



## PERIZIA GIUDIZIARIA

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N° 3/95 R. G. Es.

### PREMESSO

1) Con provvedimento del 06/07/2001 il Sig. Giudice Dr. Guido Taramelli, nel procedimento d'esecuzione N° 3/1995 R.G. Es., disponeva la nomina della sottoscritta Dr. Ing. Maria Gabriella Campo a C.T.U. del citato procedimento a carico dei \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ non a \_\_\_\_\_ il 1 \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento e conseguentemente nella trascrizione effettuata nei RR.II. di Enna, attinente l'esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Popolare Sant'Angelo, Soc. Coop. con sede in Licata (AG) elettivamente domiciliata a Nicosia in via Porta d'Aquila n. 7 presso lo studio dell'Avv. Salvatore Timpanaro che la rappresenta e difende giusta procura in data 18/10/85 Rep. n. 80261 redatta dal notaio G. Novarra.

2) Dal certificato notarile redatto dal Notaio Massimo Rizzo da Nicosia in data 09/11/1999 ai sensi dell'art. 567 2° comma C.P.C., risulta che l'ipoteca è stata effettuata, stante alla predetta certificazione, a carico di:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la casa individuata con le partt. 467/5 e 467/6 del foglio di mappa 30/D, che saranno descritti in risposta al secondo quesito;
- Soltanto \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, per l'intera piena proprietà del cespite individuato con la part. 397/2 del foglio \_\_\_\_\_



30/D, la cui descrizione sarà riportata nella risposta del secondo quesito.

Ciò premesso nell'udienza del 27/11/2001, la sottoscritta dopo aver accettato l'incarico, ha prestato il rituale giuramento ed avendo presa visione degli atti di causa ha dato successivamente inizio alle operazioni commesse onde espletare il mandato conferitole.

Nell'esecuzione dell'incarico si è ritenuto opportuno rispondere in ordine cronologico ai quesiti del Sig. G.E. con riferimento ai documenti di causa, oltre le indagini e gli accertamenti eseguiti dalla scrivente.



#### 1° QUESITO

< indichi se i beni pignorati siano in proprietà esclusiva dei/del debitore esecutato o lo siano pro quota indivisa >

I beni pignorati sono di esclusiva proprietà dei ..... nato ..... il ..... e ..... nata a ..... provenienti ai suddetti:

- uno in forza dell'atto del 24/10/1989 rogato dal Notaio Giovanni Saporito di Agira, registrato a Enna il 13/11/1989 al n. 3245 e trascritto presso i RR.II. di Enna il 14/11/1989 ai nn. 11159/9999, come dalla predetta certificazione notarile e dall'intestazione catastale essi risultanti:

alla partita n. 1000851 del Catasto Fabbricati del Comune di Gagliano Castelferrato in ditta: ..... nata a ..... il ..... proprietaria per ½; ..... nato a ..... il ..... proprietario per ½, ove figurano le seguenti due unità immobiliari rilevati nel foglio di mappa 30/D con le

sottoelencate particelle, formanti cantonale nella via S. Giuseppe di Gagliano C.to:

- 467 sub 5 categoria A/4 classe 2 consistenza 3 vani rendita € 88,31 pari a £ 171.000;
- 467 sub 6 categoria A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita € 103,03 pari a £ 199.500.

- L'altro con l'atto d'acquisto del 29/12/1993 rogato dal Notaio Saruccia Amendolia di Agira Rep. n. 13302, registrato ad Enna il 17/01/1994 al n. 216 e trascritto sempre a Enna presso i RR.II. il 26/01/1994 ai nn. 951/856, giusta attestazione del Notaio Rizzo ed intestazione catastale.

Esso ubicato nella via S. Anna del comune di Gagliano Castelferrato, risultante alla partita catastale dei fabbricati del suddetto comune in ditta:

- nata a il proprietaria per  $\frac{1}{2}$  e nato a il proprietario per  $\frac{1}{2}$ , con l'unità immobiliare rilevata nel foglio 30/D con la part. 397 sub 2 categoria C/6 classe 2 consistenza mq. 19 rendita € 38,27 pari a £ 74.100.

## II° QUESITO

< proceda alla descrizione sintetica degli immobili (consistenza dati catastali e stato possessorio), determinando quale sia il valore commerciale e indicando se la vendita debba avvenire in uno o più lotti; in questo secondo caso formi, ove necessario, i relativi tipi di frazionamento previsti dall'art. 5 l. 1.10.69 n. 679 >.



### “ Descrizione degli immobili “

Casa individuata con :

- la particella 467 sub 5, è costituita da un vano e camerino a primo piano, da una cucina a secondo piano con adiacente terrazzino di circa mq. 9.00;
- la particella 467 sub 6, limitrofa alla precedente e composta da due vani, w.c. e disimpegno al primo piano, con un w.c. a secondo piano e di una terrazza di mq 6.

Le due suddette particelle costituiscono un unico corpo di fabbrica servito da una sola scala con accesso dalla via S. Giuseppe n. 22 dell'abitato di Gagliano Castelferrato.

- Alla particella 397 sub 2 risulta il vano terrano adibito a garage di mq 19, con accesso dalla via S. Anna.

