

12 015 1997 25
12.01.1997

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: C.T.U. promossa da BANCA POP. AGRICOLA

RAGUSA E BANCO DI SICILIA SPA contro :

E (REG.ES. N.152/94 e 683/94)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

del Consulente Tecnico d'Ufficio relativa all'accertamento tecnico-estimativo disposto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, dr. Paolo Montoneri all'udienza del 24.06.1997.

P R E M E S S O

-che la Banca Popolare Agricola di Ragusa è creditrice di della somma di f.15.492.997, oltre gli interessi convenzionali, in virtù dell'atto di precetto del 03.01.1994 in forza del Decreto Ingiuntivo del 14.12.1993 n°2980;

-che l'Ufficiale Giudiziario, visto l'atto di precetto suindicato, pignorava, con atto del 03.03.1994, in danno di i 765/1000 di proprietà dell'immobile riportato in N.C.E.U. del Comune di Noto, alla partita 9447, foglio 420, particella 1189 sub 18 e descritto nell'atto di pignoramento sopra citato;

- che il Banco di Sicilia spa con atto di precetto

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
11/ NOV 1997
IL COLL. DI CANG.
IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA
Dott. Ugo Franza

DOTT. ENRICO BONGIOVANNI
235
SIRACUSA

del 21.09.1994, fondato su Decreto Ingiuntivo del
18.04.1994, con il quale intimava il pagamento di
£.6.227.232, oltre interessi e spese, pignorava, in
danno di le e entrambi domi-
ciliati in via Damone n.8, i seguenti immobili:
1°) terreno in N.C.T. del Comune di Noto, foglio 50,
particella 226;
2°) villetta in N.C.E.U. del Comune di Noto, foglio
420, particella 1189 sub 18.
Il G.E., in data 22.04.1997, rilevato che la
procedura n°683/94 colpiva beni già pignorati,
disponeva che la procedura suddetta, promossa dal
Banco di Sicilia spa, venisse riunita alla procedura
n°152/94 chiamata all'udienza del 24.06.1997.
Ciò premesso i creditori, chiedevano al G.E. del
Tribunale di Siracusa disporre Consulenza Tecnica
C.T.U. per stimare il valore degli immobili sopra
menzionati.
Il G.E., ritenuta la propria competenza, disponeva
la comparizione del C.T.U. per l'udienza del
24.06.1997 che nominava nella persona del sotto-
scritto Dr. agr. Enrico Bongiovanni, affidandogli il
mandato: "per la stima dei beni pignorati".
Pertanto, nominato il C.T.U. nella persona del
sottoscritto, fissava termine di 120 giorni per il



deposito della relazione scritta.

Per il giorno 28 luglio 1997 alle ore 10.00, il CTU fissava la convocazione delle parti presso l'ingresso principale del Villaggio "San Lorenzo", tramite comunicazione a mezzo raccomandata R/R del 19.07.1997, per l'inizio delle operazioni peritali. In tale giorno all'orario prefissato, il CTU aveva la presenza del sig. _____, mentre risultavano assenti i rappresentanti delle parti creditrici. Il C.T.U., quindi, procedeva alla rilevazione delle misure, all'ampiezza e descrizione dei beni pignorati, iniziando dall'immobile ubicato in contrada Bove Marino (appartamento a schiera)

ec-

i

i

i

. Una volta raccolti i dati necessari ed i prezzi di mercato per immobili simili, per caratteristiche costruttive ed ubicazione, lo scrivente ha proceduto alla stima richiesta dal Magistrato nel modo che segue:

INDAGINI PERITALI E STIMA

A) DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili sono ubicati in territorio di Noto in

i.
contrada "Bove Marino" (Foglio 420, tra Pachino e
Marzamemi)

n°. Risultano riportati
in N.C.E.U. del Comune di Noto, alla partita
9447, foglio di mappa 420, particella 1189 sub 18
cat. A/3 (appartamenti a schiera) ed in

DESCRIZIONE APPARTAMENTO A SCHIERA: L'epoca costrut-
tiva dell'immobile pignorato risale intorno alla
metà degli anni ottanta ed è parte integrante del
villaggio turistico denominato "Isola blu" a circa 2
chilometri da Marzamemi. Trattasi di appartamento a
schiera ubicato a piano terra, facente parte di un
complesso edilizio posto su due livelli con struttu-
ra in cemento armato e blocchi di tufo, con pareti
internamente ducotonate ed esternamente rifinite con
malta a buccia d'arancia; risulta composto da 2 vani
più servizi e accessori con altezza media di ml.
2.90, verande antistante e retrostante, piccola
striscia di terreno antistante e posto macchina
retrostante. Internamente è rifinito con pavimento
in piastrelle di ceramica, porte in legno, infissi
in pino di svezia e si presenta così suddiviso: un
vano cucina-pranzo di circa mq. 18.50, camera letto

120



1. 1997

matrimoniale di circa mq. 10.60, camera letto di
mq. 3.90 e un bagno di mq. 5.00 completo di pezzi
sanitari e piastrellato alle pareti, il tutto per
una superficie interna utile complessiva di mq.
38.00. Mentre le superfici esterne date da verande,
posto auto e piccola striscia di terreno hanno una
superficie esterna complessiva di mq. 40.00 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



S T I M A: Il processo di stima ha tenuto conto di una media tra il più probabile valore di mercato e il valore di ricostruzione attuale diminuito del coefficiente di vetustà in regime di ordinarietà. Il sottoscritto C.T.U. rilevati i prezzi di mercato della zona per immobili simili, poteva effettuare i suindicati processi di stima.

VALUTAZIONE APPARTAMENTO A SCHIERA: La valutazione di mercato per codesto immobile non presenta grosse difficoltà, essendoci un mercato delle vendite e degli affitti per immobili simili. Infatti ricadendo in un complesso turistico, oltre ad usufruire dei servizi ricreativi (piscina, spiaggia attrezzata, ecc. e del centro commerciale) la tipologia degli immobili posti a confronto è risultata quasi identica. Pertanto il più probabile valore dell'intero fabbricato è risultato essere di £.95.000.000 (diconsinovantacinquemilioni). Considerato che la proprietà del suddetto immobile e la quota pignorata

è pari ai 765/1000 dell'intero, il valore della
suindicata quota risulta essere di £. 72.675.000
(diconsi settantadue milioni sei centosettantacinquemila lire).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Siracusa li 12.10.1997

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



ASTE
GIUDIZIARIE.it