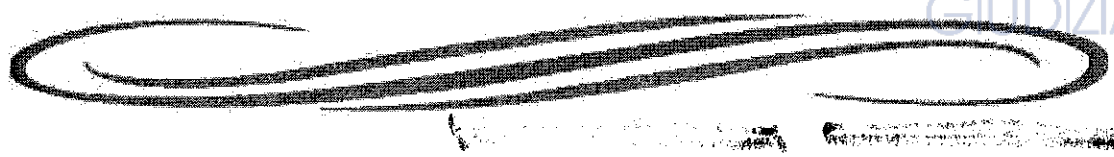


10

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A r c h i t e t t o
LAURA GIUFFRIDA
Studio di progettazione e design
v.le M. Giardino, 31/a telefax: 0931/952778
cell. 339/6640404 * 388/7560636
arch.lauragiuffrida@libero.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Consulenza tecnica di Ufficio

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione:
Dott. F.CIRAOLO

Procedimento esecutivo immobiliare
R. G. 101/09 Es.

promosso da

Banca Agricola Popolare di Ragusa
contro

~~_____~~ e ~~_____~~

IN CANCELLERIA
10/07/2009

Dal rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta CTU durante dette operazioni peritali, si perviene alla superficie lorda dell'immobile, necessaria ad effettuare la stima con i due metodi applicati, che risulta essere di mq 107, compresa di muri esterni e tramezzi, oltre veranda coperta di mq 45 e balcone mq 8.

Proprietà e possesso attuale del bene.

Come sopra detto, durante il sopralluogo il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di abitare l'appartamento insieme alla moglie [REDACTED]

Posizione giuridica dell'immobile pignorato.

La sottoscritta CTU, in data 05/11/09 ha effettuato visura presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari, al fine di accertare la posizione giuridica del bene pignorato.

Per il debitore esecutato, risultano solo due iscrizioni contro:

- iscrizione *contro* del 21/10/04 Registro Particolare 6769 Registro Generale 24935;
- iscrizione *contro* del 14/09/06 Registro Particolare 7703 Registro Generale 34522.

Regolarità edilizia ed urbanistica della villetta.

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta edificato con concessione edilizia n. 1.334 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 18 ottobre 1989, ed è conforme al progetto approvato. Risulta, però, che la grande veranda prospiciente la via Piemonte, è stata chiusa e coperta con struttura precaria. Tale difformità, però, ai sensi della legge regionale n. 37/85, art. 9, non costituisce difformità essenziale: "non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie."

Stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

Per effettuare la stima dell'immobile in esame, si utilizzeranno due metodi di stima, *il metodo di stima diretto per confronto* ed *il metodo di stima per capitalizzazione del reddito*. Se i valori ottenuti con i diversi metodi non presenteranno scostamenti sostanziali, si potrà ritenere attendibile il valore della media matematica come valore finale del bene oggetto di stima.

a) METODO DI STIMA DIRETTO PER CONFRONTO

più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima quale il valore medio fra i due sopra enunciati, eseguendo la media matematica dei risultati ottenuti con i diversi metodi di stima adottati, pervenendo al seguente risultato:

€ (152.600 + 11.400) / 2 = **€ 132.000** Appartamento al primo piano in via

La presente relazione viene presentata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa sia in formato cartaceo che informatico, ed è corredata dalle riprese fotografiche eseguite durante le operazioni peritali.

Il supporto informatico utilizzato è un CD/R contenente la relazione di perizia in formato "Word per Microsoft Windows" e in formato "PDF".

"PROSPETTO DI RIEPILOGO":

Comune: Siracusa,

Ubicazione: via Piemonte

Tipologia: appartamento al primo piano con veranda chiusa con struttura precaria in legno e balconi.

Una copia della presente relazione di stima è stata inviata via mail, a cura della scrivente, al difensore del creditore procedente.

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica costituita da n. 10 riprese;
- 3) visure catastali ed ipotecarie acquisite dalla sottoscritta CTU, rispettivamente, in data 15/04/09 e 5/11/09;
- 4) Parcella.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Siracusa, li 06/11/2009

CTU

Arch. Laura Giuffrida





Foto n. 1

*Prospetto della costruzione in via Piemonte, a Siracusa, ove è
ubicato l'appartamento, al primo piano, oggetto di pignoramento;*



Foto n. 2

*Appartamento oggetto di pignoramento, a Siracusa, in via
Piemonte : soggiorno e vista delle camere; buone condizioni di
manutenzione.*



COMUNE DI SIRACUSA

UFFICIO TECNICO

Progetto n. 158 che si approva in data odierna quale allegato alla Carta n. 1334
(elaborati grafici n. due)

Siracusa, li 18 OTT 1989

IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Giovanni Angello



IL PROPRIETARIO

IL TECNICO:

Eliminato
ELIMINATO SOVRASTANTE
Atteso Aut. per...

