STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe Mattia
Via Galileo Galilei n. 7 –Tel:0933 - 51259
95041 - Caltagirone (CT)
C.F. MTT GPP 71T16 B428Y

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2000 R.G.

promossa dal

BANCO DI SICILIA

contro

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Caltagirone 31 Maggio 2006

IL C.T.U.

(dott. Ing. Giuseppe Mattia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Sig. Giudice Dott. Massimo Lo Truglio del Tribunale di Caltagirone.

1. INTRODUZIONE:

Con ordinanza della S.V. Ill.ma, emessa in data 23 Novembre 2004, il sottoscritto ingegnere Giuseppe Mattia, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Catania col n. 4149 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 67/2000 promossa dal Banco di Sicilia, invitandomi a comparire all'udienza del 28 Febbraio 2005, per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato che di seguito si riporta integralmente nei suoi quesiti:

1) Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata, al debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:
   a) All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;
   b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso d'esistenza d'opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti;
   c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 d'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 d'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 e 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, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ❖ Iscrizioni;
- ❖ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: per eventuali difformità urbanistico – catastali, urbanistico – edilizie e catastali.

e) La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'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 foto esterne del bene e almeno due interne;

4) Segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuale 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.

Nel conferirmi quanto sopra esposto, la S.V.I. rinviò la procedura esecutiva all'udienza del 10 ottobre 2005 assegnandomi gg. 90 per espletare il mandato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. OPERAZIONI PERITALI:

Si iniziavano puntualmente le operazioni peritali, dopo aver avvisato le parti con raccomandata A/R il giorno 12/04/2005 alle ore 10:30 dinanzi al portone principale d'ingresso del "Condomino Saso" in via San Domenico Savio, per svolgere il sopralluogo nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento ed espletare l'incarico conferitomi.

Alle operazioni non si era presentata nessuna delle parti, pertanto, lo scrivente decideva di rinviare le operazioni peritali a data da destinare provvedendo ad avvisare nuovamente le parti dell'ulteriore sopralluogo con raccomandata A/R.

Si fissava un ulteriore sopralluogo il 04 Luglio 2005 avvisando la parte debitrice con telegramma e fissando l'appuntamento con le stesse modalità precedenti, ossia sempre dinanzi al portone d'ingresso di via San Domenico Savio n. 13 alle ore 10.30. Lo scrivente, dopo aver atteso invano la debitrice, rinviava nuovamente le operazioni peritali a data da destinare.

Si procedeva così ad avvisare la debitrice fissando il sopralluogo, sempre presso la via San Domenico Savio n. 13, alle ore 10.30, per il giorno 26 Luglio 2005, inviando alla stessa raccomandata A/R.

Lo scrivente, dopo aver atteso invano la debitrice, rinviava nuovamente le operazioni peritali a data da destinare.

In data 10 Ottobre 2005 lo scrivente, dopo aver fissato il sopralluogo ed incaricato l'Ufficiale Giudiziario a notificare l'avviso alla parte debitrice, si recava in via San Domenico Savio n. 13 per visionare i locali oggetto del pignoramento. Anche in tale data la parte debitrice non si presentava e lo scrivente rinviava nuovamente le operazioni peritali a data da destinare.

Successivamente in data 25 Gennaio 2006 lo scrivente, dopo aver provveduto ad avvisare a mezzo di notifica da parte dell'Ufficiale Giudiziario la debitrice, si recava nuovamente in via San Domenico Savio n. 13 per visionare i locali oggetto del pignoramento. Anche in tale data la parte debitrice non si presentava, e lo scrivente, per motivi di salute, era costretto a rinviare le operazioni peritali, pur essendo stato autorizzato dal Giudice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Lo Truglio, ad avvalersi della Forza Pubblica per accedere ai locali oggetto del pignoramento.

In data 22 Marzo 2006 lo scrivente, dopo aver avvisato la parte debitrice, si recava nuovamente in via San Domenico Savio n. 13 per visionare i locali oggetto del pignoramento. Anche in tale data la parte debitrice non si presentava e lo scrivente, essendo stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Lo Truglio, ad accedere ai locali si avvaleva della Forza Pubblica per visionare i beni in oggetto.
Nelle circostanze lo scrivente, effettuava accurati rilievi fotografici e rilievi planimetrici degli immobili di proprietà della debitrice ed oggetto di pignoramento, redigendo il verbale che alla presente si allega.

Successivamente, a proseguo delle operazioni peritali, si recava con l'ausilio della Forza Pubblica, in viale Mario Milazzo n. 169 per visionare l'appartamento posto al 6° piano effettuando, anche in questa circostanza, gli opportuni rilievi fotografici e planimetrici.

Il sottoscritto procedeva dunque a visionare l'ultimo immobile oggetto del pignoramento, recandosi in via Nino Bixio nel 1° sottostrada, per effettuare il rilievo planimetrico e fotografico del vano garage.

Avendo acquisito gli elementi necessari allo svolgimento del mandato affidatogli, lo scrivente è giunto alle conclusioni che di seguito si illustrano.

Il verbale di sopralluogo, i rilievi fotografici e le planimetrie degli immobili oggetto del pignoramento sono allegate alla presente relazione. (Vd. Allegati 1-2-3).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:

Dalla documentazione contenuta nei fascicoli di parte, relativi alla procedura in oggetto, si evince che la parte resistente risulta essere proprietaria dei seguenti immobili:

- Appartamento sito in Caltagirone in viale Mario Milazzo n° 169 al sesto piano, di vani 8; appartenente per intero alla debitrice per la sola nuda proprietà. Tale immobile è registrato al N.C.E.U. di Catania al foglio 108 alla particella 419 sub 23.

