

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT. MARCELLO GENNARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Promossa da

Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.

Contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

PALAGONIA 14.09.2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in quota di 500/1000 in piena proprietà al sig. [redacted]
 in quota di 500/1000 in piena proprietà della sig.ra [redacted]

VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

L'atto di pignoramento del 23.03.2005 della procedura esecutiva n. 38/05 è riportata la seguente descrizione dei beni pignorati:

1. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 2;
2. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 4;
3. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 6;
4. garage sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 16.

L'atto di pignoramento notificato il 23 marzo 2005 è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 05.04.2005 al n. 23551 del Registro Generale e 13112 del Registro Particolare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro i debitori eseguiti; dal confronto tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione emerge l'esatta corrispondenza dei dati relativi agli immobili pignorati.

PROVENIENZA DEL BENE - VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Le immobili sono pervenuti ai debitori eseguiti sottoforma di terreno edificabile acquistato in virtù per atto di compravendita a rogito del notaio Boscarino in data 22.06.94 trascritto il 22.06.94 al nn. 13838/18747, da potere dei sig.ri [redacted]

Il detto terreno era proprietà

di sig.ri [redacted]

ciascuno in virtù della successione in morte al rispettivo marito e padre [redacted]

esecuti, nella quota di 500/1000 in piena proprietà al sig. [redacted]

in quota di 500/1000 in piena proprietà della sig.ra [redacted]

CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Nei confronti di pignoramento pignoramento del 23.03.2005 della procedura esecutiva n. 38/05, è riportata la seguente descrizione dei beni pignorati:

1. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 2;
2. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 4;
3. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 6;
4. garage sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 16.

L'atto di pignoramento notificato il 23 marzo 2005 è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 05.04.2005 al n. 23551 del Registro Generale e al n. 12 del Registro Particolare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro i debitori esecutati; dal confronto tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione emerge l'esatta corrispondenza dei dati relativi agli immobili pignorati.

PROVENIENZA DEL BENE - VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Detti immobili sono pervenuti ai debitori esecutati sottoforma di terreno edificabile acquistato in virtù per atto di compravendita a rogito del notaio Boscarino in data 22.06.1994 trascritto il 22.06.94 ai nn. 13838/18747, da potere dei sig.ri [redacted]

Il detto terreno era pervenuto:

ai sigg.ri [redacted] per lo quota pari ad 1/6 ciascuno in virtù della successione in morte al rispettivo marito e padre [redacted] deceduto il [redacted] giusta denuncia di successione n.50 volume 2772 e denuncia integrativa n. 38 volume 2784, non ancora trascritte; ai sigg.ri [redacted] in virtù della successione in morte alla madre [redacted] nata il [redacted] deceduta il [redacted] giusta denuncia n.1 volume 1832 uff. reg. di Catania trascritta il 21.04.1980 ai nn. 12411/14713.

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcacagno@tiscali.it

ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 10.12.2004 emesso dalla Banca Montepaschi Se.Ri.T. servizio riscossioni tributi di Catania, gravante per la quota di 1/2 sul terreno sito in Mineo censito al N.C.T. al foglio 99 particella 186; per la quota di 3/16 sui terreni siti in Mineo censita al N.C.T. al foglio 99 particelle 290, 289, 250, 255, 256;

ipoteca legale iscritta il 23.11.2006 ai nn. 21629/76230 per € 8.449,82 di cui € 4.224,91 per quote capitale, in favore della SE.Ri.T. Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione per la Provincia di Catania, con sede in Catania, contro Macedone Francesco, nato a Mineo il 21.04.1954, derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 21.04.2006 emessa dalla SE.Ri.T. Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione di Catania, gravante per la quota di 1/2 sul terreno sito in Mineo censito al N.C.T. al foglio 99 particella 186, per la quota di 3/16 sui terreni siti in Mineo censito al N.C.T. al foglio 99 particelle 290, 289, 250, 255, 256.

