

---

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**PROCEDURA**  
**N.171/2015 R.E.I.**

Creditore procedente  
UBI Banca S.c.P.A.

Parte resistente

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Giudice delle Esecuzioni  
Dott.ssa Chiara Salamone

CTU  
Dott. Ing. Sergio Franzó



## Sommario

Premessa .....	2
Sopralluogo.....	2
Riferimenti catastali e confini.....	2
Coordinate G.P.S. del condominio .....	3
Lotto n.1 .....	3
Verifica della regolarità urbanistica .....	3
Attestato di prestazione energetica .....	6
Descrizione analitica dell'unità immobiliari di via Carasi .....	6
Calcolo della superficie netta .....	7
Calcolo della superficie commerciale.....	7
METODI DI STIMA (Unità abitativa).....	7
1° - Stima a valore di mercato o per comparazione.....	7
2° - Stima analitica in funzione del reddito .....	8
Lotto n.2 .....	9
Superficie commerciale .....	10
METODI DI STIMA (Box auto).....	10
1° - Stima a valore di mercato o per comparazione.....	10
2° - Stima analitica in funzione del reddito .....	10
Formalità nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento .....	12
Ispezione ipotecaria .....	16
Posizione economica condominiale debitrice.....	17
Conclusioni.....	18



**Premessa**

Con decreto del Giudice delle esecuzioni dott.ssa Chiara Salamone, del 12.10.2017, il sottoscritto dott. ing. Sergio Franzò veniva nominato quale consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe ed invitato a comparire per il conferimento dell'incarico.

In data 18.10.2017 lo scrivente firmava il verbale di giuramento per il conferimento dell'incarico di stima.

In data 21.12.2017, il sottoscritto CTU si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa per richiedere la documentazione catastale, comprendente la planimetria, l'estratto di mappa e le visure (vedasi allegato) relative alle u.i.u censite al N.C.E.U. al F.236 p.lla 588 sub 34 cat A/3 (appartamento) e F. 588 p.lla 588 sub 43 cat C/6 (box auto).

**Sopralluogo**

Il CTU fissava le operazioni peritali per il giorno 13.10.2018 alle ore 9.30, e ne dava comunicazione tramite pec al legale del creditore procedente Studio legale Lascala e a mezzo raccomandata A.R. n.05339263495-7 al debitore esecutato sig.ra (vedasi allegati).

Alla data ed all'ora stabilita, il sottoscritto CTU, si recava nella Carasi n.1 palazzina C in Noto, per l'inizio delle operazioni peritali negli immobili, di proprietà della predetta sig.ra .

Nei luoghi era presente la debitrice, che ha presenziato per l'intero svolgimento delle operazioni peritali.

Preliminarmente è stata eseguita una ricognizione generale dell'appartamento, quindi, si è dato corso ai rilievi fotografici (vedasi allegato) e metrici.

Le operazioni sono proseguite all'interno del box auto, quest'ultimo ubicato nell'angolo sud-est della palazzina denominata "D".

Le suddette operazioni terminavano alle ore 10.30 con la compilazione e la firma del verbale (vedasi allegato).

**Riferimenti catastali e confini**

Si precisa che i dati catastali riscontrati nella documentazione estratta dal CTU all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



**Coordinate G.P.S. del condominio**

Le coordinate GIS del fabbricato condominiale in prossimità del civico n.12 sono:  
Latitudine 36,896770 N; Longitudine 15,067231 E.

**Lotto n.1****F.236 p.lla 588 sub 34:**

- abitazione: categoria A/3 classe 3° vani catastali 6,5 rendita catastale € 352,48.

L'appartamento confina a nord, sud ed est con area condominiale ad est con altra proprietà e vano scala.

L'unità immobiliare fa parte di complesso condominiale costituito da n.4 palazzine (denominate A, B, C, D) all'interno di un terreno di pertinenza delle quattro palazzine recintato. La predetta unità immobiliare si trova a piano terra della palazzina denominata "C", con ingresso dal civico n.1C di via Carasi (precedentemente traversa via Montessori snc) in Noto (SR).

L'unità immobiliare è ubicata in zona eccentrica, ma ben collegata con i servizi pubblici di trasporto, con gli esercizi commerciali, e con i principali uffici e servizi di interesse pubblico.