Il suddetto immobile gli era pervenuto per successione a seguito della morte del padre, come da verbale di pubblicazione di testamento olografo in notar G. Cammarata del 10.09.1999 trascritto ai nn. 33688/24572.

- Appartamento sito in Caltagirone in via San Domenico Savio n° 13, al quinto piano, di vani 2,5; appartenente per intero alla debitrice per la sola nuda proprietà. Tale immobile è registrato al N.C.E.U. di Catania al foglio 108 alla particella 796 sub 37;

Tale immobile era pervenuto per successione a seguito della morte del padre, come da verbale di pubblicazione di testamento olografo in notar G. Cammarata del 10.09.1999 trascritto ai nn. 33688/24572.

- Garage sito in Caltagirone, via Nino Bixio, primo sottostrada, di mq. 18. La debitrice è proprietaria della quota di ½ della nuda proprietà. Tale immobile è inoltre registrato al N.C.E.U. di Catania al foglio 108 alla particella 734 sub 17;

Tale immobile era pervenuto per successione a seguito della morte del padre, come da verbale di pubblicazione di testamento olografo in notar G. Cammarata del 10.09.1999 trascritto ai nn. 33688/24572.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. RISPOSTE AI QUESITI:

Quesito n. 1:

Risposta 1/a:

Dopo aver visionato il P.R.G. e la mappa catastale (che alla presente si allegano), ed avendo assunto le relative informazioni presso l'U.T.C. del Comune di Caltagirone, lo scrivente ha proceduto all'esatta individuazione degli immobili oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio.

Con precisione si può dire che:

a) l'immobile, sito a Caltagirone in Via San Domenico Savio n. 13, ricade all'interno della zona "B1" del P.R.G. attualmente vigente nel Comune di Caltagirone, ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Catania (ex Catasto) al foglio 108 alla particella 796 sub. 37 (cat. A/3 classe 7, vani 2,5, con una rendita catastale di euro 135,57 pari a £ 262.500);

b) l'immobile, sito a Caltagirone nel Viale Mario Milazzo n. 169, ricade all'interno della zona "B1" del P.R.G. attualmente vigente nel Comune di Caltagirone, ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Catania (ex Catasto) al foglio 108 alla particella 419 sub. 23 (cat. A/2 classe 4, vani 8, con una rendita catastale di euro 495,80 pari a £ 960.000);

c) il garage, sito a Caltagirone in via Nino Bixio n. 11 al primo sottostrada, ricade all'interno della zona "B1" del P.R.G. attualmente vigente nel Comune di Caltagirone, ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Catania (ex Catasto) al foglio 108 alla particella 734 sub. 17 (cat. C/6 classe 4, di mq. 18, con una rendita catastale di euro 63,21 pari a £ 122.400).

Risposta 1/b:

Lo scrivente, dopo aver visionato, sempre presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone, i progetti inerenti i fabbricati interessati dagli immobili oggetto di pignoramento, non ha riscontrato alcuna irregolarità sotto il profilo urbanistico e non ha ritenuto necessario approfondire le ricerche in tal senso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposta 1/c:

L'identificazione catastale degli immobili siti in via San Domenico Savio n. 13 e viale Mario Milazzo n. 169 hanno l'esatta corrispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

L'identificazione catastale del garage sito in via Nino Bixio n. 11 nel primo sottostrada non ha esatta corrispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Tale immobile, individuato come garage sito in Caltagirone in via Nino Bixio, di mq. 18 risulta al N.C.E.U. al foglio 108 alla particella 734 sub. 17 mentre precedentemente era stato identificato con la particella 734 sub. 37. Tale particella risulta essere comunque inesistente.

Quesito n. 2:

Quesito 2/A

Nella presente esecuzione immobiliare sono oggetto del pignoramento due unità immobiliari ed un garage, per tale motivo ciascun immobile sarà identificato da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo.

A) Appartamento per civile abitazione, della consistenza di 2,5 vani per complessivi mq. 37,25 sito in Caltagirone in via San Domenico Savio n. 13 al quinto piano;

B) Appartamento per civile abitazione, della consistenza di 8 vani per complessivi mq. 139,10 oltre a mq. 131,00 di terrazza a piano ed a circa mq. 30,60 di ballatoi prospicienti sia sul Viale Mario Milazzo che sulla via Giuseppe Mazzini. L'immobile è, inoltre, ubicato in Caltagirone in Viale Mario Milazzo n. 169 al sesto piano;

C) Garage situato in Caltagirone in via Nino Bixio n. 11 al primo sottostrada di mq. 18;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€ 14,62
Agenzia Entrate
00021897 0000408F W03PE001
00029283 23/06/2006 07:09:40
0001-00009 2E98D9098644676B
0 1 05 171270 574 8

Quesito 2/B

L'immobile A

L'appartamento della consistenza di 2,5 vani è ubicato in Caltagirone in via San Domenico Savio n. 13 al quinto piano, ed è raggiungibile dall'ingresso principale del condominio denominato

L'immobile in questione, ha una superficie utile di mq 37.25 ed un'altezza interna compresa tra i mt. 2.70 e 2.90; esso confina con la terrazza condominiale ed è raggiungibile con la scala interna all'edificio, in quanto l'ascensore arriva fino al quarto piano.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale e facilmente raggiungibile sia a piedi che in auto nonché coi mezzi pubblici.

