

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA N° 243/2014 R.G. Es.

Creditore:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

IL TECNICO

Ing. Francesco Bianca

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ARIRI RAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2df855e1e447da72eff0657b6d52bdfc

Sommario

<i>PREMESSA</i>	3
<i>OPERAZIONI PERITALI</i>	3
<i>a. ESATTA INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO</i>	4
<i>b. BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE</i>	4
<i>c. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE</i>	4
<i>d. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</i>	4
<i>i. Vincoli a carico dell'acquirente</i>	4
<i>ii. Vincoli da cancellare o regolarizzare a cura e spese della procedura</i>	5
<i>iii. Altre informazioni per l'acquirente</i>	6
<i>e. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE</i>	7
<i>f. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE</i>	7
<i>g. EVENTUALI DOTAZIONI E PERTINENZE</i>	10
<i>h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE</i>	10
<i>SINTESI ESTIMATIVA</i>	13

PREMESSA

All'udienza del 04/12/2014, a seguito di provvedimento del G.E. dott.sa Chiara Salamone del 05/09/2014 depositato in Cancelleria il 09/09/2014, alla presenza del G.E. dott.sa Carolina Burrascano, in momentanea sostituzione del Giudice dott.sa Chiara Salamone, il sottoscritto Ing. Francesco Bianca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1736, veniva nominato quale esperto per la stima dei beni di cui alla Procedura n. 243/2014 R.G. Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] nella circostanza gli veniva concesso termine sino a 45 giorni prima dell'udienza, fissata per il 15/05/2015 e poi rinviata al 21/05/2015, per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il CTU prestava il giuramento di rito davanti al G.E.. Successivamente in data 30/04/2013 si richiedeva una proroga fino al 15/05/2015, che veniva concessa dal G.E. dott.sa Chiara Salamone in data 24/04/2015 e notificata in data 29/04/2015, per il deposito e la comunicazione alle parti della relazione.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, in data 08/01/2015, dopo averne dato comunicazione alle parti, iniziavano le operazioni peritali con l'acquisizione presso i rispettivi uffici dei documenti ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico. Reperate le informazioni utili il CTU ha comunicato alle parti la data del sopralluogo fissata per il giorno 29/02/2015 alle ore 09:30 in Via Piave 193 - Siracusa per il rilievo dell'immobile di cui alla procedura in oggetto:

- a mezzo PEC del 12/02/2015 al creditore (per la [REDACTED] gli avvocati [REDACTED] [REDACTED])
- a mezzo raccomandata A.R. del 10/02/2015 ai debitori.

Il giorno stabilito giunto sul luogo, il CTU riceveva richiesta dal sig. [REDACTED] di rinvio per motivi personali. Il CTU atteso l'arrivo di parte esecutrice e non essendo comparso alcuno rinviava al 07/03/2015. Di ciò veniva informata parte creditrice. Giorno 07/03/2015 il CTU effettuava, coadiuvato dal collaboratore [REDACTED] il sopralluogo eseguendo i rilievi metrici e fotografici dell'immobile. Durante le operazioni tuttavia il debitore non ha permesso l'accesso ad una parte dell'immobile, adducendo quale motivazione la presenza di una parente stretta in gravi condizioni di salute. Pertanto il CTU fissava giorno 12/03/2015

quale data per l'espletamento del supplemento di sopralluogo che avveniva alla stabilità. Anche in questo caso ne è stata data informazione preventiva al creditore a mezzo PEC.

a. ESATTA INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

L'immobile, costituito da un edificio in muratura a due piani fuori terra, è di proprietà per 1/2 della sig.ra [REDACTED] e per 1/2 del sig. [REDACTED]. I proprietari risultano sposati in regime di comunione dei beni, come rilevabile dall'estratto di matrimonio allegato alla presente relazione.

L'accesso avviene da via Piave n. 193. L'immobile è dotato di cortile interno di pertinenza esclusiva e confina ad est con via Piave, a sud con proprietà [REDACTED] a ovest con proprietà [REDACTED] e a nord con proprietà [REDACTED]. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 167, particella 5596, categoria A/3, consistenza 12 vani, rendita 1.115,55 €.

b. BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Il cespite in oggetto è costituito da un edificio in muratura a due elevazioni fuori terra. L'accesso principale all'edificio avviene attraverso un cancelletto metallico che immette in un disimpegno in cui è presente la porta d'ingresso. L'immobile è costituito da piano terra e dal piano primo a cui si accede tramite scala interna. La terrazza è anch'essa accessibile e raggiungibile mediante la stessa scala.

