1	TRIBUNALE DI SIRACUSA	
2		
3	Procedura n.251 /11 Reg.Esec.Imm.	
4	Il G. E. : Dott.ssa Salamone	
5	"MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.	
6	CONTRO	
7	XXXXXXXX	
8	RELAZIONE di C.T.U.	
9	1.CARATTERIZZAZIONE DELL' IMMOBILE	
10	<u>Ubicazione</u> : Trattasi di una villa nobiliare ubicata in Siracusa in contrada Portica-	
11	letto, e realizzata molto probabilmente nella metà del secolo scorso.	
12	La zona cui fa parte è agricola, a pochi minuti dal Comune di Palazzolo, con qual-	
13	che presenza di edifici della stessa destinazione d'uso ma tipologia diversa. (vds	
14	foto n.1)	
15	Pianta architettonica: il fabbricato, di forma rettangolare, è articolato su un unico	
16	livello oltre sottotetto : il piano terra, accessibile attraverso l'ingresso posto a nord	
17	con relativa veranda, è caratterizzato internamente da: salone, cucina, soggiorno,	
18	studiolo, due camere da letto, camera, armadi, ripostiglio-dispensa e lavanderia;	
19	annesso all'abitazione due corpi fabbrica adibiti a deposito.	
20	Il piano sottotetto è accessibile tramite corpo scala posto in cucina.	
21	<u>Dati metrici del fabbricato:</u> esso presenta una superficie lorda di circa 278,45 mq.	
22	oltre sottotetto di mq. 18,25 mq. e veranda di mq. 57,00 ; le altezze interne variano	
23	da 3,58 a 4,40 m.	
24	Struttura: Il fabbricato è realizzato in muratura con copertura a tetto a falde incli-	
25	nate ;gli ambienti interni presentano delle volte in canne e gesso del tipo tradizio-	

26	nale.(vds allegato fotografico)	
27	<u>Finiture</u> :Internamente il pavimento al piano terra è di tipo marmette, le tramez-	
28	zature, sono intonacate e tinteggiate al civile ; gli infissi esterni sono in legno di	
29	colore bianco con oscuranti di colore verde le pareti del bagno e della cucina sono	
30	rivestite con piastrelle, le porte interne sono in legno.	
31	Esternamente l'edificio si presenta senza coloritura pertanto non rifinito.	
32	Impianti: 1' impianto elettrico, idrico – fognario sembrano in discrete condizioni.	
33	Stato di manutenzione e conservazione: discreto.	
34	2.CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUA-	
35	LE E QUANTO PIGNORATO	
36	Da un controllo effettuato dal sottoscritto risulta che i dati catastali indicati	
37	nell'atto di pignoramento e quelli indicati in visura aggiornata sono cambiati infatti	
38	l'immobile è accatastato al foglio 60 particella 396 sub.3 anziché sub.1 (vedesi al-	
39	legato visura catastale)	
40	3.CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
41	Trattasi di edificio realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e da una inda-	
42	gine visiva non risultano ampliamenti e comunque abusi edilizi.	
43	4. DESTINAZIONE URBANISTICA	
44	Il fabbricato ricade in zona "E" e precisamente nella sottozona E2 del vigente Pia-	
45	no Regolatore del Comune di Palazzolo Acreide cioè "agricola normale".	
46	5.TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'	
47	Il bene sopradescritto perviene alla XXXXXXXXXXXX giusto atto di	
48	acquisto rogato il 24/08/2001 presso lo studio del Notaio Salvatore Maria	
49	Gervasi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data	
50	29/08/2001 ai nn. 13548/10857 da potere di	1