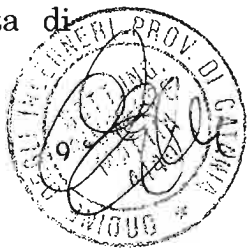
Le pareti esterne di tale condominio si presentano rifinite (intonaco civile per esterni) e non necessitano di manutenzione straordinaria, se non della sola manutenzione ordinaria (vedasi allegati).

Il fabbricato è costituito da ben quattro elevazioni fuori terra la cui struttura portante è in cemento armato, e presenta tompagnature esterne interamente intonacate; le partiture orizzontali (solai) sono realizzate in latero cemento. L'accesso principale agli appartamenti è ubicato sulla via San Domenico Savio, così come l'accesso ai garages a servizio dei condomini.

L'immobile in oggetto, internamente è composto da: un vano ingresso, da un vano adibito a cucina e da un servizio. Il vano ingresso è pavimentato con mattonelle in scaglie di marmo e le pareti sono tutte intonacate e rifinite a tempera e si presentano in discreto stato di conservazione; il vano cucina è pavimentato con marmette di graniglia e la parete attrezzata per l'angolo cottura è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20x20 mentre le restanti pareti sono intonacate e rifinite a tempera non in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni in ferro necessitano inoltre sia della manutenzione ordinaria che straordinaria.

Oltre ai due vani vi è pure un bagno completo di servizi igienici, le cui pareti sono rivestite di piastrelle di maiolica 7.5x15 cm. mentre di diverse dimensioni è il pavimento del bagno. L'impianto idrico è funzionante ma nel complesso il tutto si presenta in cattive condizioni ed in assenza di manutenzione ordinaria.

ASTE GIUDIZIARIE.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel vano ingresso vi sono due ampie aperture la cui vista è nella terrazza condominiale, mentre, dalla stanza adibita a cucina, si accede direttamente alla terrazza condominiale.

In generale il livello di finitura è alquanto scarso così come la qualità dei materiali adoperati nonché lo stato di conservazione di tutta l'unità immobiliare presa in visione.

L'impianto elettrico che si allaccia alla rete dell'E.N.E.L., è disattivato e non è a norma con la normativa vigente in materia; l'impianto idrico è in stato precario. Si rileva l'assenza di un impianto termico.

L'immobile B

L'appartamento della consistenza di 8 vani è ubicato in Caltagirone in viale Mario Milazzo n. 169 al sesto piano ed è raggiungibile dall'ingresso principale del condominio denominato

L'immobile in questione ha una superficie utile di mq. 139,10, una terrazza ad uso esclusivo di mq. 131,00 e dei ballatoi laterali di mq. 30.60; esso è raggiungibile sia con la scala condominiale che con l'ascensore a servizio dell'intero immobile.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale e facilmente raggiungibile sia a piedi che in auto nonché coi mezzi pubblici.

Il fabbricato è ubicato tra il viale Mario Milazzo e la via Giuseppe Mazzini, mentre l'accesso al condominio e quindi alle unità immobiliari avviene esclusivamente dal Viale Mario Milazzo.

Le pareti esterne si presentano rifinite (intonaco civile per esterni) e non necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'intero fabbricato è costituito da otto elevazioni fuori terra dal lato del Viale Mario Milazzo e sei elevazioni fuori terra dalla parte della via Mazzini. La struttura portante è in cemento armato e presenta le tompagnature esterne interamente intonacate; le partiture orizzontali (solai) sono inoltre realizzate in latero cemento.

L'immobile in oggetto è composto da: un vano ingresso, un soggiorno, una cucina con annesso servizio e ripostiglio, un bagno, uno studio e da due

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

camere da letto, tutte ben disimpegnate da con un corridoio, oltre ai ballatoi ed alla terrazza di piano.

Esso ha due ingressi dal vano scala: dal primo si accede all'appartamento oggetto della presente perizia, mentre dal secondo si accede ad un vano adibito a studio, facente comunque parte dello stesso appartamento. Dal corridoio, che disimpegna tutti i vani, si accede anche alla terrazza di mq. 131,00 che appare ben rifinita e in buono stato di conservazione, pertanto allo stato attuale non necessita di altra manutenzione se non quella ordinaria.

Tutti i vani sono pavimentati con mattonelle di scaglie di marmo e le pareti sono tutte tappezzate con carta da parati; la cucina è pavimentata e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 15x15; il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20x20 e le pareti sono rivestite con piastrelle delle dimensioni di cm. 15x15.

Il doppio servizio è pavimentato con piastrelle delle dimensioni di cm. 7.5x15 e rivestito con piastrelle di cm. 15x15, tutte in discreto stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in ferro e si presentano in buono stato di conservazione.

Il bagno è completo di servizi igienici e l'impianto idrico è perfettamente funzionante presentandosi in buone condizioni d'uso.

In tutte le stanze vi sono ampie finestre la cui vista è nella via Mazzini, mentre dal salone e dal soggiorno si accede ai ballatoi prospicienti il Viale Mario Milazzo e la via Giuseppe Mazzini. Da una delle due camere da letto, si accede al ballatoio che è prospiciente il cortile interno.