L'immobile è sito in zona "B1.2" del vigente P.R.G. del Comune di Siracusa, *Aree saturate di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici.*

L'immobile dunque ricade all'interno di una zona centrale della città dotata di opere di tutti i servizi (supermercati, farmacie, esercizi commerciali in genere, cinema, teatri, ecc.).

c. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile, come risulta dalle visure ipotecarie, è di proprietà dei debitori ed alla data del sopralluogo risultava occupato da questi.

d. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

i. Vincoli a carico dell'acquirente

- non vi sono vincoli o trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ing. Francesco Bianca -

- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge;
- non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso.

ii. Vincoli da cancellare o regolarizzare a cura e spese della procedura

dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 15/01/2015 presso l'Ufficio Provinciale di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare nonché dal certificato notarile prodotto dal creditore, sull'immobile gravano i seguenti vincoli:

• **ISCRIZIONI:**

1. Ipoteca volontaria di 298.395,00 € derivante da concessione a garanzia di mutuo di 198.930,00 €, della durata di anni 25, in [redacted] del 21/12/2007 Repertorio n. 85437 Raccolta n. 11175, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 07/01/2008 Registro generale n. 409 Registro particolare n.114

unità negoziale:

Catasto Fabbricati - Comune di Siracusa foglio 167 particella 5596 cat. A/3 consistenza vani 12

a favore di:

[redacted] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale

contro:

[redacted] per la quota di 1/2 dell'unità negoziale

[redacted] per la quota di 1/2 dell'unità negoziale

2. Ipoteca legale di 3.501,72 € derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 su sorte capitale di 1.750,86 € ruolo esattoriale n. [redacted], trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 22/12/2008 Registro generale n. 33224 Registro particolare n. 6651

unità negoziale:

Catasto Fabbricati - Comune di Siracusa foglio 167 particella 5596 cat. A/3 consistenza vani 12

a favore di:

[redacted] per la quota di 1/2 dell'unità negoziale

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[redacted] per la quota di 1/2 dell'unità negoziale

- PIGNORAMENTI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
3. Atto esecutivo o cautelare del 28/05/2014 derivante da verbale di pignoramento (che ha originato la presente procedura) emesso dal Tribunale di Siracusa Repertorio n. 2324/2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 01/07/2014 Registro generale n. 10218 Registro particolare n. 7540

unità negoziale:

Catasto Fabbricati - Comune di Siracusa foglio 167 particella 5596 cat. A/3
consistenza vani 12

a favore di:

[redacted] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale

contro:

[redacted] per la quota di 1/2 dell'unità negoziale

[redacted] per la quota di 1/2 dell'unità negoziale

iii. Altre informazioni per l'acquirente

- non ci sono spese di gestione e manutenzione;
- non ci sono spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- non ci sono spese condominiali di alcun tipo;
- non risultano trascritte cause in corso;
- l'immobile (in catasto già foglio 167 particella 56) è pervenuto ai sig.ri [redacted]

[redacted] in regime di comunione dei beni) con atto di compravendita ricevuto dal [redacted] Notaio in Siracusa, del 30/04/20002 Repertorio n. 20188 Raccolta n. 9300 e trascritto il 08/05/2002 ai nn. 8155/10839, da potere della sig.ra [redacted]

[redacted]
alla sig.ra [redacted] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita in [redacted] del 25/06/1953 e trascritto ai nn. 11002/9910, da potere dei sig.ri [redacted]

e. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE

L'immobile di cui trattasi era originariamente costituito da un corpo di fabbrica in muratura ad un'elevazione fuori terra la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente in data 07/05/1957 la sig.ra [REDACTED] ha presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa il "Progetto di costruzione di un primo piano sull'area edificabile della casa terrana sita in Siracusa via Piave n.193-195" per il quale è stato rilasciato parere favorevole in data 13/05/1957. Il progetto prevedeva la realizzazione del piano primo, con accesso da scala interna, costituito da cucina bagno e vani accessori. In data 05/02/1958, a seguito della domanda della sig.ra [REDACTED]ina, il fabbricato veniva dichiarato abitabile dall'Ufficio D'Igiene della Città di Siracusa.

