

1 **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

2 *Sezione Esecuzioni Civili*

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 **XXXXXXXXXX**

8 **RELAZIONE di C.T.U.**

9 **1.CARATTERIZZAZIONE DELL' IMMOBILE**

10 **Ubicazione** :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 **Dati metrici del fabbricato**: 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-

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXX,

61

c.f.XXXXXXXX, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

62

1)Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, 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

XX, con sede in Pa-

67

lazzolo Acreide, c.f. XXXXXXXX.

68

2)Ipoteca legale, 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 XXXXXXXXXXXXXXX

71

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Palazzolo Acreide, c.f.

72

XXXXXXXX.

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 XXX, con sede in

77 Palazzolo Acreide, c.f. XXXXXXXXX.

78 4) Verbale di pignoramento immobili, 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 XXX, con sede in

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, il più probabile va-

99 lore di mercato del fabbricato in questione; detti valori sono espressi in cifra tonda,

100 trattandosi di “giudizi di tendenza”.