In generale il livello di finitura è buono e l'unità immobiliare è nel complesso in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico si allaccia alla rete dell'E.N.E.L., ma non a norma con le attuali norme vigenti in materia. L'impianto idrico è in buone condizioni d'uso, mentre, l'impianto termico condominiale non è attualmente attivo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile C

Il garage di mq. 18 è ubicato in Caltagirone in via Nino Bixio al civico 11 nel primo sottostrada. La via Nino Bixio è una strada parallela al viale Mario Milazzo ed alla via Autonomia; la zona in cui è ubicato pertanto il suddetto garage è una zona centrale, facilmente raggiungibile sia a piedi che in auto ed è ben servita anche dai mezzi pubblici.

Il garage è annesso al condominio il cui ingresso agli appartamenti avviene dal viale Mario Milazzo mentre quello ai garages avviene solamente dalla via Nino Bixio.

Le pareti esterne si presentano rifinite (intonaco esterno) e non necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La struttura portante è in cemento armato e le partiture orizzontali (solai) sono in latero cemento.

L'accesso al garage avviene mediante scivola ben rifinita mentre le chiusure (porte di ingresso ai garages) sono tutte in alluminio in buone condizioni d'uso.

In particolare, il box in oggetto presenta però delle macchie d'umidità dovute alle infiltrazioni provenienti dal cortile esterno soprastante, di proprietà condominiale. Tutte le pareti sono intonacate e rifinite a tonachina; il pavimento è di mattonelle in scaglie di marmo in buone condizioni.

Quesito 2/C:

L'immobile A, ubicato in via S. Domenico Savio ed oggetto del pignoramento, non è abitato.

L'immobile B, ubicato in viale Mario Milazzo n. 169 ed oggetto del pignoramento, non è abitato.

L'immobile C, ubicato in via Nino Bixio n. 11 al primo sottostrada ed oggetto del pignoramento, è libero, e appartiene alla debitrice per la quota di ½ (un mezzo).

Tali immobili pervengono alla debitrice per successione, in seguito alla morte del padre, con pubblicazione del testamento olografo in notar G. Cammarata del 10.09.1999 trascritto in data 30.09.1999 ai nn. 33688/24572.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 2/D:

Secondo quanto riscontrato nei fascicoli di parte, dalle visure ipotecarie allegate alla relazione tecnica, nonché dal certificato notarile rilasciato dal Notaio Filippo Azzia con studio in Gravina di Catania ed iscritto al Collegio Notarile di Catania, per quanto concerne tutti gli immobili sotto elencati:

1. **l'immobile A ubicato in via S. Domenico Savio in Caltagirone;**
2. **l'immobile B ubicato in viale Mario Milazzo n. 169 in Caltagirone;**
3. **garage "C" ubicato in via Nino Bixio n. 11 al primo sottostrada in Caltagirone**

nel ventennio antecedente la data odierna, i vincoli e gli oneri giuridici gravanti risultano i seguenti:

A) Per quanto concerne i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni: assenti;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: assenti;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: assenti;
4) Altri pesi e limitazioni d'uso: assenti;

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

1) ISCRIZIONI:

- Creditore privilegiato: BANCO DI SICILIA S.p.A., appartenente al Gruppo BancaRoma (gruppo iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al Codice n. 3002.3) con sede in PALERMO, Capozona di Caltagirone;
  Ipoteca a seguito di: **MUTUO SULLA NUDA PROPRIETA'** nei confronti della debitrice + altri.
  IMPORTO DEL MUTUO: £ 186.666.412 (euro 96.405,16) oltre agli interessi maturati e maturandi dal 05/03/2000.
  Nota di trascrizione: 06 Giugno 2000;
  Registro generale: 19478; Registro particolare: 14397.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Per eventuali difformità urbanistico – catastali: assenti;
- Difformità urbanistico – edilizie: assenti;
- Difformità catastali: assenti.

Quesito n. 2/E:

Nel ventennio antecedente la presente, il proprietario dell'immobile "A" di via San Domenico Savio n. 11, registrato al N.C.E.U. di Catania al foglio 108 alla particella 796 – sub. 37, era:

1)

aveva edificato sul terreno pervenutogli in forza dell'atto di compravendita in notar P. Romeo del 18.03.1967, trascritto il giorno 30.03.1967 ai nn. 14107/10115 da

Nel ventennio antecedente la presente, il proprietario dell'immobile "B" ubicato al viale Mario Milazzo n. 169, registrato al N.C.E.U. di Catania al foglio 108 alla particella 419 – sub. 23, era:

1)

aveva edificato sul terreno pervenutogli in forza dell'atto di compravendita in notar P. Romeo del 18.02.1967, trascritto il giorno 08.03.1967 ai nn. 9553/8002 da potere

Nel ventennio antecedente la presente, il proprietario dell'immobile "C" ubicato in via Nino Bixio n. 11, registrato al N.C.E.U. di Catania al foglio 108 alla particella 734 – sub. 17, era:

1)

Allo stesso la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) era pervenuto in forza dell'atto di compravendita in notar G. Cammarata,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del 23.03.1979, trascritto il giorno 04.04.1979 ai nn. 11645/9659 da

(nella relativa nota di trascrizione non sono riportati i luoghi di nascita).

2) Alla stessa la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) era pervenuto in forza dell'atto di compravendita in notar G. Cammarata del 23.03.1979, trascritto il giorno 04.04.1979 ai nn. 11645/9659 da potere di

(nella relativa nota di trascrizione non sono riportati i luoghi di nascita).