### “ Consistenza catastale e stato possessorio “

Gli immobili oggetto di causa risultano, presso l'Agenzia del Territorio di Enna nella sezione del Catasto Fabbricati, nel comune di Gagliano Castelferrato, alle partite n. 1000851 in testa alla ditta ..... nata a ..... c.f. .... proprietaria per ½ e ..... nato a ..... il ..... c.f. .... proprietario per ½, con la seguente consistenza, rilevata nel foglio di mappa n. 30/D:

- part. 467 sub 5 categ. A/4 cl. 2 vani 3 rendita € 88,31 £ 171.000;
- part. 467 sub 6 categ. A/4 cl. 2 vani 3,5 rendita € 103,03 £ 199.500;

derivanti da atto pubblico del 24/10/1989 rogato dal notaio Giovanni





Saporito in precedenza citato;

- part. 397 sub 2 categ. C/6 cl. 2 cons. mq. 19 rendita € 38,27 £ 74.100;

derivanti dall'atto d'acquisto rogato dal notaio Saruccia Amendolia innanzi citata.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per quanto concerne il valore commerciale da assegnare ai cespiti in argomento, fatte le opportune indagini in ordine ai valori praticati per altri cespiti simili, già oggetto di compravendite, si è ritenuto opportuno applicare i prezzi unitari sotto riportati decurtati del 25%, trattandosi di fabbricati la cui costruzione risulta antecedente all'anno 1967, trattato in risposta al terzo quesito.



#### Valore del piano terra di mq 19 (Part. 397 sub 2)

Il prezzo unitario applicato è quello praticato a libera trattazione di mercato:

$$€ 440,00 - € 110,00 (25\%) = € 330,00$$

la superficie utile è 19.00 mq quindi si ha:

$$\text{mq } 19,00 * € 330,00 = € 6.270,00$$

#### Valore dell'immobile (Partt. 467 sub 6 e 467 sub 5).

Il prezzo unitario applicato è quello praticato a libera trattazione di mercato:

$$€ 387,50 - € 77,50 (25\%) = € 310,00 * \text{mq } 80 = € 24.800,00$$

terrazze rispettivamente di mq 16,00 e mq 9,00:

$$€ 66,00 - € 16,00 (25\%) = € 50,00 * \text{mq } 25 = € 1.250,00$$

Sommano

€ 26.050,00

**RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE (valori arrotondati)**

- Valore del garage	€ 6.270,00
- Valore dell'immobile più terrazze	€ <u>26.050,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 32320,00</b>

In considerazione di quanto in precedenza esposto, la vendita può effettuarsi in un unico contesto per il totale sopra riportato, o per lotti riferiti ai due corpi di fabbrica cioè abitazione e garage.

La casa di abitazione essendo servita da unica scala ad una sola rampa non è suscettibile di frazionamento anche in considerazione che il piano terra è di proprietà di terzi, fatto questo che non consente di potere apportare alcuna modifica nemmeno all'interno senza intersecare le parti condominiali.

### III° QUESITO

**<Qualora si tratti di fabbricati, valuti la loro conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti, indicando l'epoca di costruzione (prima o dopo del 1967 e identificazione, in tale secondo caso, della licenza edilizia); se l'immobile è abusivo, dica se questo sia astrattamente suscettibile di sanatoria e in caso positivo quantifichi le spese della procedura relativa >**

Il fabbricato oggetto della presente perizia, è da ritenersi conforme allo strumento urbanistico del comune di Gagliano Castelferrato se vigente all'epoca della sua edificazione molto antica e comunque antecedente l'anno 1967.

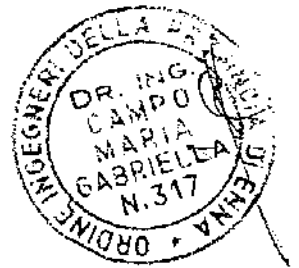
### IV° QUESITO

**<proceda alla volturazione degli immobili al nome del/dei debitori qualora non fossero accatastati, allegando agli atti un estratto catastale**



di attualità intestato al debitore stesso per uso voltura, nonché descriva le formalità da cancellare >.

Non si dà luogo alla volturazione in quanto i cespiti oggetto del presente provvedimento come detto in precedenza sono catastalmente intestati ai debitori [redacted] e [redacted] nati rispettivamente a [redacted] il [redacted] e a [redacted]



Per quanto concerne la formalità di cancellazione dei vincoli occorre, con priorità, modificare giudizialmente l'errore rilevato e descritto nella lettera "A" della premessa e precisamente:

- ai punti 1 e 4 in ordine al luogo di nascita di [redacted] da [redacted] risultante nell'atto di pignoramento e conseguentemente nella nota di trascrizione della C.RR.II. di Enna;
- al punto 1 stante alla certificazione del Notaio Rizzo, l'ipoteca gravante sul cespite individuato con la part. 397 sub 2 (garage) è esclusivamente a carico di [redacted], la quale come detto in precedenza è proprietaria per 1/2, mentre l'altra metà appartiene a [redacted]

- La formalità da cancellare le procedure, da informazioni assunte è in cifra tonda, l'ipoteca di € 30.667,00 £ 59.379.539 gravante su tutti gli interi immobili siti in Gagliano Castelferrato di proprietà di [redacted] e [redacted] risultante dall'atto di pignoramento del 20/01/1995 depositato presso il Tribunale di Nicosia il 25/01/1995 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna il 02/02/1995 ai nn. 1000/887 a favore della Banca Popolare S.

