

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT. DANIELA ANGELOZZI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/05 R.G.Es.

Promossa da Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.

[REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

C.T.U. DOTT. ARCH. LIBORIO MASSIMO CALCAGNO

PALAGONIA 29.01.2016


TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
31 MAR 2016
DOTT. ARCH. LIBORIO MASSIMO CALCAGNO
C.T.U. Esecuzione Immobiliare

Architetto Liborio Massimo Calcagno – Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 – Cell. 0039 389 1631090 – E-mail lmcagno@tiscali.it

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 38/05 R.G. Es. Immobiliari.
Promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Con ordinanza del 02/03/2010, il giudice Dott. Marcella Gennaro nominava me sottoscritto Arch. Liborio Massimo Calcagno, regolarmente iscritto Albo Professionale degli Architetti - Pianificatori - Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al n.1548, Consulente tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 38/05, promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., [REDACTED]

1. predisporre la certificazione energetica degli immobili oggetto di pignoramento, qualora gli stessi non ne siano già in possesso;
2. se la stima dei beni immobili già valutati con perizia del 14.09.2010 abbia subito modifiche in virtù del tempo intervenuto ed, in caso, voglia predisporre la stima aggiornata.

In data 13 gennaio 2016 il sottoscritto CTU si recava sui luoghi oggetto di pignoramento alla presenza del debitore esecutato per ulteriore sopralluogo necessario alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, e di conseguenza espone quanto di seguito.

Sono stati redatti gli attestati di prestazione energetica che si allegano alla presente, relativi alle unità immobiliari censite al N.C.E.U. al foglio 99 particella 186 sub. 2, 4 e 6 mentre non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 99 particella 186 sub. 16 perché risulta in corso di costruzione.

Quesito n.2

Per la determinazione del valore attuale da attribuire alle unità immobiliari poiché in questo periodo il mercato immobiliare è in fase di recessione, rilevati i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio ed in base alle informazioni assunte in loco, presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nella zona si ritiene pertanto, necessario consigliare una svalutazione del 10% per gli appartamenti, mentre il valore di stima del garage rimane invariato.

LOTTO n. 1: appartamento, foglio 99 part. 186 sub. 2, categoria A/2, Classe 4, consistenza 7 vani, rendita €. 433,82, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano terra

Valore di stima iniziale € 135.300,00 : 1,10 = € 123.000,00

VALORE DI STIMA € 123.000,00

LOTTO n. 2: appartamento, foglio 99 part. 186 sub. 4, categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €. 340,86, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano primo

Valore di stima iniziale € 115.800,00 : 1,10 = € 105.272, 72

VALORE DI STIMA € 105.273,00

LOTTO n. 3: appartamento, foglio 99 part. 186 sub. 6, categoria A/2, Classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €. 402,84, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano secondo

Valore di stima iniziale € 131.850,00 : 1,10 = € 119.863,63

VALORE DI STIMA € 119.864,00

LOTTO n. 4: garage, foglio 99 part. 186 sub. 16, categoria C/6, Classe 3, consistenza 473 mq., rendita €. 1.001,56, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano S2

VALORE DI STIMA..... € 112.420,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO..... € 460.557,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, dott. arch. Liborio Massimo Calcagno, con riferimento al mandato ricevuto dall'Ill.mo G.E. Daniela Angelozzi ed alle considerazioni sopra riportate si conclude quanto segue:

- LOTTO n. 1: appartamento sub. 2, piano terra.....€ 123.000,00
- LOTTO n. 2: appartamento sub. 4, piano primo.....€ 105.273,00
- LOTTO n. 3: appartamento sub. 6, piano secondo.....€ 119.864,00
- LOTTO n. 4: garage, sub. 16, piano S2.....€ 112.420,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Alla presente relazione di consulenza si allegano:

- ALLEGATO 1: Attestati di prestazione energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE[®] Palagonia li 29.01.2016

ASTE
GIUDIZIARIE[®] Il C.T.U.

Dott. arch. Liborio Massimo Calcagno

ASTE
GIUDIZIARIE[®]

ASTE
GIUDIZIARIE[®]

ASTE
GIUDIZIARIE[®]

ASTE
GIUDIZIARIE[®]