Quesito n. 2/F:

Valutazione dell'immobile "A" di via San Domenico Savio n. 13 in Caltagirone

Dopo aver eseguito un accurato sopralluogo, rilevando quanto necessario per la stima, valutata anche l'ubicazione del fabbricato, lo scrivente ha provveduto a consultare alcune agenzie immobiliari di Caltagirone, sottoponendo loro l'elaborato grafico e fotografico.

Considerando quanto sopra esposto, applicando il metodo di stima di tipo sintetico, ovvero confrontando i prezzi di mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, ed effettuando le opportune detrazioni in funzione dello stato attuale dell'immobile, si perviene ad un valore complessivo di € 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento/00).

Valore stimato dell'immobile "A"	€ 12.500,00
Oneri di concessione ed oblazioni	assenti
Valore definitivo dell'immobile "A"	**€ 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valutazione dell'immobile "B" del Viale Mario Milazzo n. 169 in Caltagirone

Dopo aver eseguito un accurato sopralluogo rilevando quanto necessario alla stima, valutata anche l'ubicazione del fabbricato, lo scrivente ha provveduto a consultare alcune agenzie immobiliari di Caltagirone, sottoponendo loro l'elaborato grafico e fotografico.

Considerando quanto sopra esposto, applicando il metodo di stima di tipo sintetico, ovvero confrontando i prezzi di mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, ed effettuando le opportune detrazioni in funzione dello stato attuale dell'immobile, si perviene ad un valore complessivo di € 163.000,00 (euro centosessantatremila/00).

Valore stimato dell'immobile "B"	€ 163.000,00
Oneri di concessione ed oblazioni	assenti
Valore definitivo dell'immobile "B"	**€ 163.000,00 (euro centosessantatremila/00)**

Valutazione del garage "C" di via Nino Bixio n. 11 in Caltagirone

Dopo aver eseguito un accurato sopralluogo rilevando quanto necessario alla stima, valutata anche l'ubicazione del garage, lo scrivente ha provveduto a consultare alcune agenzie immobiliari di Caltagirone, sottoponendo loro l'elaborato grafico e fotografico.

Considerando quanto sopra esposto, applicando il metodo di stima di tipo sintetico, ovvero confrontando i prezzi di mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, ed effettuando le opportune detrazioni in funzione dello stato attuale dell'immobile, si perviene ad un valore complessivo di € 12.600,00 (euro dodicimilaseicento/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore stimato del garage "C"	€ 12.600,00
Oneri di concessione ed oblazioni	assenti
Valore definitivo dell'immobile	**€ 12.600,00 (euro dodicimilaseicento/00)**

Quesito n. 2/G:

Il garage indicato con la lettera "C" risulta di proprietà per 1/2 della debitrice. Il valore dunque equivalente alla quota della medesima è pari a **6.300,00 €** (**euro seimilatrecento/00**). L'immobile suddetto (garage) risulta comunque indivisibile viste le modeste dimensioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. CONCLUSIONI:

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, consegno la presente relazione elencando gli immobili oggetto del pignoramento e di seguito i valori ad essi attribuiti:

1) L'immobile indicato con la lettera "A" oggetto dell'esecuzione n. 67/2000, è posto a Caltagirone in via San Domenico Savio al civico n° 13, ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Catania, al foglio 108 alla particella 796 sub 37.
2) L'immobile indicato con la lettera "B" oggetto dell'esecuzione n. 67/2000, è posto a Caltagirone nel viale Mario Milazzo al civico n° 169, ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Catania, al foglio 108 alla particella 419 sub 23.
3) L'immobile indicato con la lettera "C" oggetto dell'esecuzione n. 67/2000, è posto a Caltagirone in via Nino Bixio n. 11, ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Catania, al foglio 108 alla particella 796 sub 17.

1	Valore stimato dell'immobile di via S. Domenico Savio n. 13	€ 12.500,00
2	Valore stimato dell'immobile del viale Mario Milazzo n. 169	€ 163.000,00
3	Valore stimato del garage di via Nino Bixio n. 11	€ 6.300,00 (pari al 50% del valore complessivo)
	Valore definitivo dei beni	**€ 181.800,00 (euro centottantunomilaottocento/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G) Il garage indicato con la lettera "C" risulta di proprietà per 1/2 di proprietà della debitrice ed il valore equivalente alla sua quota è pari a **6.300,00 €** (**euro seimilatrecento/00**). L'immobile suddetto (garage) risulta comunque indivisibile viste le modeste dimensioni.

Per ulteriori chiarimenti vedasi gli elaborati allegati alla presente che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Tanto dovevo in evasione all'incarico conferitomi.

Caltagirone lì 20 Giugno 2006

IL C.T.U.

(dott. ing. Giuseppe Mattia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe Mattia
Via Galileo Galilei n. 7 –Tel:0933 - 51259
95041 - Caltagirone (CT)
C.F. MTT GPP 71T16 B428Y

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2000 R.G.

promossa dal

BANCO DI SICILIA (ora PIRELLI RE Credit Servicing)

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Relazione di stima integrativa)

Caltagirone 10 Marzo 2010

IL C.T.U.

(dott. Ing. Giuseppe Mattia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Sig. Giudice Dott.ssa Rossana Averna del Tribunale di Caltagirone.

1. INTRODUZIONE:

Con ordinanza della S.V. Ill.ma, emessa in data 11 Novembre 2009, il sottoscritto ingegnere Giuseppe Mattia, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Catania col n. 4149 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 67/2000 promossa dal Banco di Sicilia (*oggi Pirelli Re Credit Servicing*).