51					
52	6.ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI				
53	Sulla base della visura ipocatastale redatta dal dott. Giuseppe Mauro,notaio in Ra-				
54	gusa, sul bene oggetto della procedura esecutiva, certifica che al 22 giugno 2011,				
55	data di trascrizione del pignoramento del 26 maggio 2011, a favore della MPS Ge-				
56	stione Crediti Banca s.p.a., con sede legale in Siena,piazza Salimbeni n.3,				
57	c.f.92034880523 e partita iva 01079950521 , facente parte del gruppo bancario				
58	Monte dei Paschi di Siena, non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto				
59	della banca Monte dei Paschi di Siena , contro la				
60	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
61	c.f.XXXXXXXXX, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:				
62	1) <u>Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario</u> ,iscritta presso l'agenzia del Ter-				
63	ritorio di Siracusa, in data 13 novembre 2001 ai nn 17185/2176, per un importo in				
64	lire di 820.000.000 (sorte capitale di lire 400.000.000) a favore della Banca di Cre-				
65	dito Popolare spa, con sede in Siracusa,c.f. e partita iva 00059750893 contro la				
66	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				
67	lazzolo Acreide, c.f. XXXXXXX.				
68	2) <u>Ipoteca legale,</u> iscritta presso l'agenzia del Territorio di Siracusa, in data 21 set-				
69	tembre 2010 ai nn 20525/4021, per un importo di euro 74.872,54 (sorte capitale di				
70	euro 37.436,27) a favore della Serit Sicilia spa, contro la XXXXXXXXXXXXXX				
71	XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Palazzolo Acreide, c.f.				
72	XXXXXXX.				
73	3) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territo-				
74	rio di Siracusa in data 23 novembre 2010 ai nn.25267/17601 a favore della				
75	MPS Gestione Crediti spa, con sede in Siena, c.f. 92034880523, contro la				

76	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
77	Palazzolo Acreide, c.f. XXXXXXXX.		
78	4) <u>Verbale di pignoramento immobili</u> , trascritto presso l'Agenzia del Terri-		
79	torio di Siracusa in data 22 giugno 2011 ai nn.12237/8668 a favore della		
80	MPS Gestione Crediti spa, con sede in Siena, c.f. 92034880523, contro la		
81	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
82	Palazzolo Acreide, c.f. XXXXXXXXX.		
83	7.CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI		
84	Con riferimento allo specifico incarico conferito dal Giudice, lo scrivente C.T.U.		
85	procederà alla quantificazione del valore dell'immobile in questione può avere con		
86	riferimento all'attualità.		
87	Lo scrivente procederà con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di		
88	mercato condotte presso agenzie immobiliari e operatori di mercato.		
89	Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili "simili"		
90	aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manu-		
91	tentive, di destinazione etc.), con la conoscenza del valore unitario del mercato, al		
92	metro quadro, al periodo attuale.		
93	Alla luce delle proprie indagini di mercato il sottoscritto CTU è pervenuto alla de-		
94	terminazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per "range" di oscillazione		
95	che interessano le unità immobiliari in oggetto; detti prezzi medi unitari sono riferi-		
96	ti, ovviamente, all'attualità.		
97	8.STIMA DEGLI IMMOBILI		
98	Da quanto sopra esposto si ricava, con riferimento alla attualità, <u>il più probabile va-</u>		
99	lore di mercato del fabbricato in questione; detti valori sono espressi in cifra tonda,		
100	trattandosi di "giudizi di tendenza".		

101	Superficie commerciale : 278,45 mq. + (0,5 x 57mc	~ \ - 206.05	
101		q.) = 300,95	
102	306,95 mq. x 700 euro/mq. = 214.865 euro		
103	per arrotondamento <u>215.000,00 euro</u>		
104	lì Siracusa Tecnio	co incaricato	
105	30/09/2014 ing. Si	imone De Grandi	
106	9.CONCLUSIONI		
107	Il CTU, pertanto, alla luce di tutto quanto emerso nel corso delle relazioni accerta		
108	che il valore complessivo della presente esecuzione immobiliare ammonta a euro		
109	215.000,00 euro.		
110	lì Siracusa Tecni	ico incaricato	
111	30/09/2014 ing. Sim	none De Grandi	