NOTE: - IN OMBRA LE ESISTENTI COSTRUZIONI

CAVATO DAL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI SIRACUSA IN DATA
2-MAG-1962 - REDATTO DAL GEOM. SCALIA CONCETTO N° 190. O.P.C. CAT"

OGGETTO: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE
DI N° 1 APPARTAMENTO A PIANO PRIMO
SUBISTANTE ATTESO, IN RIPRESA LAVORI, SULLA
ESISTENTE PROPRIETA' M...

SITO: CONTRADA
MAZZARONA VIA
PIEMONTE 6.
SIRACUSA.

PROPRIETARIO: M...

DISEGNATORE

ETH

SCALA

1:100

DISEGNO

CIVILE 001/88.

DATA:

17-02-88

REV:

0

DISEGNO:
PROSPETTI E SEZIONE.

Data: 18/08/2009 - Ora: 11.45.27

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2009

Visura n.: SR0190048 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di SIRACUSA (Codice: I754)									
Catasto Fabbricati		Provincia di SIRACUSA									
Unità immobiliare		Foglio: 32 Particella: 1231 Sub.: 3									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	32	1231	3	Cens.	1	A/3	3	4,5 vani	Euro 418,33 L. 810.000	VARIAZIONE del 02/10/1998 n. F00018 .1/1998 in atti dal 02/10/1998 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A 32/1231/1
Indirizzo: VIA PIEMONTE n. 6 piano: 1;											
Notifica: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											
Annotazioni: Partita 1042880 Mod.58 18826											
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	[REDACTED]										
2	[REDACTED]										
CODICE FISCALE											DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]											(1) Proprieta' per 1/2
[REDACTED]											(1) Proprieta' per 1/2

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di SIRACUSA Richiedente: ARCH. GIUFFRIDA LAURA

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/08/2009

Dati della richiesta		Comune di SIRACUSA (Codice: I754)	
Catasto Fabbricati		Provincia di SIRACUSA	
		Foglio: 32 Particella: 1231 Sub.: 3	
INTESTATI			
1	_____	_____	(1) Proprieta' per 1/2
2	_____	_____	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 02/10/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita		
1	Urbana	32	1231	3	Cens. 1		A/3	3	4,5 vani	Euro 418,33 L. 810.000	VARIAZIONE del 02/10/1998 n. F00018. 1/1998 in atti dal 02/10/1998 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A 32/1231/1		
Indirizzo													
VIA PIEMONTE n. 6 piano: 1;													
Notifica													
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)													
Annotazioni													
										Parità	1042880	Mod.58	18826

Situazione degli intestati dal 02/10/1998

N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRETTE ONERI REALI
1	[REDACTED]										[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]										[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 02/10/1998 n. F00018.1/1998 in atti dal 02/10/1998 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A 32/1231/1

situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/10/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	32	1231	2	Cens.	1	lastrico solare				COSTITUZIONE del 31/10/1989 n. 718.1/1989 in atti dal 16/07/1998

Indirizzo

VIA PIEMONTE n. 6 piano: 1;

Notifica

-

Annotazioni

[REDACTED] lastrico solare mq. 140

Partita

18826

Mod.58

-

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/08/2009

Situazione degli intestati dal 07/12/1989

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALTABONA, [REDACTED] CUP A/0143-3/130/01-4692	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 02/10/1998
2	ALTABONA, [REDACTED] CUP A/0143-3/130/01-4692	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 02/10/1998

DATI DERIVANTIDA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/12/1989 Voltura n. 1020 .1/1990 in atti dal 17/07/1998 Repertorio n. : 10205 Rogante: NOT DE LUCA Sede: SIRACUSA Registrazione: UR Sede: SIRACUSA VENDITA

Situazione degli intestati dal 31/10/1989

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COLOMBO MARIO	01/01/1928	01/01/1928	01/01/1928	01/01/1928	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 07/12/1989	
2	MAIDESCALCO ANTONIO	01/01/1928	01/01/1928	01/01/1928	01/01/1928	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 07/12/1989	

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/10/1989 n. 718. 1/1989 in atti dal 16/07/1998

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di SIRACUSA** Richiedente: **ARCH. GIUFFRIDA LAURA**

