

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 353/2008

Promossa da: Società Gestione Crediti BP S.p.a

Oggetto:

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Giudice Esecutore: **Dott. Leuzzi**

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

Data giuramento: 11 marzo 2009

Data di consegna:

Udienza: 17 giugno 2009

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 353 / 2008

Giudice Esecutore: **Dott. Ciraolo**

Data giuramento: 11 marzo 2009

Udienza: 17 giugno 2009

Promossa da: Società Gestione Crediti BP 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 11 marzo 2009 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 procedura 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: Noto
- Provincia: Siracusa
- Via: Garibaldi n. 84, vicolo Mentana n.19
- Piano: Piano Terra

così composto:

- dal sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che l'unità immobiliare è una casa del tipo terrana dell'originale tessuto edilizio del centro storico sito al civico n.84 della via Garibaldi angolo Vicolo Mentana n.19 in Noto(SR).

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

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto c.t.u., l'unità immobiliare è composta da: ingresso-soggiorno con angolo cottura in muratura, piccolo disimpegno, servizio igienico, e due camere da letto.

Le condizioni dell'appartamento sono discrete anche se sui soffitti vi è la presenza di umidità d'infiltrazione dovuta da alcune tegole o rotte o malmesse, le finiture di discreta qualità.

I pavimenti in gres porcellanato presenti in tutto il vano soggiorno - cucina per di dimensioni 20x40.

Il servizio igienico è in condizioni pessime dovuto alla presenza di umidità d'infiltrazione ed è rifinito con piastrelle di ceramica.

Il piccolo disimpegno e le stanze da letto presentano pavimenti in scaglette di marmo.

Le porte interne sono tutte in legno tamburato, la porta d'ingresso, invece in alluminio inossidabile.

Le finestre sono in alluminio inossidabile con scuri esterni.

L'ingresso principale su vicolo Mentana n.19, 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 76,00
- – 20% (tramezzi e muri esterni);
- mq 63,39
- Millesimi di parti comuni:

l'unità abitativa è di proprietà del sig.r e della sig.ra, ciascuno per ½ in regime di comunione dei beni.

Il quartiere ove è sito il fabbricato trovasi in zona semicentrale della città di Noto, poco servita in termini di trasporto pubblico e non presenta gli esercizi commerciali necessari per l'utenza del posto.

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 vicolo Mentana n.19;
- ad est con via Garibaldi n.84;
- a sud con la ditta privata(...);
- ad ovest con la ditta privata (...);

È censito al N.C.E.U. al foglio 427, particella 5230, cat. A/5, classe 2, consistenza catastale 2,5 vani, rendita catastale € 65,85 - (certificazione catastale del 30/03/2009)

- 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 non è gravato da nessun vincolo.

QUESITO e)

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, a nome di Brafa Misicoro Salvador Jonas (allego ispezione ipotecaria meccanografica che copre un ventennio)

tipo: **ipoteca volontaria**

iscritta in data:27/09/2002

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

al numero particolare: 2139

tipo: **ipoteca legale**

iscritta in data: 09/10/2006

derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

al numero particolare: 8229

tipo: **ipoteca giudiziale**

iscritta in data:20/10/2008

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

iscritta in data:20/10/2008

su istanza di: SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.p.a.

al numero particolare: 16116

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, a nome di Levantino Carmela (allego ispezione ipotecaria meccanografica che copre un ventennio)

tipo: **ipoteca volontaria**

iscritta in data:27/09/2002

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

al numero particolare: 2139

tipo: **ipoteca giudiziale**

iscritta in data:20/10/2008

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

iscritta in data:20/10/2008

su istanza di: SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP s.p.a.

al numero particolare: 16116

QUESITO f)

- La costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1931.
- La costruzione è stata realizzata in conformità alle leggi urbanistiche.

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile sito in via Garibaldi n.84, angolo Vicolo Mentana n.19, piano terra.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, del discreto 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 € 98.000,00, 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 78.400,00

Siracusa

L'esperto
Dott.Arch.Rita La Pira

ALLEGATI:

- 1) 2 Verbali di sopralluogo
- 2) Servizio fotografico (due fotografie esterne del bene e due interne);
- 3) Visure catastali per attualità;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Certificato di conformità;
- 6) Ispezione ipotecaria;
- 7) Planimetria aggiornata ;

SERVIZIO FOTOGRAFICO

FOTO ESTERNE



FOTO INTERNE