DESCRIZIONI CONTRO:

ipoteca generale di pignoramento del 23.03.2005 e trascritto il 05.04.2005 ai nn. 13112/23551, a favore della Banca Montepaschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted], nota a [redacted] il [redacted] gravante per la quota di 1/1 sugli immobili siti in Mineo C.da S. Ippolito censiti al N.C.E.U. al foglio 99 particella 186 subalterni 2, 4, 6, 16.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio per civile abitazione con accesso dalla strada del piano di lottizzazione [redacted] sito nel Comune di Mineo, costituito da un piano terra adibito a garages con accesso dalla strada provinciale SP31, un piano 1° sottostada adibito a garages, un piano 2° sottostada adibito a garages, un piano terra, primo e secondo con due appartamenti per piano e un piano terzo adibito ad appartamento.

L'edificio ultimato nel 1999, ricade in zona "C" (Area di espansione e completamento) del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, intercluso per due lati da lotti di altre ditte, da un lato dalla strada del piano di lottizzazione e da un lato dalla strada provinciale SP31. La zona è caratterizzata da edifici residenziali con l'eccessiva presenza di attività commerciali con facilità di collegamento con il centro del Comune.

L'edificio, con struttura portante in c.a., è costituito da quattro elevazioni fuori terra e da tre piani interrati.

La copertura dell'edificio è a tetto a falde con manto di copertura in tegole.

L'edificio risulta rifinito ed in ottime condizioni di manutenzione per la parte relativa

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it

Le unità immobiliari fuori terra, rifinite con intonaco plastico, mentre il prospetto su strada provinciale SP31 relativo ai tre piani interrati non è rifinito, completo solo con intonaco. I balconi e le terrazze presentano ringhiere in ferro verniciate e gli infissi esterni sono in alluminio con serrande in plastica.

Il fabbricato risulta recintato in parte con muratura in blocchi di tufo intonacati ed in parte con recinzione a maglie metalliche. Il portone d'ingresso condominiale posto in fronte rispetto alla strada del piano di lottizzazione, è in alluminio anodizzato con specchiature in vetro, mentre la scala condominiale è rivestita in granito e le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati ad idropittura.

Il fabbricato presenta tre ingressi carrabili, due ubicati nella strada del piano di lottizzazione ed uno multiplo ubicato nell'unità immobiliare posta a piano terra nella strada provinciale SP31 (cfr. Allegato 5: foto nn. 1 - 4).

2.1 Unità immobiliare piano terra sub. 2

L'unità immobiliare in esame è un appartamento, posto al piano rialzato, con accesso dal portone e salendo sul pianerottolo del vano scala condominiale.

L'appartamento, si estende su una superficie utile netta di circa 116 mq., con un'altezza utile dei vani di 2,70 m., risulta composto: da un ingresso, che disimpegna il soggiorno ed un'ampia cucina, un disimpegno dal quale si accede a tre camere da letto con aperture sullo SP31, un bagno completo di lavabo, vaso, bidet e vasca, una lavanderia con lavatoio, vaso e doccia ed un ripostiglio.

L'appartamento dispone di due balconi e un ampio terrazzo, per una superficie pari a 17,10 mq., mentre la superficie complessiva lorda è pari a 133,00 mq.

Una porzione del balcone nel prospetto est del fabbricato, è occupato da un ripostiglio realizzato con struttura precaria in alluminio e vetro.

La distribuzione interna dei vani è conforme alla planimetria catastale.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle di ceramica, il bagno e lavanderia con pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato (intervallato da infissi in cucina e soggiorno), gli infissi esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in plastica; le pareti sono tinteggiate ad idropittura, mentre le pareti del bagno e della lavanderia sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo a metano con radiatori radianti in alluminio, di impianto elettrico, telefonico, citofonico, TV, idrico ed impianto sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

Attualmente l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica interna risulta funzionante, le finiture e gli impianti tecnologici si

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcalgagno@tiscali.it

presentano in buono stato di conservazione, sebbene nel vano lavanderia si segnalano tracce di umidità nella parete e soffitto adiacente il muro esterno dovute a probabili infiltrazioni di acqua piovana (cfr. Allegato 5: foto nn. 5 - 12).