L'immobile ricade all'interno della zona B1.2 del vigente P.R.G. del Comune di Siracusa che individua "Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S.Lucia e zona stazione". L'area è oggetto di *Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale* di cui all'allegato A del P.R.G. che disciplina, per le singole unità edilizie, i diversi tipi di intervento e gli usi ammissibili in funzione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli stessi e delle loro pertinenze. In particolare per l'edificio in questione viene riportata la presenza di superfetazioni (riferibili ad un ballatoio al primo piano che collega il vano scala con quella che originariamente, secondo il progetto depositato, era la cucina ed al vano realizzato in terrazza), mentre le uniche categorie d'intervento previste sono manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

f. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

In sede di sopralluogo sono state rilevate modifiche rispetto a quanto riportato sul progetto depositato presso l'Ufficio competente. Più precisamente è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre la scala interna, che da progetto conduce al piano primo, in realtà prosegue per consentire l'accesso alla terrazza in cui è presente un vano di circa 14,70 mq con copertura a falda inclinata e altezza interna media di circa 2,30 m più un vano tecnico di 4,00 mq (come anticipato al paragrafo precedente) con altezza interna di 2,10 m. Questi vani e, come già detto per la scala, non risultano sul progetto depositato. Le modifiche interne riguardano maggiormente il piano terra dove sono stati realizzati tre mini appartamenti indipendenti di cui uno con accesso da via Piave 195 e costituito da un soggiorno/cucina di circa 16,40 mq in cui è stato realizzato un soppalco in profili metallici e pavimentato con tavolato di legno di circa 14,75 mq, che ricade per circa 10,90 mq all'interno

del soggiorno, di altezza interna nella parte non soppalcata di 4,40 m e di 2,50 m nella parte sottostante il soppalco e da un bagno di circa 3,40 mq il cui tetto è costituito dall'intradosso del suddetto soppalco e pertanto l'altezza del bagno è di 2,50 m. Al secondo mini appartamento si accede attraverso il vano scala interno. Anche questo è costituito come il precedente da un soggiorno/cucina di circa 16,00 mq in cui è stato realizzato un soppalco in profili metallici e pavimentato con tavolato di legno di circa 13,00 mq, che ricade per circa 10,00 mq all'interno del soggiorno, di altezza interna nella parte non soppalcata di 4,40 m e di 2,50 m nella parte sottostante il soppalco e da un bagno di circa 3,70 mq il cui tetto è costituito dall'intradosso del suddetto soppalco e pertanto l'altezza del bagno è di 2,50 m (la doccia è stata ricavata sotto il primo pianerottolo della scala). In entrambi i casi la distanza tra il piano di calpestio dei soppalchi ed il tetto è di circa 1,80 m. Al terzo mini appartamento si accede dal cortile interno. E' costituito da una cucina di circa 12,00 mq e altezza di 4,40 m, da una camera di circa 15,20 mq e altezza di 4,40 m, e da un bagno di circa 3 mq e altezza 3,00 m. Per quanto realizzato non è stato rinvenuta, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, alcuna domanda di Autorizzazione Edilizia essendo questi interventi di manutenzione straordinaria. Inoltre relativamente ai soppalchi non rispettano nessuna delle condizioni previste dall'articolo 72 del Regolamento Edilizio pertanto deve esserne prevista la rimozione. Relativamente ai bagni, quelli riferibili ai primi due c.d. mini appartamenti hanno accesso diretto dalla cucina in violazione dell'articolo 70 del Regolamento Edilizio. In questo caso le ipotesi possibili sono o la realizzazione di un disimpegno, o lo smantellamento della cucina, o lo smantellamento del bagno. Tutti i locali rispettano il rapporto minimo tra superficie finestrata e superficie del pavimento. I bagni sono dotati di impianto di aspirazione forzata. In tutti i casi sono presenti aumenti di volumetria rispetto al progetto depositato.