La proprietà oggetto di stima, dai dati riportati nel titolo di proprietà, la cui copia è stata acquisita dal sottoscritto CTU nello studio notarile del Dott. Giovanni Battista (vedasi allegato) è intestata a \_\_\_\_\_ nata a Noto il 23.07.19 \_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ coniugata in regime separazione dei beni.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è abitata dalla debitrice esecutata e, quindi, all'epoca del sopralluogo non risultava locata.

*Verifica della regolarità urbanistica*

A seguito di istanza prot. Gen 49779 del 05/12/2018 all'ufficio protocollo dell'UTC di Noto, SETTORE III "Assetto e Tutela del territorio" con missiva 19.12.2018 comunicava quanto segue:

*".....l'immobile sito in Noto via Carasi e censito in catasto al foglio 236 part 588 sub 34 cat A/3, si comunica che in base agli elementi forniti e da ricerche effettuate nell'archivio di questo Ufficio Tecnico, non risulta rilasciata Concessione edilizia o/ autorizzazione per l'immobile questione."*



Il sottoscritto nel tentativo di venire incontro alle difficoltà espresse dall'ufficio tecnico a riscontrare il numero della concessione edilizia su criteri nominali, faceva richiesta del titolo di proprietà dell'unità immobiliare allo studio notarile ove fu redatto l'atto di compravendita, e dal quale è stato possibile rilevare il numero della concessione edilizia.

In data 15.01.2019 il sottoscritto consegnava all'UTC del Comune di Noto copia della relazione notarile allegata al fascicolo giudiziario, e in data 13.03.2019 protocollava l'istanza con allegato il sopracitato titolo di proprietà con l'indicazione del numero di concessione edilizia e del certificato di abitabilità.

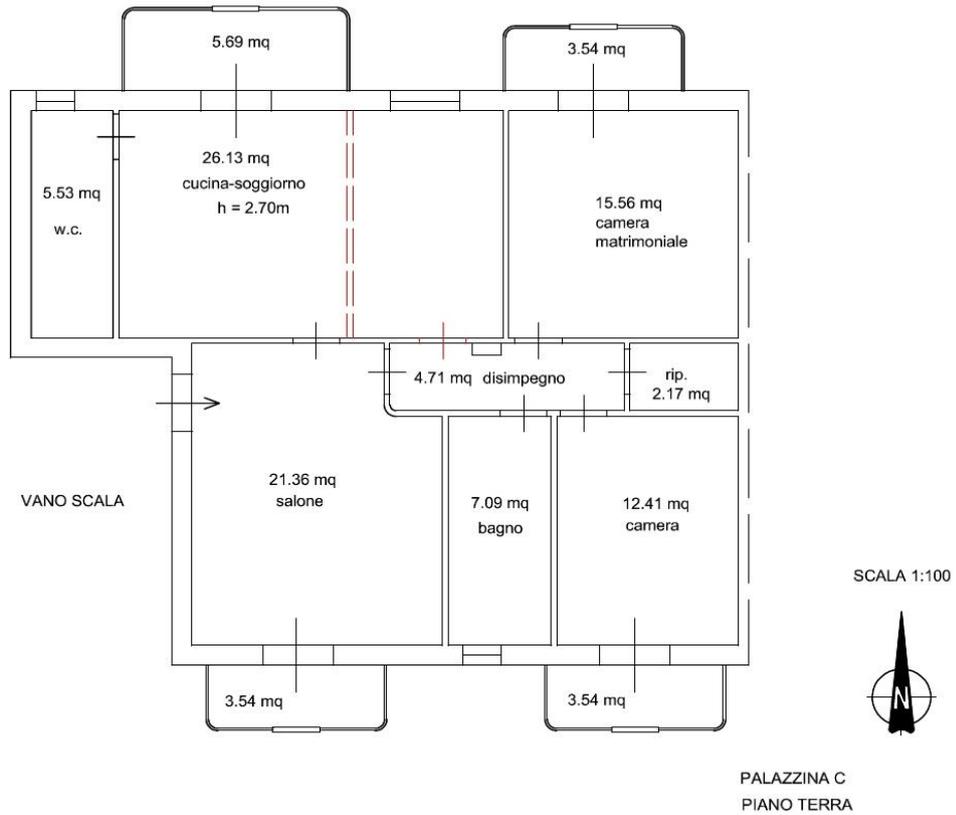
In data 21.03.2019 il SETTORE III "Assetto e Tutela del territorio" consegnava la documentazione comprovante la regolarità edilizia dell'unità immobiliare de quo, comprendenti tavole progettuali, la concessione edilizia, il certificato di abitabilità e il certificato di conformità delle opere rilasciato dal Genio Civile di Siracusa (vedasi allegati).