9.2. Unità immobiliare piano primo sub. 4

L'unità immobiliare in esame è un appartamento, posta al piano primo, con accesso a destra sul pianerottolo del vano scala condominiale.

L'appartamento, che si estende su una superficie utile netta di circa 99,00 mq., con un'altezza utile dei vani di 2,70 m., risulta composto: da un ingresso, che disimpegna il soggiorno ed un'ampia cucina, un disimpegno dal quale si accede a due camere da letto con aperture sulla SP31, un bagno completo di lavabo, vaso, bidet e vasca, una lavanderia con lavatoia, vaso e doccia ed un ripostiglio.

L'appartamento dispone di quattro balconi per una superficie pari a 37,42 mq., mentre la superficie complessiva lorda è pari a 115,00 mq.

La distribuzione interna dei vani è conforme alla planimetria catastale.

Gli ambienti sono pavimentati con mattonelle di ceramica, il bagno e lavanderia con pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato (interrallato ai vetri in cucina e soggiorno), gli infissi esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in plastica; le pareti sono tinteggiate ad idropittura, mentre le pareti del bagno e della lavanderia sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo a metano con teste radianti in alluminio, di impianto elettrico, telefonico, citofonico, TV, idrico ed idrico sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

Attualmente l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in buono stato di conservazione (cfr. Allegato 5: foto nn. 13 - 18).

9.3. Unità immobiliare piano secondo sub. 6

L'unità immobiliare in esame è un appartamento, posto al piano secondo, con accesso a destra sul pianerottolo del vano scala condominiale.

L'appartamento, si estende su una superficie utile netta di circa 115,00 mq., con un'altezza dei vani di 2,70 m., risulta composto: da un ingresso, che disimpegna il soggiorno ed un'ampia cucina, un disimpegno dal quale si accede a tre camere da letto con aperture sulla SP31, un bagno completo di lavabo, vaso, bidet e vasca, una lavanderia con lavatoia, vaso e doccia ed un ripostiglio.

L'appartamento dispone di quattro balconi per una superficie pari a 41,32 mq., mentre la superficie complessiva lorda è pari a 133,00 mq.

La distribuzione interna dei vani è conforme alla planimetria catastale.

Gli ambienti sono pavimentati con mattonelle di ceramica, il bagno e lavanderia sono pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato (intervallato in cucina e soggiorno), gli infissi esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in plastica; le pareti sono tinteggiate ad idropittura, mentre le pareti del bagno e della camera sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo a metano con radiatori in alluminio, di impianto elettrico, telefonico, citofonico, TV, idrico ed igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

Attualmente l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in buono stato di conservazione (cfr. Allegata 5: foto nn. 19 - 26).

4.4 Unità immobiliare piano secondo sottostrada sub. 16

L'unità immobiliare in esame posta al piano secondo sottostrada che è identificato e iscritto come garage, non è utilizzato come tale, ma è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati. L'unità immobiliare con una superficie utile netta di circa 100 mq., attualmente si presenta in corso di costruzione; sono stati realizzati i tramezzi interni e tamponature esterne ed una parziale predisposizione di impianto idrico ed elettrico. Sono ancora da realizzare tutte le finiture interne ed esterne (intonaco interno ed esterno, pavimento, tinteggiature, infissi esterni, porte interne, impianti) e si deve provvedere per ripristinare lo stato originario e regolarizzare i lavori eseguiti e da eseguire, per cui è necessario presentare un progetto di autorizzazione edilizia a completamento dei lavori.

Per accedere al garage si arriva da una scivola esterna di esclusiva pertinenza del locale, che si apre dalla strada del piano di lottizzazione, dove non è presente nessun cancello e larga 3,70 m. e lunga 14,53 m. e per circa la metà è occupata da gradini in cemento.

L'unità immobiliare presenta nel complesso una superficie lorda pari a 505,84 mq., la distribuzione interna non è conforme alla planimetria catastale, che dovrà essere regolarizzata quando i lavori saranno ultimati (cfr. Allegata 5: foto nn. 27 - 32).