Al piano terra poi è presente un vano ripostiglio di circa 5,40 mq a cui si accede attraverso il cortile interno. Al primo piano sono state apportate piccole modifiche agli ambienti interni rispetto al progetto approvato. La cucina è stata spostata in uno dei due vani che affacciano su via Piave. Dal vano scala si accede ad un salone di circa 18,30 mq collegato al soggiorno di circa 18,30 mq e da cui si accede al locale in cui è stata realizzata la cucina di circa 13,50 mq. Annesso alla cucina vi è un ripostiglio. Il soggiorno e la cucina sono dotati di balcone come che insiste su via Piave. Dall'altro lato del salone ingresso è presente un corridoio che permette l'accesso al bagno di circa 5,00 mq, ad una camera di circa 15,20 mq e da questa si può accedere ad un'ulteriore camera (sul progetto adibita a cucina) di circa 11,85 mq. Quest'ultima camera è dotata di un'apertura che affaccia sul cortile, non presente sul progetto, da cui

attraverso un ballatoio è possibile raggiungere il vano scala. Come già detto il ballatoio non figura su nessuno dei documenti rinvenuti presso i competenti Uffici.

La scala interna poi prosegue fino a raggiungere la terrazza dove è presente il vano di cui si è già detto al paragrafo precedente insieme ad un piccolo locale tecnico.

Gli impianti idraulico (alimentato dall'acquedotto comunale) ed elettrico sono tutti sotto traccia e rispettano le normative vigenti. Sebbene richiesti in sede di sopralluogo, i certificati di conformità non sono stati ad oggi forniti. Il riscaldamento avviene mediante impianto costituito da caldaia, alimentata dal gas di rete, e termosifoni. Il raffreddamento avviene mediante condizionatori ad aria. Gli infissi esterni sono in PVC bianco a vetrocamera. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco. Tutte le pareti sono intonacate e rifinite e tinteggiate. Le pavimentazioni sono con mattonelle in graniglia di marmo, di recente rifacimento ma che rispettano le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio. Così come le piastrelle dei bagni.

L'immobile in complesso, essendo stato oggetto di recenti ristrutturazioni, si presenta in condizioni sufficienti di conservazione dal punto di vista della consistenza strutturale, delle finiture. Non sono stati riscontrati fenomeni di degrado all'interno degli ambienti.

Calcolo della superficie commerciale

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è calcolata la Superficie Commerciale come somma tra la Superficie Lorda dell'immobile e l'eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, ecc...) calcolati in quota parte, ovvero:

$$S_c = S_l + aA + bB + cC + \dots$$

dove:

S_c: superficie commerciale

S_l: superficie lorda (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo DPR 138/98)

a, b, c, ...: coefficienti di omogeneizzazione

A, B, C, ...: superfici dei vani principali ed accessori.

Nel caso in esame:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili = 100%
- superficie delle tramezzature interne e relativi vani porta = 100%
- superfici delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra = 100%
- superfici delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà = 50%
- superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare 30% fino a metri quadrati 25 e 10% per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al primo punto
- superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Il riferimento grafico è quello prodotto dallo scrivente CTU in seguito al rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo.

Di seguito si riportano i conteggi in forma tabellare:

Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente (%)	Superficie commerciale (mq)
Vani principali e accessori piano terra	112,70	100%	112,7
Vani principali e accessori piano primo	112,70	100%	112,7
Corpo scala	9,85	100%	9,85
Cortile	17,30	30%	5,19
Balcone piano primo	4,85	30%	1,46
Terrazza	25,00	30%	7,5
	97,70	10%	9,77
TOTALE			259,17

Nel conteggio i muri perimetrali sono stati considerati al 100% in quanto trattasi di corpo di fabbrica a se stante sebbene adiacente ad altri immobili.

g. EVENTUALI DOTAZIONI E PERTINENZE

L'immobile è un edificio indipendente con un'unica pertinenza costituita dal cortile interno esclusivo.

h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la valutazione del bene sono stati utilizzati i seguenti metodi di stima:

- sintetica per confronto
- analitica per capitalizzazione del reddito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima sintetica per confronto

Tale procedimento, in considerazione dell'aspetto economico del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni:

- l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili al fabbricato oggetto della valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto;
- l'esistenza di un parametro comune per il raffronto; il prezzo a metro quadrato della superficie dell'immobile.

Per abitazioni civili ubicate nel Comune di Siracusa in zona semicentrale Borgata S. Lucia – Vie Stadio – Piave – Isonzo – Montegrappa – Agrigento – Ragusa – P.zza S. Lucia, il valore di mercato per superficie lorda è variabile tra 950,00 e 1.150,00 €/mq (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare). L'immobile in termini di caratteristiche intrinseche ed estrinseche è di tipo medio-alto pertanto sarà utilizzata come base di stima il valore di 1.100,00 €/mq per superficie lorda.

