

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA  
sezione esecuzioni immobiliari



CAUSA CIVILE N.11 Reg. Esec. Imm. 1999

PROMOSSA DA:

ISTITUTO BANCARIO SANPAOLO

CONTRO



G.E.: Dott. Lo Iacono

C.T.U.: Ing. Tommaso Muscato



Data: 2/04/2002

Ing. Tommaso Muscato

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO: CAUSA CIVILE N.11/99 Reg. Esec. Imm. PROMOSSA DA ISTITUTO

BANCARIO SAN PAOLO CONTRO [REDACTED]



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**

**1. PREMESSA .**

Ill.mo sig. Giudice Dott. Lo Iacono, della Sezione Civile del Tribunale di Siracusa.

Con Ordinanza del 30/4/2001, io sottoscritto Ing. Tommaso Muscato, con studio in Noto Via Cav. di Vitt. Veneto n.7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n.1045, venivo nominato Consulente tecnico d'ufficio nella causa civile promossa dalla ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO contro [REDACTED] N.11 Reg. Esec. Imm. 1999.

A seguito di tale Ordinanza venivo invitato a comparire all'Udienza del 26/10/2001 per il giuramento di rito.

In tale occasione, la S.V. ha provveduto ad affidarmi l'incarico di procedere alla stima degli immobili pignorati, concedendomi a tal fine 180 gg. dalla data dell'Udienza, per il deposito della relazione.

Dopo avere esaminato i fascicoli, ho ritenuto opportuno acquisire le planimetrie Catastali depositate all'U.T.E. di Siracusa; conseguentemente ho convocato le parti a mezzo di raccomandata A.R. per il giorno 29/3/02 alle ore 16, presso l'immobile della

[REDACTED] posta in via Salso n.98 in Priolo Gargallo (SR).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sui luoghi era presente la [REDACTED] la quale mi ha permesso il sopralluogo dei beni in questione.

Eseguite le operazioni peritali ed avendo studiato la documentazione acquisita, ho potuto redigere la presente relazione.

## **2. SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA VALUTARE.**

Intestazione titolo: [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietaria 1000/1000 in comunione legale. Infatti l'immobile in oggetto pervenne alla suddetta, che ha dichiarato nell'atto d'acquisto di essere coniugata e di trovarsi in comunione di beni, per atto di assegnazione di alloggi rogato dal Notaio Santangelo in data 19/12/1994 trascritto il 28/12/1994 ai nn. 19262/1484, da potere della Cooperativa "Gargallo".

- Catasto U, foglio 79, part.263, sub 70 Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, via Salso, piano 2, interno 27, scala C, Priolo Gargallo (SR)
- Catasto U, foglio 79, part.263, sub 33 Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 23 mq., via Salso, piano T, interno 27, Priolo Gargallo (SR)

## **3. DESCRIZIONE DEI BENI.**

L'immobile in oggetto, risultante allo stato attuale in Catasto U, al foglio 79 part.263 sub. 70 e sub. 33 si trova in zona di espansione edilizia del comune di Priolo Gargallo (SR), che si trova nelle vicinanze di grossi insediamenti industriali (petrolchimici).

L'appartamento è ubicato all'interno di un complesso costruito poco meno di venti anni fa, dalla Cooperativa "Gargallo", ed è costituito da tre palazzine adiacenti disposte a U,

di tre piani, con accesso da via Salso n.98.

Il complesso esternamente è rivestito con intonaco plastico, è circondato da un muro di recinzione di cemento con ringhiera, all'interno del quale vi è un ampio spazio con illuminazione esterna, in parte asfaltato, con posti auto e accesso ai garage, e in parte adibito a verde, con siepi, alberi, prato e panchine (vedasi foto allegate).

L'accesso all'edificio contenente l'immobile in questione, è consentito da un ingresso con portone in vetro e alluminio e un pianerottolo d'ingresso pavimentato con ceramica e pareti intonacate e pitturate.

L'accesso ai piani superiori è consentito da un ascensore e da scale dotate di corrimano e rivestimento in marmo.

L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina C, è fornito di buone finiture, ed è costituito da una cucina abitabile, due vani e due camerette, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie utile di circa 110 mq., e coperta di circa 130 mq..

Tutte le stanze sporgono su balconi, dotati di parapetto in cemento e ringhiera, la cui superficie totale è di circa 13 mq..

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifone alimentati a metano, è fornito di pavimenti di buona ceramica e ha le pareti di tutte le stanze intonacate e pitturate, mentre quelle dei servizi sono rivestite con maiolica.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio.

Il garage è posto al piano terra, accessibile tramite una saracinesca esterna in lamierino zincato, ed una porta che permette l'accesso diretto dall'interno.

Il suddetto è pavimentato, è intonacato e pitturato alle pareti, ed è dotato di impianto di illuminazione.

2

#### 4. VALUTAZIONE DEI BENI.

Per la valutazione dei suddetti immobili, si sono considerati i probabili valori di mercato di immobili della stessa zona, della stessa epoca e con caratteristiche similari.

Si è quindi ipotizzato il seguente probabile valore di mercato al mq. di:

- Per la superficie coperta dell'appartamento:

**EURO 560** (= LIRE 1.084.311 )

- Per la superficie balconata dell'appartamento, il 50% della superficie coperta:

**EURO 280** (= LIRE 561.518 )

- Per il garage:

**EURO 540** (= LIRE 1.045.586 )

#### 5. CONCLUSIONI.

La redazione della presente relazione, si è basata sui seguenti elementi:

1. I prezzi di mercato di beni, in regola con le norme urbanistiche, situati nella stesse zone dei beni pignorati e con caratteristiche simili;
2. lo stato di manutenzione degli stessi;
3. la documentazione catastale;
4. il sopralluogo effettuato;
5. la visione dei beni pignorati;

Si può quindi concludere che gli immobili pignorati, siti in Priolo Gargallo (SR) via Salso n.98 - consistenti in: a) appartamento ubicato a secondo piano, palazzina C, int.27, a destra salendo le scale composto da due vani, due camerette, cucina e accessori, confinante con vano scala e ascensore, con appartamento assegnato al socio Martines Giuseppe e con area condominiale, riportato al NCEU con la part.IIa 263

Ing. Tommaso Muscato

sub. 70 del foglio 79; **b)garage** ubicato a piano terra della palazzina C, distinto col numero interno 27, confinante con area condominiale, con garages assegnati ai soci

[REDACTED], riportato al NCEU con part.lla 263 sub.33

foglio 79. Il tutto con ogni accessione, costruzione, pertinenza, dipendenza e servitù

senza eccezione alcuna - hanno il seguente probabile valore:

fgl. 79 part.263 sub.70	sup. coperta app.to	EURO 560	x mq.	130	EURO 72.800
fgl. 79 part.263 sub.70	sup balconata app.to	EURO 280	x mq.	22	EURO 6.160
fgl. 79 part.263 sub.33	garage	EURO 540	x mq.	23	EURO 12.420

**TOT. EURO 91.380**

(LIRE 176.936.353 )

Si allegano alla presente:

- comunicazioni alle parti, con relativi originali delle ricevute A.R.;
- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica;
- copia di piante e visure catastali;
- parcella delle spese e competenze tecniche

Noto li 2/04/02



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

2.4.02

IL CANCELLIERE  
Gennaro Maria Carm

ASTE  
GIUDIZIARIE.it