti n.1,2,3, il sottoscritto CTU Geom. Giuseppe Scacciante, ha eseguito le variazioni catastali dei lotti n.1, n.2 e n.3 e autorizzati dal creditore procedente a seguito della mia relazione del 10/08/2015, dell'ordinanza del signor Giudice del 19/01/2016, dell'istanza di sollecito dell'Avv. Mario Paglia per il creditore procedente con PEC del 14.11.2016 e PEC del 18.01.2017, della mia istanza di sollecito al creditore procedente con PEC del 19.01.2017 e risposta positiva del creditore procedente per accatastare i lotti n.1,2,3 via PEC del 19.01.2017.

Successivamente, ho provveduto ad eseguire l'attestato di prestazione energetica (APE), nel solo lotto 2 in quanto il lotto n.1 con la categoria catastale di deposito, non necessita di APE così come anche il lotto n.3 che con la categoria catastale (in corso di costruzione) non necessita anch'esso dell'APE.

In conclusione i suddetti lotti dovranno così essere descritti:

LOTTO N° 1

Locale di deposito con adiacente monolocale e servizio a piano seminterrato con corte di mq.525 comune ai lotti n.2 e 3, sito in San Michele di Ganzaria, via Palmiro Togliatti n.73, in catasto urbano censito al foglio 11 particella 1284 sub.4, consistenza mq.147, rendita €.159,43, piano S1 (seminterrato), ditta:

Valore stimato €.90.000,00;

LOTTO N° 2

Appartamento rifinito ai piani primo e secondo con accesso autonomo e corte di mq.525 comune ai lotti n.1 e n.3, sito in San Michele di Ganzaria, via Palmiro Togliatti n.73, in catasto urbano censito al foglio 11 particella 1284 sub.3, cat.A/2, cl.3, vani 7 rendita €.433,82, piano 1° e 2°, ditta:

p.

Prestazione energetica globale: classe D, 129,64 KWh/mq anno

valore stimato €.96.500,00;

LOTTO N° 3

- Appartamento in corso di costruzione ai piani primo e secondo con accesso autonomo e corte di mq.525 comune ai lotti n.1 e n.2, sito in San Michele di Ganzaria, via Palmiro Togliatti n.73, in catasto urbano censito al foglio 11 particella 1284 sub.2, categoria (in corso di costruzione), ditta:

valore stimato €.48.250,00;

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

Si allega:

planimetria catastale del lotto 1: fg.11 part.1284 sub.4

planimetria catastale del lotto 2: fg.11 part.1284 sub.3

visure catastali dei lotti 1,2,3: fg.11 part.1284 sub.4,sub.3,sub.2

Caltagirone li 30 Gennaio 2017

At.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