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

LIRE
806

Planimetria di u.i.u. in Comune di SIRACUSA

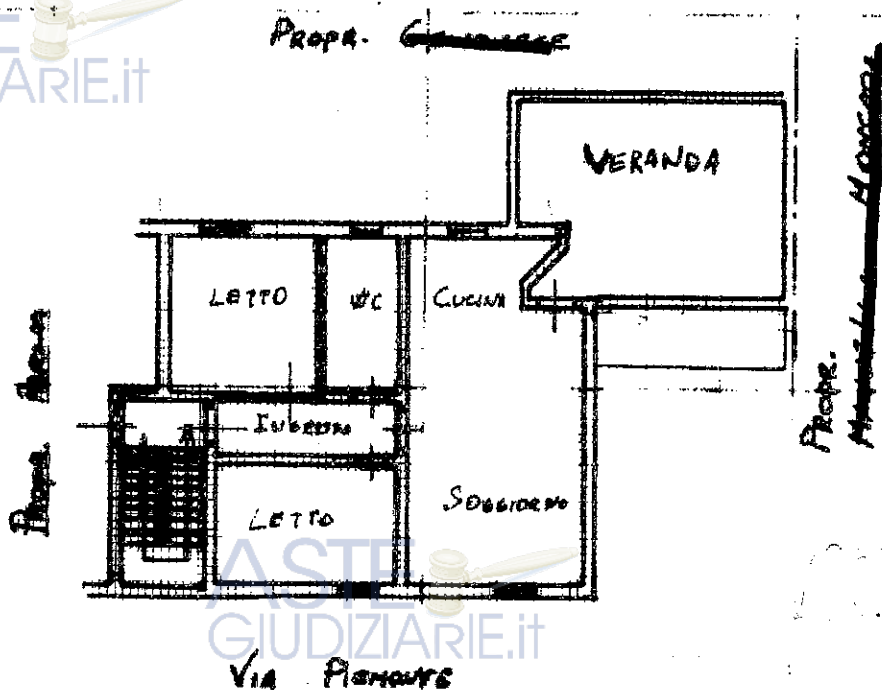
via PIEMONTE

civ. 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

P. 1°

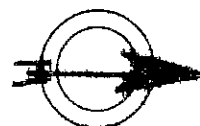


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Piemonte

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Planimetria in atti ☐
Dichiarazione di variazione ☐

Compilata dall' ING. VINCENZO BASSO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO
CATASTO REGIONALE DI SIRACUSA

Presentazione: 02/10/1998 - Data: 18/08/2009 - n. SR0190047 - Richiedente ARCH. GIUFFRIDA LAURA

Identificativi catastali: Iscritto all'albo dei periti e ingegneri della provincia di Siracusa

Formato di acquisizione A4 (210x297) - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut./Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ispezione ordinaria
per dati anagraficiProtocollo di richiesta SR 87484 del 2009
Ricevuta di cassa n. 26060
Ispezione n. SR 87485/3 del 2009
Inizio ispezione 05/11/2009 10:43:44

Richiedente GIUFFRIDA

Dati della richiestaCognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Immobile: Comune di [REDACTED]
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 32 - Particella 1231 - Subalterno 3**Situazione aggiornamento**

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal 13/11/1990 al 04/11/2009

Elenco omonimi1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2004 Registro Particolare 6769 Registro Generale 24935
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 30006/2003 del 29/09/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Immobili siti in SIRACUSA(SR)
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/2006 Registro Particolare 7703 Registro Generale 24522
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. RISC. TRIBUTI Repertorio 7964/2006 del 05/09/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73
Immobili siti in SIRACUSA(SR)
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta SR 87484 del 2009
Ricevuta di cassa n. 26060
Ispezione n. SR 87486/2 del 2009
Inizio ispezione 05/11/2009 10:46:11

Richiedente GIUFFRIDA

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Tipo ricerca: Ampliata
Immobile : Comune di SIRACUSA (SR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 32 - Particella 1231 - Subalterno 3

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal

13/11/1990 al

04/11/2009

Elenco omonimi

NON E' STATO REPERITO NESSUN SOGGETTO A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MACRA DA ROLLO

€14,62

Entrate

QUATTORDICI/62

00027068 QG0005 F4 W08G1001
00035280 04/11/2009 13:20:13
0001-00009 1206058740DFE34
IDENTIFICATIVO: 0J05266854472

0 1 08 266985 447 2

Tali dispo
Gi ha av

Tali dispo
Gi ha av

Tali dispo
Gi ha av

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it