

RELAZIONE DI PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N° 55/06

Promossa da: Bipielle Società Di Gestione Credito S.P.A.

Contro

Debitore Esecutato



Premessa

Con Ordinanza del 30/01/07 la S.V.I. Dott. Massimo F.Lo Truglio nominava me sottoscritto Geom. Pensavalle Giuseppe, residente in Palagonia (CT) alla via Napoli ,37 Consulente Tecnico d'Ufficio per l'espropriazione immobiliare suindicata; invitandomi a comparire all'udienza del 06/02/07 per il giuramento di rito e conferirmi l'incarico di: <Procedere alla descrizione, individuazione, valutazione del compendio pignorato>.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con lettere raccomandate del 08/02/07, comunicai all'esecutato che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 28/02/07 ma in tale giorno, non fu possibile accedere ai luoghi e rinviare le suddette operazioni il giorno 05/03/07, come trascritto nel verbale d'accesso.

Le operazioni di sopralluogo tecnico si esaurirono lo stesso giorno, allorquando provvidi a rilevare gli immobili pignorati e a controllarne i confini, i dati catastali verificati all'U.T.E. di Catania. Mi recai inoltre il giorno 21/03/07 all'Ufficio Tecnico Comunale di Scordia, per reperire le informazioni inerenti la destinazione urbanistica dei fabbricati, soggetti alla presente procedura di espropriazione.

2) DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono i seguenti:

Due appartamenti nel Comune di Scordia in via Giardinelli n°40 piano secondo e piano terzo.

I due appartamenti ubicati nel Comune di Scordia in via Giardinelli n° 40 si compongono di uno stesso corpo di fabbrica, si accede dalla via Giardinelli del civico 40 e della stessa scala, uno trova si al piano secondo e l'altro al terzo piano dello stesso edificio.



essi immobili sorgono su una superficie di mq.125 circa compreso il vano scala.

Essi appartamenti sono uguali nella suddivisione degli spazi interni e nelle loro rifiniture; infatti: Ogni appartamento si compone di un vano pranzo-soggiorno, di un vano letto, di due stanze bimbi, ed il bagno e corridoio.

Essi appartamenti sono rifiniti al civile; con pavimentazioni in ceramica di cm30x30, pareti intonacate e pitturate così i soffitti, gli infissi interni sono in legno massello, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato il terrazzo è calpestabile; le strutture portanti sono in cemento armato le tamponature esterne in mattoni forati. i prospetti sono rifiniti con rivestimento di intonaco pitturato.

Confini: La costruzione confina con certo [redacted], certo [redacted] e via Giardinelli e cortile.

Dati Catastali: Gli immobili suindicati sono distinti al N.C.E.U. di Scordia. ai seguenti dati.

a) Appartamento al piano secondo foglio 25; particella 249; sub 4.

b) Appartamento al piano terzo foglio 25, particella 249, sub 5.

c) Nella destinazione urbanistica tale immobile ricade in zona C, la costruzione ha regolare domanda di sanatoria edilizia istanza presentata ai sensi della Legge 47/85; sono state versate n° 2 rate di oblazione per Euro 1.365.00 ma per la congruità occorre versare Euro 8.224.31 per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione occorre versare Euro 1.750.73

Alligasi copia rilasciata dal comune di scordia.

d) I beni pignorati sono occupati dal debitore; per quanto concerne gli elementi utili per le operazioni di vendita, trattasi di due appartamenti ognuno divisibile dell'altro in un condominio.

La casa è stata realizzata a circa 20 anni fa, lo stato di conservazione è discreto, non vi sono esistenze di vincoli artistici, alberghieri, storici, diritti demaniali, e usi civici.

e) Per quanto riguarda il valore di ciascun immobile lo scrivente avendo espletato tutte le indagini

ni necessarie, e considerando i fattori intrinseci ed estrinseci della zona quali viabilità, punto di ubicazione la distanza dagli uffici scuole, scomodità di mezzi pubblici ecc. Si valuta l'appartamento al piano 2° in euro 75.000; l'appartamento al 3° piano in Euro 85.000 in quanto le rifiniture sono di fattura un tantino migliori.

La vendita si può fare in lotti separati in quanto ogni appartamento è indipendente dall'altro e catastalmente frazionato il 2° piano dal 3° piano; però il piano terzo è accorpato al 4° piano:

infatti, il 3° e il 4° piano sono in unica planimetria catastale e quindi hanno lo stesso sub cioè il 5.

I beni sono in comunione col coniuge [redacted] al 50 per cento ciascuno; la sig.ra

[redacted] ne detiene il diritto di usufrutto.

Su detti immobili esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento notificato

il 22/05/2006 ; trascritto ai numeri 42258 e 25124 le iscrizioni di ipoteche per lire :

200.000.000 a favore della Banca del Sud S.P.A. Messina.

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami consegnando

altresì i fascicoli a sua volta presi.
Palagonia li