Al sottoscritto così come risulta dal verbale di consulenza tecnica venivano posti i seguenti quesiti:

- Fornisca il consulente, precisazioni in ordine alla stima effettuata, in particolare sulla percentuale di svalutazione dei beni in considerazione del diritto pignorato (nuda proprietà).

Il tempo concesso per l'espletamento dell'incarico era di 60 giorni e, pertanto, la S.V.I. rinviò la procedura esecutiva all'udienza del 22 settembre 2010.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. OPERAZIONI PERITALI:

Non si effettuavano operazioni peritali sugli immobili oggetto del pignoramento in quanto lo scrivente non lo riteneva utile ai fini del mandato conferito.

3. RIESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:

Dalla documentazione contenuta nei fascicoli di parte si evince che la sig.ra , vedova del sig. ed usufruttuaria degli immobili oggetto del pignoramento, risulta deceduta in data 01-08-2000 nel Comune di Catania.

Pertanto, la sig.ra , oggi risulta essere proprietaria dei seguenti immobili:

Immobile A

- Appartamento sito in Caltagirone in via San Domenico Savio n° 13, al quinto piano, di vani 2,5; appartenente per intero alla debitrice alla data odierna. L'immobile ricade all'interno della zona "B1" del P.R.G. attualmente vigente nel Comune di Caltagirone, ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Catania (ex Catasto) al foglio 108 alla particella 796 sub. 37 (cat. A/3 classe 7, vani 2,5, con una rendita catastale di euro 135,57 pari a £ 262.500);

Tale immobile era pervenuto per successione a seguito della morte del padre, come da verbale di pubblicazione di testamento olografo in notar G. Cammarata del 10.09.1999 trascritto ai nn. 33688/24572.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile B

- Appartamento sito in Caltagirone in viale Mario Milazzo n° 169 al sesto piano, di vani 8; appartenente per intero alla debitrice alla data odierna. L'immobile ricade all'interno della zona "B1" del P.R.G. attualmente vigente nel Comune di Caltagirone, ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Catania (ex Catasto) al foglio 108 alla particella 419 sub. 23 (cat. A/2 classe 4, vani 8, con una rendita catastale di euro 495,80 pari a £ 960.000).

Il suddetto immobile gli era pervenuto per successione a seguito della morte del padre, come da verbale di pubblicazione di testamento olografo in notar G. Cammarata del 10.09.1999 trascritto ai nn. 33688/24572.

Immobile C

- Garage sito in Caltagirone in via Nino Bixio al primo sottostrada, di mq. 18 è per l'intera quota (100%) proprietaria la debitrice. L'immobile (garage) ricade all'interno della zona "B1" del P.R.G. attualmente vigente nel Comune di Caltagirone, ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Catania (ex Catasto) al foglio 108 alla particella 734 sub. 17 (cat. C/6 classe 4, di mq. 18, con una rendita catastale di euro 63,21 pari a £ 122.400).

Tale immobile era pervenuto per successione a seguito della morte del padre, come da verbale di pubblicazione di testamento olografo in notar G. Cammarata del 10.09.1999 trascritto ai nn. 33688/24572.

VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Secondo quanto riscontrato nei fascicoli di parte, per gli immobili sotto elencati:

1. **l'immobile A ubicato in via S. Domenico Savio in Caltagirone;**
2. **l'immobile B ubicato in viale Mario Milazzo n. 169 in Caltagirone;**
3. **garage "C" ubicato in via Nino Bixio n. 11 al primo sottostrada in Caltagirone;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sussistono i seguenti vincoli:

ISCRIZIONI:

- Creditore privilegiato: BANCO DI SICILIA S.p.A., appartenente al Gruppo BancaRoma (gruppo iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al Codice n. 3002.3) con sede in PALERMO, Capozona di Caltagirone.
  Oggi il creditore risulta la: **"PIRELLI RE CREDIT SERVICING S.p.A."** con sede a Catania in Piazza della Repubblica 50.
  Ipoteca a seguito di: **MUTUO SULLA NUDA PROPRIETA'** nei confronti della debitrice + altri.
- IMPORTO DEL MUTUO: £ 186.666.412 (euro 96.405,16) oltre agli interessi maturati e maturandi dal 05/03/2000.

Nel ventennio antecedente la presente, il proprietario dell'immobile "A" di via San Domenico Savio n. 11, registrato al N.C.E.U. di Catania al foglio 108 alla particella 796 – sub. 37, era:

1) nato a il e deceduto il . Il predetto aveva edificato sul terreno pervenutogli in forza dell'atto di compravendita in notar P. Romeo del 18.03.1967, trascritto il giorno 30.03.1967 ai nn. 14107/10115 da potere di , nato a , nata a il .

Nel ventennio antecedente la presente, il proprietario dell'immobile "B" ubicato al viale Mario Milazzo n. 169, registrato al N.C.E.U. di Catania al foglio 108 alla particella 419 – sub. 23, era:

1) nato a e deceduto il . Il predetto aveva edificato sul terreno pervenutogli in forza dell'atto di compravendita in notar P. Romeo del 18.02.1967, trascritto il giorno 08.03.1967 ai nn. 9553/8002 da potere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di nato a e , nato a e I , nato ad .

