

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

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



Oggetto: integrazione alla relazione già depositata da altro CTU nella procedura d'esecuzione immobiliare n. 63/10 del R.G.E, promossa da

Unicredit credit management bank spa

contro



PREMESSA E MANDATO.

All'udienza del 30.03.2018, la s.v, nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante nuovo c.t.u in sostituzione del geom. Sinopoli e gli conferiva l'incarico di quantificare i costi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile pignorato e la relativa rivalutazione, dando termine di giorni 40 dall'accettazione dell'incarico, ovvero dalla data del giuramento del 5.4.2018.

SOPRALLUOGO DEL 3.5.2018

il sottoscritto ctu, previa istanza del 27.4.18 inviata con posta certificata sia al creditore precedente che al comando dei vigili urbani di Palagonia nonché raccomandata del 27.4.18 inviata all'esecutato  e previo ritiro in data 26.03.18 delle chiavi dell'immobile pignorato custodite presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Caltagirone, per la data del 3.5.18, mi sono recato alle ore 9,30 nell'immobile pignorato con l'assistenza dell'ispettore capo dei vigili urbani di Palagonia Politino Orazio.

Sul posto, non vi era nessuno ad attendermi per cui, alla presenza del suddetto ispettore capo Politino Orazio, ho aperto la porta d'ingresso con le chiavi avute dalla cancelleria del tribunale di Caltagirone ed ho



ispezionato e fotografato per intero l'immobile pignorato di Via Imperia n.36 dopodichè alle ore 10,25, richiudevo l'immobile e firmavo unitamente all'ispettore capo dei vv.uu. il verbale di sopralluogo.

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

RISPOSTA AI QUESITI:

A seguito del sopralluogo del 3.5.2018, ho potuto accertare che l'immobile pignorato si trova ubicato in via Imperia n.36 Palagonia (CT) ed è costituito da un piccolo appartamento al piano terra e primo con terrazzo senza comodo accesso, vedi planimetrie allegate.

Al piano terra, vi è un vano di mq.15,50 circa dotato di apertura di garage ma adattata a finestra, vedi foto n.3, 5, un retrostante ripostiglio di mq.7,50 privo di luce esterna e dotato di piastrelle per tutto il perimetro dei muri, vedi foto n.4, un piccolo servizio igienico di mq.2,50 circa realizzato nel sottoscala della prima rampe di scale ma non inutilizzabile a causa della sua vetusta, vedi foto n.6, 7 ed un vano scala di circa 11 mq con contropareti in cartongesso completamente rovinate a causa dell'umidità presente nell'immobile, vedi foto n.6, 8.

Il piano primo è costituito da un piccolo disimpegno di mq.1,80 posto a fine rampa scale, vedi foto n.9, un vano di mq.18,30 circa dotato di porta per l'accesso al ballatoio esterno, vedi foto n.11, 13, 1, un retrostante piccolo vano di mq.8,40 privo di luce esterna, vedi foto n.12, ed un piccolo vano di mq.5,50 con finestra esterna e piccola botola di circa cm.40x50 posta sul solaio, per l'accesso al soprastante ripostiglio di mq.6 e che comunica con il terrazzo del piano secondo, vedi foto n.10, 14.



Stima costi aggiornamento catastale e redazione dell'ape.

Allo stato attuale, l'immobile pignorato all'agenzia delle entrate, ex catasto, risulta costituito da tre unità immobili, un garage a piano terra censito al foglio 22 particella 901 sub.2, un'abitazione al piano primo censita al foglio 22 particella 901 sub.3 e un lastrico solare al piano secondo censito al foglio 22 particella 901 sub.4.

Con il nuovo accatastamento, verrà soppresso il sub.3 ed il sub.4 e verrà costituita una nuova abitazione posta al piano terra, primo e secondo più il garage del piano terra che avrà l'originario identificativo catastale ma a cui verrà applicata la variazione toponomastica in modo da avere l'esatta individuazione.

Per le suddette operazioni, il costo stimato è di €1.500 ed a cui andranno aggiunte €200 per la redazione della successiva APE.

Stima aggiornata:

l'immobile pignorato, era stato stimato nella prima relazione del 30.01.2011 dal primo ctu, Geom. Giuseppe Pensavalle, oggi de cuius, in €50.000 ma alla data odierna, sia a causa del deprezzamento a livello nazionale di tutto il settore immobiliare che della vetusta dello stesso, si ritiene congruo attribuire al suddetto immobile un valore a corpo di €25.000 a condizione che venga ripristinato l'originario garage del piano terra e che venga eseguito sia il nuovo accatastamento che l'attestato di prestazione energetica.

Per quanto sopra riportato, visto che per il ripristino dell'originario garage basta abbattere la paretina realizzata di circa mq.2 e installare al posto dell'attuale finestra una saracinesca metallica per un costo stimato di circa €1.000 e visto che i costi di accatastamento e redazione dell'ape sono di €1.500+€200, il valore dell'immobile pignorato sarà di:

$$€25.000 - (€1.000 + €1.500 + €200) = \mathbf{€ 22.300,00}$$



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

Si allega:

n.3 planimetrie catastali dello stato attuale;

n.1 visura catastale aggiornata.

Caltagirone li 12.05.2018


N.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante










