TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzione Immobiliare

Proc.. Esec. Imm. N. 55/07 a cui è riunita la Proc. Esec. Imm. 81/07

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Integrativa

1) Premessa

Il G.E. con decreto del 2.4..2016 (notificato con PEC del 4.4.2016) ha conferito alla sottoscritta CTU il mandato di:

…identificare la situazione degli immobili distinti nel N.C.E.U. al foglio 109 particella 594 sub 4 e 5 e procedere all'AP.E nel caso di eventuale necessità, oltre alla quantificazione degli oneri per l'accatastamento nel caso in cui la situazione degli immobili sia diversa da quella del 2008 ed eventualmente procedere altresì a relazione aggiornata di stima (tutto ciò solo nel caso che gli immobili non siano più in corso di costruzione e pertanto la situazione sia diversa da quella del 2008).

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Un primo sopralluogo è stato effettuato il 22 giugno 2016 alle ore 16,30 previo avviso ai debitori esecutati con lettera raccomandata a..r. del 13 giugno.

Un secondo sopralluogo, concordato telefonicamente , si è reso necessario in quanto uno degli immobili ubicati al 2° piano è attualmente occupato dal ,

Firmato Da: VENTO PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44ef0bd7ca84e010

figlio degli stessi, che alla data del 22 giugno risultava essere fuori sede, per come dichiarato in sede di sopralluogo. (si veda verbale di sopralluogo – all. n. 1).

Per come si evince dagli allegati fotografici effettuati il 22 giugno (foto dal n. 1 al n. 4), un immobile risulta ancora in corso di costruzione, per cui la situazione è uguale a quella rilevata nel 2008.

I lavori di costruzione sono stati invece ultimati per quanto riguarda l'immobile occupato dal , per come riscontrato alla data del 2° sopralluogo effettuato il 13 luglio 2016.

L'immobile comprende una cucina abitabile, un vano adibito a stanza da letto, una cameretta, un piccolo ripostiglio e un bagno provvisto di vaso, bidet, lavandino e piatto doccia. (foto dal n. 5 al n. 12).

In generale si ritiene buono il livello di finitura, così come la qualità dei materiali adottati e lo stato di conservazione complessivo dell'immobile.

Preso atto che uno dei due immobili è stato già realizzato e risulta abitabile, bisogna procedere all'accatastamento e con esso all'aggiornamento dei dati catastali (consistenza, categoria, classe, rendita catastale).

In quest'ultima fase la scrivente potrà individuare esattamente quale dei due sub sia il 4 o il 5.

Si rende pertanto necessario presentare una pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

Per la compilazione di tale pratica, contenente dati tecnici e descrittivi dell'unità immobiliare in questione, oltre la rappresentazione grafica della stessa attraverso l'elaborato planimetrico con indicazione del numero del

Firmato Da: VENTO PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44ef0bd7ca84e010

subalterno, è stato quantificato un costo di circa **€. 1.000,00** .

Poiché la situazione è diversa da quella riscontrata nel 2008, viene aggiornato il valore di stima, attribuendo un valore di €.1.400,00/mq per la superficie dell'immobile e di €. 700,00 per la superficie dei ballatoi.

€. 1.400,00 x mq. 60= €. 84.000,00

€. 700,00 x mq.10 (ballatoio) = €. 7.000,00

Il valore complessivo è di quindi di €. **91.000,00.**

Di seguito vengono aggiornati sia il valore di stima dell'intero fabbricato urbano (lotto n. 2), che il valore complessivo degli immobili pignorati.

LOTTO n. 2

Piano terra **sub.1**		€. 86.400,00
Piano terra **sub.2**		€. 99.000,00
Primo piano **sub.3**		€. 243.353,50
Secondo piano	(71.500,00 + €.91.000,00)	€..162.500,00
Sottotetto		€ 79.200,00
Totale		**€. 670.453,50**

Valore complessivo degli immobili pignorati

Lotti	Valore
n. 1	€.141.415,00
n. 2	€. 670.453,50
n. 3	€. 101.350,00
n. 4	€. 713.972,50
n. 5	€. 99.591,00

Il valore complessivo degli immobili pignorati è pertanto di **€. 1.726.782,00.**

Firmato Da: VENTO PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44ef0bd7ca84e010

Quanto sopra, in fede.

Caltagirone 01.08..2016 il CTU

Dott. Agr. Paola Vento

Firmato Da: VENTO PAOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44ef0bd7ca84e010