**La concessione edilizia n.34/1998 è stata rilasciata il 14.05.1998, il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 20.10.2000 (edificio tipo 2 ovvero palazzina C) vedasi allegati.**

Con riferimento alla planimetria depositata in catasto, si fa rilevare l'assenza della partizione interna che separava la cucina dalla camera da letto, di fatto, unificati in un unico vano più ampio (cucina-soggiorno). Risulta assente anche la porta di ingresso dell'allora prevista camera da letto.



PALAZZINA C



Indicazione della partizione interna in rosso presente nella planimetria catastale, nei luoghi non più presente (planimetria redatta dal CTU).



Per la predetta difformità sarà necessario aggiornare la planimetria con la procedura DocFa, le cui spese per diritti e compensi tecnici ammontano forfettariamente a 500,00 euro, che verranno detratti dal valore economico di stima dell'u.i.u..

#### *Attestato di prestazione energetica*

L'unità immobiliare oggetto di stima, F.236 p.lla 588 sub 34, dalla visura effettuata nel catasto energetico fabbricati C.E.FA., risulta essere sprovvista attestazione APE, pertanto, si è proceduto alla sua redazione.

In relazione alle caratteristiche costruttive del fabbricato, alla tipologia dei materiali da costruzione utilizzati, alle caratteristiche plano-volumetriche, alla tipologia degli infissi di cui è dotato, alle caratteristiche degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda sanitaria e di raffrescamento, la classe energetica che ne è emersa, come da certificazione cui si rimanda (allegato) risulta essere **E**.

Si allega, unitamente all'APE, la ricevuta di avvenuta trasmissione al catasto energetico del predetto attestato.

#### *Descrizione analitica dell'unità immobiliari di via Carasi*

La palazzina "C", di cui fa parte l'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, è stata realizzata nell'anno 2000, la struttura del predetto fabbricato è intelaiata in conglomerato cementizio armato (in seguito c.c.a.) e sviluppa su tre piani fuori terra, alle u.i. (unità immobiliari) della palazzina C si accede dal portone condominiale.

L'unità abitativa consta di due camere da letto, una cucina-soggiorno, w.c., bagno, ripostiglio, ingresso-salone ed un corridoio.

La porta d'ingresso dell'unità immobiliare abitativa, è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono con doppi vetri inseriti in una struttura in legno dotata di un sistema di oscuramento con tapparelle in pvc di colore chiaro; la pavimentazione in gres, l'altezza interna è di 2.70 metri, l'impianto elettrico è sotto traccia così come l'impianto idrico.

L'unità immobiliare è da ritenere in buono stato di manutenzione e conservazione.



*Calcolo della superficie netta*

ingr.-salone	21.36 mq
cucina-sogg.	26.13 mq
camera matrimoniale	15.56 mq
camera	12.41 mq
bagno	7.09 mq
w.c.	5.53 mq
ripostiglio	2.17 mq
corridoio	<u>4.71 mq</u>
<b>sup. netta</b>	<b>94.96 mq</b>

**balconi**                      **16.31 mq**

**Superficie lorda**            **109.86 mq**

*Calcolo della superficie commerciale*

La superficie commerciale dell'unità abitativa è stata ottenuta considerando la superficie interna a lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali, questi ultimi, per la metà se in comune con altre unità immobiliari, e per intero se di proprietà esclusiva.

Per quanto riguarda le pertinenze esclusive, si considera una superficie omogeneizzata per balconi, nel caso in cui dette pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, verrà calcolata nella misura del 30% della loro superficie fino a 25 mq e nella misura del 10% per la parte eccedente i 25 mq.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di 109.86 mq, cui si aggiunge la superficie omogeneizzata dei balconi pari a  $16,31 \times 0,30 = 4.89$  mq. Pertanto la superficie commerciale è pari a  $109.86 + 4.89 = \mathbf{114,75}$  mq.