Nel ventennio antecedente la presente, il proprietario dell'immobile "C" ubicato in via Nino Bixio n. 11, registrato al N.C.E.U. di Catania al foglio 108 alla particella 734 – sub. 17, era:

1) nato a il e deceduto il . Allo stesso la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) era pervenuto in forza dell'atto di compravendita in notar G. Cammarata del 23.03.1979, trascritto il giorno 04.04.1979 ai nn. 11645/9659 da potere di nato , nata il , nato il e nata (nella relativa nota di trascrizione non sono riportati i luoghi di nascita).

2) nata a il e deceduta il . Alla stessa la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) era pervenuto in forza dell'atto di compravendita in notar G. Cammarata del 23.03.1979, trascritto il giorno 04.04.1979 ai nn. 11645/9659 da potere di nato il , nata il ; nato il e nata il (nella relativa nota di trascrizione non sono riportati i luoghi di nascita).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. RIEPILOGO SULLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI:

L'immobile A

L'appartamento della consistenza di 2,5 vani è ubicato in Caltagirone in via San Domenico Savio n. 13 al quinto piano, ed è raggiungibile dall'ingresso principale del condominio denominato "Condominio Saso". L'immobile ha una superficie utile di mq 37.25 ed un'altezza interna compresa tra i mt. 2.70 e 2.90; esso confina con la terrazza condominiale ed è raggiungibile con la scala interna all'edificio, in quanto l'ascensore arriva fino al quarto piano. L'appartamento non è comunque abitato.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale e facilmente raggiungibile sia a piedi che in auto nonché coi mezzi pubblici.

L'immobile in oggetto, internamente è composto da: un vano ingresso, da un vano adibito a cucina e da un servizio. Il vano ingresso è pavimentato con mattonelle in scaglie di marmo e le pareti sono tutte intonacate e rifinite a tempera e si presentano in discreto stato di conservazione; il vano cucina è pavimentato con marmette di graniglia e la parete attrezzata per l'angolo cottura è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20x20 mentre le restanti pareti sono intonacate e rifinite a tempera anch'esse in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni in ferro necessitano inoltre sia della manutenzione ordinaria che straordinaria.

Oltre ai due vani vi è pure un bagno completo di servizi igienici, le cui pareti sono rivestite di piastrelle di maiolica 7.5x15 cm. mentre di diverse dimensioni è il pavimento del bagno. L'impianto idrico è funzionante ma nel complesso il tutto si presenta in cattive condizioni ed in assenza di manutenzione ordinaria.

Nel vano ingresso vi sono due ampie aperture la cui vista è nella terrazza condominiale, mentre, dalla stanza adibita a cucina, si accede direttamente alla terrazza condominiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In generale il livello di finitura è alquanto scarso così come la qualità dei materiali adoperati nonché lo stato di conservazione di tutta l'unità immobiliare presa in visione.

L'impianto elettrico che si allaccia alla rete dell'E.N.E.L., è disattivato e non è a norma con la normativa vigente in materia; l'impianto idrico è in stato precario. Si rileva l'assenza di un impianto termico.

L'immobile B

L'appartamento della consistenza di 8 vani è ubicato in Caltagirone in viale Mario Milazzo n. 169 al sesto piano ed è raggiungibile dall'ingresso principale del condominio denominato "Condominio

L'immobile in questione ha una superficie utile di mq. 139,10, una terrazza ad uso esclusivo di mq. 131,00 e dei ballatoi laterali di mq. 30.60; esso è raggiungibile sia con la scala condominiale che con l'ascensore a servizio dell'intero immobile. L'appartamento non è comunque abitato.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale e facilmente raggiungibile sia a piedi che in auto nonché coi mezzi pubblici.

Il fabbricato è ubicato tra il viale Mario Milazzo e la via Giuseppe Mazzini, mentre l'accesso al condominio e quindi alle unità immobiliari avviene esclusivamente dal Viale Mario Milazzo.

L'immobile in oggetto è composto da: un vano ingresso, un soggiorno, una cucina con annesso servizio e ripostiglio, un bagno, uno studio e da due camere da letto, tutte ben disimpegnate da con un corridoio, oltre ai ballatoi ed alla terrazza di piano.

Esso ha due ingressi dal vano scala: dal primo si accede all'appartamento oggetto della presente perizia, mentre dal secondo si accede ad un vano adibito a studio, facente comunque parte dello stesso appartamento. Dal corridoio, che disimpegna tutti i vani, si accede alla terrazza di mq. 131,00.

Tutti i vani sono pavimentati con mattonelle di scaglie di marmo e le pareti sono tutte tappezzate con carta da parati; la cucina è pavimentata e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 15x15, il pavimento del bagno è in piastrelle di ceramica delle dimensioni di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cm. 20x20 e le pareti sono rivestite con piastrelle delle dimensioni di cm. 15x15.

Il doppio servizio è pavimentato con piastrelle delle dimensioni di cm. 7.5x15 e rivestito con piastrelle di cm. 15x15, tutte in discreto stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in ferro.

Il bagno è completo di servizi igienici e l'impianto idrico è perfettamente funzionante.

In tutte le stanze vi sono ampie finestre la cui vista è nella via Mazzini, mentre dal salone e dal soggiorno si accede ai ballatoi prospicienti il Viale Mario Milazzo e la via Giuseppe Mazzini. Da una delle due camere da letto, si accede al ballatoio che è prospiciente il cortile interno.

In generale il livello di finitura è buono e l'unità immobiliare è nel complesso in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico si allaccia alla rete dell'E.N.E.L., ma non a norma con le attuali norme vigenti in materia. L'impianto idrico è in buone condizioni d'uso, mentre, l'impianto termico condominiale non è attualmente attivo.