4.5 Consistenza

Per le unità immobiliari in questione è stata rilevata e calcolata la superficie commerciale (Sc), utile ai fini della stima; le superfici degli accessori sono state corrette

applicando opportuni coefficienti riduttivi, inoltre sono stati considerati i muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e metà dei muri sul confine.

Le superfici commerciali sono pari a:

appartamento piano terra sub. 2

Superficie lorda	mq. 133,00	s= 100%	S= mq. 133,00
balconi	mq. 76,10	s= 25%	S= mq. 19,03

Superficie commerciale **Sc = mq. 152,03**

appartamento piano primo sub. 4

Superficie lorda	mq. 115,00	s= 100%	S= mq. 115,00
balconi	mq. 37,42	s= 25%	S= mq. 9,36

Superficie commerciale **Sc = mq. 124,36**

appartamento piano secondo sub. 6

Superficie lorda	mq. 133,00	s= 100%	S= mq. 133,00
balconi	mq. 41,32	s= 25%	S= mq. 10,33

Superficie commerciale **Sc = mq. 143,33**

garage piano secondo sottostrada sub. 16

Superficie lorda	mq. 505,84	s= 100%	S= mq. 505,84
balconi	mq. 21,60	s= 25%	S= mq. 5,40

Sc = mq. 511,24

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione attuale dei beni oggetto di pignoramento risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME DI MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Le ricerche effettuate dal sottoscritto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mineo, hanno permesso di verificare che l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 19/94 rilasciato dal Sindaco del Comune di Mineo in data 22.06.1994 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 22/94 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mineo in data 03.04.1998.

Dalla analisi degli atti non risulta rilasciato il certificato di abitabilità, che sarà rilasciato dal Comune di Mineo al completamento delle opere di urbanizzazione primarie della destinazione.

Non è stata invece presentata presso l'U.T.C. alcuna comunicazione né versato il contributo (così come previsto dalla L.R. n.4 del 16.04.2003) relativamente alla destinazione.

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcacagno@tiscali.it

colatoio, posto a piana terra lato est, sul quale è stata realizzata una struttura in alluminio, alla scopo di creare un vano ad adibire a ripastiglio. Per la autorizzazione urbanistica di tale struttura si stima un costo di circa € 600,00.

STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

È stato dichiarato dal debitore esecutato e come accertato in occasione del sopralluogo, l'immobile relativo al sub. 16 è in uso ai debitori esecutati, mentre gli altri ambienti sub. 2 - 4 - 6, risultano utilizzati e occupati da altre persone.

QUOTA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Tutti gli immobili pignorati oggetto di stima sono in piena proprietà ai debitori esecutati.

STIMA DEI BENI PIGNORATI

Per la determinazione del valore attuale da attribuire alle unità immobiliari sopra descritte si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di fatto di conservazione e delle "caratteristiche esterne ed intrinseche" riscontrate, applicando il metodo di stima sintetica per confronto ed il metodo di stima di capitalizzazione del reddito, e quindi, come valore di stima, la media dei valori sopra determinati. In merito agli elementi migliorativi si può annoverare la presenza della veranda dei pullman, la buona luminosità, la vista panoramica, la presenza di impianto di riscaldamento autonomo, le rifiniture esterne ed interne, l'allaccio alla linea cittadina del metano, la lontananza da strutture urbane di disturbo. Come elementi deprezzativi si possono citare la lontananza dal centro urbano, l'assenza di un ascensore condominiale.

Stima sintetica

Considerato quanto sopra esposto, nonché il prezzo medio di vendita applicabile ad immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, lo stato di finitura attuale, l'uso dello stesso e il prezzo medio di mercato edilizio, ed in base alle informazioni assunte in loco, presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nella zona, e rilevati i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al secondo comma dell'art. 2099 del Codice Civile, la scrivente, ritiene congruo adottare un valore di € 900,00/mq. per gli appartamenti; mentre per l'unità immobiliare sub. 16, tenendo conto, che è in corso di demolizione, che si devono demolire e realizzare ancora delle opere, che occorre richiedere un'autorizzazione edilizia per tali lavori, è stato considerato un valore pari a €