*METODI DI STIMA (Unità abitativa)*

1° - Stima a valore di mercato o per comparazione

Da indagini effettuate nella zona è stato possibile accertare che in libere contrattazioni di compravendite, per fabbricati aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori unitari oscillano tra 500,00 €/mq e 800,00 €/mq.

Ai fini del calcolo di stima, si considera il valore unitario di 750,00 €/mq, tenuto conto della zona di ubicazione e tipologia del fabbricato, delle rifiniture, dello stato manutentivo e conservativo.



Pertanto il valore dell'abitazione risulta essere:

$$114,75 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \mathbf{91.800,50 \text{ €}}$$

## 2° - Stima analitica in funzione del reddito

Trattandosi di immobile non locato sono stati eseguiti accertamenti, anche presso agenzie immobiliari, per risalire ai redditi di immobili locati nelle zone circostanti aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

E' emerso, che le pigioni oscillano tra 300,00 € e 400,00 €, mensilmente anticipate, in relazione alle caratteristiche dell'abitazione si è ritenuto equo fissare il canone di locazione presunto, pari a 350,00 € mensili.

Quanto sopra premesso segue il procedimento estimativo:

### Calcolo del reddito lordo normale raggugliato in misura annua posticipata:

Fitto anticipato mensile dell'appartamento di 370,00 €;

$$370,00 \text{ €} \times 12 = 4.440,00 \text{ €}$$

### Calcolo spese annue normali e posticipate:

Le spese annue normali si riferiscono ai seguenti oneri:

- manutenzione e perpetuità;
- assicurazione incendi;
- sfitti ed inesigibilità;
- imposte comunali ed erariali;
- direzione ed amministrazione.

La percentuale per tutte le spese predette, ammonta al 30%, del reddito lordo, e pertanto si ha:

$$4.440,00 \text{ €} \times 0.30 = 1.332,00 \text{ €}$$

$$\text{Reddito netto } 4.440,00 \text{ €} - 1.332,00 \text{ €} = \mathbf{3.108,00 \text{ €}}$$

### Capitalizzazione del reddito netto:



Da accurati accertamenti fatti al fine di ricercare il saggio medio di capitalizzazione nel Comune ove è sito il fabbricato, con particolare riguardo nella zona di ubicazione, è stato accertato e calcolato che esso oscilla dal 3% al 5%.

Considerate le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (rifiniture, stato conservativo e manutentivo, esposizione, ecc.) e le caratteristiche estrinseche quali ubicazione, centralità, collegamento con servizi pubblici e di trasporto, ecc. si è ritenuto congruo ed aderente alle suddette caratteristiche la capitalizzazione al saggio del 3.5% e pertanto il valore dell'abitazione risulta essere:

$$3.108,00 \text{ €} / 0.035 = 88.800,00 \text{ €}$$

I valori trovati con i 2 metodi di stima si differenziano di quantità accettabili, per cui il valore finale è il risultato della media degli stessi:

$$(91.800,50 \text{ €} + 88.800,00 \text{ €}) / 2 = 90.300,25 \text{ €}$$

La detrazione da apportare a valore capitale dell'unità abitativa per l'aggiornamento della planimetria catastale con la procedura Doc.Fa è pari a € 500,00.

**90.300,00 € - 500,00 € = € 89.800,00, che in cifra tonda ammonta a € 90.000,00.**

## **Lotto n.2**

### **F.236 p.lla 588 sub 43:**

- box auto : categoria C/6 classe 4° vani consistenza 29 mq rendita catastale € 100,97.

Il box auto con ingresso da via Carasi, è ubicato nell'angolo est della palazzina denominata "D".

L'unità immobiliare è ubicata in zona eccentrica, ma ben collegata con i servizi pubblici di trasporto, con gli esercizi commerciali, e con i principali uffici e servizi di interesse pubblico.

La proprietà oggetto di stima, dai dati riportati nel titolo di proprietà, la cui copia è stata acquisita dal sottoscritto CTU nello studio notarile del Dott. Giovanni Battista ( vedasi allegato) è intestata a \_\_\_\_\_ nata a Noto il 23.07.19 \_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ coniugata in regime separazione dei beni.



L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è nel pieno possesso esclusivo della debitrice esecutata e alla data del sopralluogo non risultava, essere locata.

### *Superficie commerciale*

La superficie commerciale del box auto è stata ottenuta considerando la superficie interna a lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali, questi ultimi, per la metà se in comune con altre unità immobiliari, e per intero se di proprietà esclusiva. è pari a **28.62 mq.**

#### *METODI DI STIMA (Box auto)*

##### 1° - Stima a valore di mercato o per comparazione

Da indagini effettuate nella zona è stato possibile accertare che in libere contrattazioni di compravendite, per fabbricati aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori unitari oscillano tra 300,00 €/mq e 500,00 €/mq.

Ai fini del calcolo di stima, si considera il valore unitario di 400,00 €/mq, tenuto conto della zona di ubicazione e tipologia del fabbricato, delle rifiniture, dello stato manutentivo e conservativo.

Pertanto il valore dell'abitazione risulta essere:

$$28.62 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 11.448,00 \text{ €}$$

##### 2° - Stima analitica in funzione del reddito

Trattandosi di immobile non locato sono stati eseguiti accertamenti, anche presso agenzie immobiliari, per risalire ai redditi di immobili locati nelle zone circostanti aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

E' emerso che le pigioni oscillano tra 40,00 € e 80,00 €, mensilmente anticipate, in relazione alle caratteristiche dell'abitazione si è ritenuto equo fissare il canone di locazione presunto, pari a 55,00 € mensili.

Quanto sopra premesso segue il procedimento estimativo:

#### Calcolo del reddito lordo normale ragguagliato in misura annua posticipata:

Fitto anticipato mensile dell'appartamento di 55,00 €;

$$55,00 \text{ €} \times 12 = 660,00 \text{ €}$$



Calcolo spese annue normali e posticipate:

Le spese annue normali si riferiscono ai seguenti oneri:

- manutenzione e perpetuità;
- assicurazione incendi;
- sfitti ed inesigibilità;
- imposte comunali ed erariali;
- direzione ed amministrazione.

La percentuale per tutte le spese predette, ammonta al 30%, e pertanto si ha:

$$660,00 \text{ €} \times 0.30 = 198,00 \text{ €}$$

$$\text{Reddito netto } 660,00 \text{ €} - 198,00 \text{ €} = 462,00 \text{ €}$$

Capitalizzazione del reddito netto:

Da accurati accertamenti fatti al fine di ricercare il saggio medio di capitalizzazione nel Comune ove è sito il fabbricato, con particolare riguardo nella zona di ubicazione, è stato accertato e calcolato che esso oscilla dal 3% al 5%.

Considerate le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (rifiniture, stato conservativo e manutentivo, esposizione, ecc.) e le caratteristiche estrinseche quali ubicazione, centralità, collegamento con servizi pubblici e di trasporto, ecc. si è ritenuto congruo ed aderente alle suddette caratteristiche la capitalizzazione al saggio del 3.5% e pertanto il valore dell'abitazione risulta essere:

$$420,00 \text{ €} / 0.035 = 13.200,00 \text{ €}$$

I valori trovati con i 2 metodi di stima si differenziano di quantità accettabili, per cui il valore finale è il risultato della media degli stessi:

$$(11.448,00 \text{ €} + 13.200,00 \text{ €}) / 2 = 12.324,50 \text{ €}$$

**che si arrotonda alla cifra di 12.500,00 €.**



**Formalità nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento**

(Relazione notarile ex art. 567 c.p.c. allegata al fascicolo)

*Il sottoscritto Antonio Trotta Notaio in Pavia, iscritto presso il Collegio Notarile di Pavia, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato,*

**ATTESTA**

*quanto segue:*

**BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

*Descrizione catastale dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:*

*Piena proprietà per 1/1 della sig.ra : abitazione di tipo economico in Comune di Noto, Via Montessori s.n. Edificio e, censito all' NCEU di detto Comune, al foglio 236, part. 588, sub. 34, categoria A/3, vani 6,5 , piano n. T.*

*Piena proprietà per 1/1 della sig.ra : stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Noto, Via Montessori s.n. Edificio D, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 236, part. 588, sub. 43, categoria C/61 piano n. T , mq. 25.*

*Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:*

**In NOTO**

*Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terreno con annessa autorimessa al piano terreno, il tutto denunciato all'Agenzia del Territorio di Siracusa, Catasto Fabbricati, Comune di Noto, come segue:*

*- fg. 236 mapp. 588 sub. 34 Via Maria Montessori n. sn P.T.*

*edificio e cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 R.C. Euro 352,48;*

*- fg. 236 mapp. 588 sub. 43 Via Maria Montessori n. sn P.T.*

*edificio D cat. C/6 cl. 4 mq. 23 R.C. Euro 100,97.*

**Ditta intestata :**

*nata a Noto il 23/07/19 Codice Fiscale: per la quota intera del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.*

*I suddetti beni risultano costituiti con dichiarazione del 15/06/2000 n. 677 in atti dal 15/06/2000 protocollo n. 48780, sull' 1 area censita in NCT fg. 236 mapp. 588 ENTE URBANA di are 49.55, derivante dai precedenti mapp. 492- 505-509-512.*

**STORIA IPOTECARIA**

*Dall'esame dei Registri Immobiliari di SIRACUSA a tutto il 7 OTTOBRE 2015 gli immobili in oggetto, risultano di proprietà di nata a Noto il 23/07/19 Codice Fiscale: per la quota intera del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni*

*Come meglio si evince dalla seguente cronistoria:*





*COMUNE DI NOTO Codice Fiscale: 00195880893 per la quota intera del diritto di piena proprietà.*

*Con atto di esproprio per pubblica utilità del Comune di Noto in data 15/09/2000 Rep. 202, trascritto a Siracusa il 17/11/2000 ai n.ri 17012/13179, la signora*

*nata a Noto l 04/05/19 cedeva il terreno censito in NCT fg. 236 mapp. sos , al COMUNE DI NOTO Codice Fiscale: 00195880893 per la quota intera del diritto di piena proprietà.*

*Con Convenzione edilizia a rogito Notaio Giovanni Battista in data 21/12/1998 Rep. 30336/6231, trascritta a Siracusa il 20/01/1999 ai n.ri 746/602, il COMUNE DI NOTO Codice Fiscale: 00195880893 concedeva, fra gli altri, i terreni in Noto censiti in NCT fg. 236 mapp. 492-509-512-505, alla ditta*

*con sede in Noto Codice Fiscale: 01152860894 per la quota intera del diritto di piena proprietà.*

*Con atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista in data 17/04/2001 Rep. 39260, trascritto a Siracusa il 16/05/2001 ai n.ri 8230/6673, la ditta*

*con sede in Noto Codice Fiscale: 01152860894 vendeva i beni in oggetto, censiti in NCEU fg. 236 mapp. 588 subb. 34-43, alla signora*

*nata a Noto il 23/07/19 Codice Fiscale: per la quota intera del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni .*

*Si precisa che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità :*

*Ipoteca volontaria iscritta a Siracusa il 16/03/1999 ai n.ri 3497/558 in forza di mutuo condizionato a rogito Notaio Giovanni Battista in data 10/03/1999 Rep. 31053 per complessive Lire 3.000.000.000 a garanzia di un capitale di Lire 1.200.000.000, sui terreni in Noto censiti in NCT fg. 236 mapp. 492-509-512-505, a favore di ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto in Roma, Via Piacenza n. 6Codice Fiscale: 00399750587*

*Contro*

*con sede in Noto Codice Fiscale: 01152860894 per la quota intera del diritto di piena proprietà.*

*La suddetta iscrizione risulta annotata da frazionamento in data 24/11/2001 ai n.ri 17893/1440 in cui i beni in oggetto venivano indicati come UNITA' NEGOZIALE N. 16 NCEU fg. 236 mapp. 588 sub. 34 NCEU fg. 236 mapp. 588 sub. 43 Importo capitale: Lire 60.000.000 Importo ipoteca: Lire 150.000.000.*

*Ipoteca volontaria iscritta a Siracusa il 18/08/1999 ai n.ri 11379/2057*

*in forza di mutuo condizionato a rogito Notaio Giovanni Battista in data 10/08/1999 Rep. 32818 per complessive Lire 3.350.000.000 a garanzia di un capitale di Lire 1.340.000.000, sui terreni in Noto censiti in NCT fg. 236 mapp. 492-509-512-505, a favore di*



**ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER  
AZIONI** con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto in Roma, Via Piacenza n. 6  
Codice Fiscale: 00399750587

Contro

nata a Noto il 06/01/19 Codice Fiscale:

per la quota intera del diritto di piena proprietà.