L'immobile C

Il garage di mq. 18 è ubicato in Caltagirone in via Nino Bixio al civico 11 nel primo sottostrada. La via Nino Bixio è una strada parallela al viale Mario Milazzo ed alla via Autonomia; la zona in cui è ubicato pertanto il suddetto garage è una zona centrale, facilmente raggiungibile sia a piedi che in auto ed è ben servita anche dai mezzi pubblici.

Il garage è annesso al condominio il cui ingresso agli appartamenti avviene dal viale Mario Milazzo mentre quello ai garages avviene solamente dalla via Nino Bixio. Il box/garage non è utilizzato.

L'accesso al garage avviene mediante scivola ben rifinita mentre le chiusure (porte di ingresso ai garages) sono tutte in alluminio in buone condizioni d'uso. Tutte le pareti sono intonacate e rifinite a tonachina; il pavimento è di mattonelle in scaglie di marmo in buone condizioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Valutazione dell'immobile "A" di via San Domenico Savio n. 13 in Caltagirone

Lo scrivente per poter meglio stimare il valore attuale dell'immobile ha provveduto a consultare alcune agenzie immobiliari di Caltagirone, sottoponendo loro sia l'elaborato grafico che fotografico.

Pertanto, applicando il metodo di stima di tipo sintetico, ovvero confrontando i prezzi di mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, ed effettuando le opportune detrazioni in funzione dello stato attuale dell'immobile, si perviene ad un valore complessivo di € 15.650,00 (euro quindicimilaseicentocinquanta/00).

Il valore dell'immobile era stato svalutato, nella precedente stima, del 20% poiché la era in possesso solo della "nuda proprietà"; pertanto oggi considerato il prezzo di € 420,00 al metro quadrato si perviene al seguente valore:

Valore stimato dell'immobile "A"	€ 15.650,00
Oneri di concessione ed oblazioni	assenti
Valore definitivo dell'immobile "A"	**€ 15.650,00 (euro quindicimilaseicentocinquanta/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valutazione dell'immobile "B" del Viale Mario Milazzo n. 169 in Caltagirone

Lo scrivente per poter meglio stimare il valore attuale dell'immobile ha provveduto a consultare alcune agenzie immobiliari di Caltagirone, sottoponendo loro sia l'elaborato grafico che fotografico.

Pertanto, applicando il metodo di stima di tipo sintetico, ovvero confrontando i prezzi di mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, ed effettuando le opportune detrazioni in funzione dello stato attuale dell'immobile, si perviene ad un valore complessivo di € 195.600,00 (euro centonovantacinquemilaseicento/00).

Il valore dell'immobile era stato svalutato, nella precedente stima, del 20% poiché la Sig.ra era in possesso solo della "nuda proprietà".

Pertanto, considerata la superficie utile abitabile dell'appartamento pari a mt. 139,10 nonché quella adibita a ballatoi (al 50%) e a terrazza (al 33%) e assegnato il valore di € 1000,00 al metro quadrato si perviene alla stima di:

Valore stimato dell'immobile "B"	€ 195.600,00
Oneri di concessione ed oblazioni	assenti
Valore definitivo dell'immobile "B"	**€ 195.600,00 (euro centonovantacinquemilaseicento/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valutazione del garage "C" di via Nino Bixio n. 11 in Caltagirone

Lo scrivente per poter meglio stimare il valore attuale dell'immobile ha provveduto a consultare alcune agenzie immobiliari di Caltagirone, sottoponendo loro sia l'elaborato grafico che fotografico.

Pertanto, applicando il metodo di stima di tipo sintetico, ovvero confrontando i prezzi di mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, ed effettuando le opportune detrazioni in funzione dello stato attuale dell'immobile, si perviene ad un valore complessivo di € 15.400,00 (euro quattordicimilacinquecento/00). Il valore dell'immobile era stato svalutato del 15% poiché la proprietaria era in possesso della "nuda proprietà", pertanto considerando il prezzo di € 805,00 al metro quadrato si perviene al seguente valore:

Valore stimato del garage "C"	€ 14.500,00
Oneri di concessione ed oblazioni	assenti
Valore definitivo dell'immobile	**€ 14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. CONCLUSIONI:

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, consegno la presente relazione elencando gli immobili oggetto del pignoramento e di seguito i valori ad essi attribuiti:

1) L'immobile indicato con la lettera "A" è posto a Caltagirone in via San Domenico Savio al civico n° 13 ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Catania, al foglio 108 alla particella 796 sub 37.
2) L'immobile indicato con la lettera "B" è posto a Caltagirone nel viale Mario Milazzo al civico n° 169, ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Catania, al foglio 108 alla particella 419 sub 23.
3) L'immobile indicato con la lettera "C" è posto a Caltagirone in via Nino Bixio n. 11, ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Catania, al foglio 108 alla particella 796 sub 17.

1	Valore stimato dell'immobile di via S. Domenico Savio n. 13	€ 15.650,00
2	Valore stimato dell'immobile del viale Mario Milazzo n. 169	€ 195.600,00
3	Valore stimato del garage di via Nino Bixio n. 11	€ 14.500,00
	Valore definitivo	**€ 225.750,00 (euro duecentoventicinquemilasettecentocinquanta/00)**

Tanto dovevo in evasione all'incarico conferitomi.

Caltagirone lì 05 Marzo 2010

Il C.T.U.

(dott. ing. Giuseppe Mattia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009