

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUCIONI IMMOBILIARI



Esecuzione n. 102/2008

Promossa da: Findomestic Banca S.p.a.

Contro: Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX



Oggetto:

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



Giudice Esecutore: **Dott. Ciraolo**

C.T.U. : Arch. Rita La Pira

Data giuramento: 7 ottobre 2008

Data di consegna:

Udienza: 27 gennaio 2009



TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare n. 102 / 2008

Giudice Esecutore: **Dott. Ciraolo**

Data giuramento: 7 ottobre 2008

Udienza: 27 gennaio 2009

Contro: il Signor Xxxxxxx Xxxxxxx

Promossa da: Findomestic Banca S.p.A.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Rita La Pira con studio in Via Santi Amato n°2, Siracusa in data 7 ottobre 2008 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del/i beni/i pignorati;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico–edilizia



e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

g) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO a) b)

Il bene immobile, oggetto di stima è un appartamento, che si trova:

- Comune: Siracusa
- Località: Siracusa
- Via: Svezia n.9
- Piano: Piano Terra
- Interno: 1

così composto:

- dal sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato sito al civico n.9 della via Svezia in Siracusa(SR).

Trattasi di appartamento al piano terra, con accesso diretto dalla via Svezia.

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto c.t.u., l'unità immobiliare è composta da: ingresso, cucina, disimpegno, servizio igienico, e tre camere ed una lavanderia esterna.

Le condizioni dell'appartamento sono ottime con finiture di discreta qualità.

I pavimenti in gres porcellanato per tutta la superficie dell'unità abitativa di dimensioni 40x40.

Il servizio igienico è in buone condizioni ed è rifinito con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono tutte in legno tamburato, la porta di ingresso, invece pannellata in legno, blindata.

Le finestre sono in alluminio inossidabile, 2 con avvolgibile in pvc e 2 con scuri esterni.

L'appartamento è dotato di una veranda ben rifinita.

L'ingresso principale su via Svezia, appare in discrete condizioni.

A monte di quanto descritto si allega la planimetria aggiornata, così da procedere successivamente ad un aggiornamento catastale della stessa, con il programma messo a disposizione dell'agenzia del territorio "Docfa".

- Abitazione mq 80,00 (esclusi tramezzi e muri esterni);
- Veranda mq 22,88;
- Millesimi di parti comuni:

L'unità abitativa è di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e della sig.ra XXXXXX XXXXX, ciascuno per ½ in regime di separazione dei beni.

Il quartiere ove è sito il fabbricato trovasi in zona periferica, poco servita in termini di trasporto pubblico ma presenta quasi tutti gli esercizi commerciali: farmacie scuole materne, asili nido, scuole medie, scuole superiori, uffici pubblici di quartiere, panifici, macellerie, botteghe varie, veterinario, officine meccaniche, ecc;.

L'aspetto urbanistico del quartiere è caratterizzato da edifici di medio pregio ma in sufficiente stato di conservazione.

L'appartamento non presenta particolari vedute esterne.

L'immobile confina:

- a nord con via Svezia;
- ad est col garage al quale si accede da via Svezia n.7;
- a sud con proprietà [REDACTED];
- ad ovest con l'appartamento ubicato al piano terra, al quale si accede da via Svezia n.11;

È censito al N.C.E.U. al foglio 32, particella 1218, sub 1, cat. A/4, classe 2, consistenza catastale 5 vani, rendita catastale € 198,84 - £ 385,000 (certificazione catastale del 14/10/2008)

- I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultati dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità dell'esecutato.

QUESITO d)

L'immobile è gravato dai seguenti vincoli:

- convenzioni matrimoniali, poiché il debitore risulta avere $\frac{1}{2}$ della proprietà in regime di separazione dei beni con il coniuge.

Foglio 32 particella 1218

- 1) Xxxxxx Xxxxxxx prop. $\frac{1}{2}$ in regime di separazione di beni
- 2) Xxxxxx Xxxxxxx prop. $\frac{1}{2}$ in regime di separazione di beni

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile: (allego ispezione ipotecaria meccanografica che copre un ventennio)

tipo: **ipoteca volontaria**

iscritta in data:15/12/2005

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

al numero particolare: 10267

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

iscritta in data:12/03/2008

su istanza di:FINDOMESTIC BANCA SPA

al numero particolare: 3897

- Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali:

QUESITO f)

- La costruzione è stata realizzata in base a licenza edilizia del 7.9.1962, modificato il 23.10.1962 e il 13.5.1964, successiva modifica dell'8.10.1965.
- La costruzione è stata realizzata in conformità alla licenza/concessione edilizia.

QUESITO g)

L'immobile pignorato è provvisto di dichiarazione di abitabilità, prot. 7823/AA/VC, data 15.3.1965.

La stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento sito in via Svezia n.9, piano terra.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, del buono stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche e delle condizioni del mercato immobiliare locale, lo scrivente adottando il criterio di stima diretto e per confronto con beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

In particolare si farà riferimento:

alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture (scuole, ospedali, parchi pubblici ecc...), alle caratteristiche intrinseche dell'appartamento.

Dopo aver determinato il valore commerciale del bene in € 108.000,00, si è provveduto ad una riduzione del 20% tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura esecutiva.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

PREZZO BASE: EURO 86.400,00

Siracusa

L'esperto

Dott.Arch.Rita La Pira