La suddetta iscrizione risulta annotata da frazionamento in data 24/11/2001 ai n.ri  
17891/1438 in cui ibeni in oggetto venivano indicati come

UNITA' NEGOZIALE N. 16

NCEU fg. 236 mapp. 588 sub. 34

NCEU fg. 236 mapp. 588 sub. 43 Importo capitale: Lire 67.000.000 Importo ipoteca: Lire  
167.500.000.

ipoteca legale iscritta a Siracusa il 28/12/2004 ai n.ri 31382/9057

in forza di atto amministrativo n. 45167/2004 del 03/12/2004 a garanzia di complessive  
Euro 19.074,02 a garanzia di un debito di Euro 9.537,01, fra gli altri, sui beni in oggetto,  
a favore di

MONTEPASCHI SE.RI .T. SPA SERV. RISC. TRIB. con sede in

Siracusa e domicilio ipotecario eletto in Via Scala Greca

n.23

Codice Fiscale: 00833920150

a carico di

nata a Noto il 23/07/19

Codice Fiscale: per la quota intera del diritto di piena proprietà.

Atto esecutivo trascritto a Siracusa il 19/08/2005 ai n.ri 21032/12008

in forza di verbale di pignoramento n. 22 emesso dal Tribunale civile di Siracusa il  
27/07/2015, sui beni in oggetto,

a favore di

CENTROBANCA S.P.A. con sede in Milano

Codice Fiscale: 00714470150

a carico di

nata a Noto il 23/07/19

Codice Fiscale:

per la quota intera del diritto di piena proprietà.

ipoteca legale iscritta a Siracusa il 22/02/2006 ai n.ri 5139/1942

in forza di atto amministrativo n. 15892/2005 del 13/02/2006 a garanzia di complessive  
Euro 39.100,12 a garanzia di un debito di Euro 19.550,06, fra gli altri, sui beni in oggetto,

a favore di



*MONTEPASCHI SE.RI.T. SIRACUSA con sede in Siracusa e domicilio ipotecario eletto in  
Via Scala Greca n. 33*

*Codice Fiscale: 00833920150*

*a carico di*

*nata a Noto il 23/07/1977*

*Codice Fiscale:*

*Atto esecutivo trascritto a Siracusa il 12/06/2015 ai n.ri 8404/6627*

*in forza di verbale di pignoramento n. 1591 emesso dal Tribunale di Siracusa il 04/05/2015,  
sui beni in oggetto*

*a favore di*

*UBI BANCA S.C.P.A. con sede in Bergamo Codice Fiscale: 03053920165*

*a carico di*

*nata a Noto il 23/07/19 Codice Fiscale:*

*per la quota intera del diritto di piena proprietà.*

*Si evidenzia che alcune trascrizioni ed iscrizioni sopra riportate, sono state eseguite con la  
ditta individuale con sede in Noto ICodice Fiscale:*

*01152860894, mentre altre con la persona fisica nata a Noto il*

*06/01/19 , Codice Fiscale: .*

*Vigevano, 9 ottobre 2015*

### **Ispezione ipotecaria**

Dall'ispezione dei registri immobiliari del 11.04.2019 eseguita sulle sopra riportate  
uu.ii. (vedasi allegato) risulta quanto di seguito riportato:

1. TRASCRIZIONE del 16/05/2001 - Registro Particolare 6673 Registro Generale 8230 Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI Repertorio 39260 del 17/04/2001.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Nota disponibile in formato elettronico.

2. ANNOTAZIONE del 24/11/2001- Registro Particolare 1438 Registro Generale 17891 Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI Repertorio 38593 del 13/02/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2057 del 1999.

3. ANNOTAZIONE del 24/11/2001- Registro Particolare 1440 Registro Generale 17893 Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI Repertorio 38594 del 13/02/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 558 del 1999.



4. ISCRIZIONE del 28/12/2004 - Registro Particolare 9057 Registro Generale 31382

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SERIT SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 45167/2004 del 03/12/2004

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

Nota disponibile in formato elettronico.

5. TRASCRIZIONE del 19/08/2005 - Registro Particolare 12008 Registro Generale 21032 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 22 del 27/07/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico.

6. ISCRIZIONE del 22/02/2006 - Registro Particolare 1942 Registro Generale 5139

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SPA SERV. RISC. TRIBUTI Repertorio 15892/2005 del 13/02/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73.

Nota disponibile in formato elettronico.

7. TRASCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 6627 Registro Generale 8404 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1591 del 04/05/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico.

Pertanto, non vi sono ulteriori trascrizioni oltre a quelle riportate nella relazione notarile allegata al fascicolo

Nessuna trascrizione o iscrizione pregiudizievole successiva all'atto di pignoramento per cui è procedura.

### **Posizione economica condominiale della debitrice**

Con riferimento alla posizione economica della debitrice eseguita nei confronti del condominio, il CTU ha contattato telefonicamente il 29.04.2019, l'amministratore protempore del condominio di via Carasi, 1C in Noto sig. \_\_\_\_\_ ,

preannunciando la richiesta della documentazione contabile relativa alla sig.ra \_\_\_\_\_ ,

Detta richiesta è stata formalizzata con una prima email del 01.04.2019.

Il CTU, in data 12.04.2019 ricontattava telefonicamente l'amministratore sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , al fine di sollecitare l'invio della predetta documentazione contabile, l'amministratore rassicurava lo scrivente che avrebbe provveduto dopo le festività Pasquali, atteso che si trovava fuori sede.



Lo scrivente in data 24.04.2019 inviava all'amministratore del condominio di via Carasi, 1 C una seconda email di sollecito.

A tutt'oggi il CTU non ha ricevuto alcuna risposta dall'amministratore, nonostante le ripetute richieste.

Per quanto sopra riferito lo scrivente non è nelle condizioni di poter quantificare l'eventuale debito della sig.ra \_\_\_\_\_ nei confronti del condominio.

### **Conclusioni**

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore delle unità immobiliari urbane sono da considerare attendibili ed aderenti a quello di mercato praticato nella zona e pertanto si può affermare che:

Lotto n.1

L'u.i.u. sita in Noto nella via Carasi n.1C piano rialzato, distinta nel N.C.E.U. al foglio 236 p.lla 588 sub 34, categoria A/3 classe 3° vani 6.5 rendita catastale € 352,48 ha un valore stimato di **€ 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00).**

Con riferimento alle spese condominiali della debitrice nei confronti del condominio di via Carasi, non è stato possibile quantificarle, in quanto l'amministratore a tutt'oggi non ha comunicato alcuna risposta a fronte delle reiterate richieste del CTU. (vedasi email allegate)

Lotto n.2 \*

L'u.i.u. sita in Solarino nella via Mazzini piano terra, distinta nel N.C.E.U. al foglio 236 p.lla 588 sub 43, categoria C/6 classe 4° rendita catastale € 100.97 ha un valore stimato di **€ 12.500,00, (diconsi euro dodicimilacinquecento/00).**

Avendo adempiuto al mandato ricevuto il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa.

Siracusa, 02.05.2019

IL C.T.U.

Dott. Ing. Sergio Franzò

\*

**LEGGASI: NOTO (SR) NELLA VIA CARASI n. 1B**

Si fa presente che entro 15 giorni dall'udienza le parti potranno fare pervenire delle note al CTU.



ALLEGATI

- A - VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- B - ISTANZA DEL CTU DIRETTA ALL' UFFICIO TECNICO DI NOTO;
- C - CORRISPONDENZA UTC DI NOTO;
- D - SECONDA ISTANZA DEL CTU DIRETTA ALL' UTC DI NOTO;
- E - DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- F - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'UTC DI NOTO;
- G - VISURA C.E.F.A.;
- H - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- I - TITOLO DI PROPRIETA';
- L - ISPEZIONE IPOTECARIA;
- M - RILIEVI FOTOGRAFICI;
- N - PLANIMETRIE REDATTE DAL CTU;
- O - CORRISPONDENZA CON L'AMM.RE DEL CONDOMINIO DI VIA CARASI, 1 IN NOTO;
- P - COMUNICAZIONI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI ALLE PARTI;
- Q - RICEVUTE DI INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI.