Inoltre sono state interpellate agenzie operanti nella zona che hanno fornito, per immobili ricadenti in tale zona ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili all'immobile di cui trattasi, un valore variabile tra i 1.200,00 ed i 1.300,00 €, si considera il valore medio di 1.150,00 €/mq.

Pertanto mediando questi valori si ha:

$$1.100,00 + 1.250,00 = 2.350,00 / 2 = 1.175,00 \text{ €/mq}$$

Che moltiplicato per superficie commerciale come precedentemente determinata permette di ottenere il seguente valore di mercato:

$$V_{m1} = 1.175,00 \text{ €/mq} \times 259,17 \text{ mq} = 304.524,75 \text{ €}$$

In cifra tonda: $V_{m1} = 305.000,00 \text{ €}$ (diconsì Euro trecentocinquemila/00)

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Tale procedimento si basa sulla determinazione dell'ammontare del capitale ovvero il valore di mercato dell'immobile dividendo il reddito netto (R_n), che il capitale produce in modo certo, posticipato e costante, per il saggio di capitalizzazione (r). Il reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario (R_l) dell'immobile al netto di tutte le spese (S) a carico della

ASTE
GIUDIZIARIE.it

proprietà. Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che il canone di locazione annuale. Per abitazioni civili ubicate nel Comune di Siracusa in zona semicentrale Borgata S. Lucia – Vie Stadio – Piave – Isonzo – Montegrappa – Agrigento – Ragusa – P.zza S. Lucia, il canone di locazione mensile è variabile tra 4,00 e 5,40 €/mq di superficie lorda (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare). Considerato che l'immobile è di recente ristrutturazione ed in perfetto stato manutentivo si può assumere un valore pari a 5,40 €/mq.

$$C_m = 5,40 \text{ €/mq} \times 259,17 \text{ mq} = 1.399,52 \text{ €}$$

$$R_l = C_a = 12 \times C_m = 16.794,22 \text{ €}$$

dove:

C_m = canone mensile

C_a = canone annuo

Dal reddito lordo sottratte le spese, quantificabili in un'aliquota pari al 30% del reddito lordo, si ottiene il reddito netto:

$$R_n = 16.794,22 - 30\% R_l = 11.755,95 \text{ €}$$

Il reddito netto capitalizzato al 4,0% produce il seguente valore venale:

$$V_{m2} = 11.755,95 / 0,004 = 293.898,85 \text{ €}$$

In cifra tonda: $V_{m2} = 295.000,00 \text{ €}$ (diconsi Euro duecentonovantacinquemila/00)

Dalla media dei risultati ottenuti si giunge al seguente valore:

$$V_m = 305.000,00 + 295.000,00 = 600.000,00 / 2 = 300.000,00 \text{ € (diconsi Euro trecentomila/00)}$$

A questa cifra va decurtata la somma delle spese necessarie alla rimozione delle superfetazioni descritte nei parametri tecnici, all'aggiornamento della documentazione catastale ed urbanistica, tecniche del professionista incaricato per un ammontare totale di 10.000,00 €

Pertanto il valore finale del bene è 290.000,00 € (diconsi Euro duecentonovantamila/00).

SINTESI ESTIMATIVA

Di seguito si riporta la sintesi della valutazione del bene oggetto della procedura:

Edificio adibito ad abitazione di tipo civile sito in Siracusa, via Piave 193-195, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 167, particella 5596, categoria A/3, consistenza vani 12, rendita catastale 1.115,55 €

Valutazione: 290.000,00 € (Euro duecentonovantamila/00)

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia conferita, il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica a cui si allegano:

- ALLEGATO1: Verbali di sopralluogo
- ALLEGATO2: Rilievi fotografici
- ALLEGATO3: Documentazione urbanistica
- ALLEGATO4: Atto notarile di compravendita
- ALLEGATO5: Documentazione catastale
- ALLEGATO6: Documentazione ipotecaria
- ALLEGATO7: Rilievo metrico del bene
- ALLEGATO8: Estratto atto di matrimonio.

Siracusa , 15/05/2015

IL TECNICO

Ing. Francesco Bianca

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 1

- VERBALI DI SOPRALLUOGO -

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

- Ing. Francesco Banca -

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. ES. N° 243/2014

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno ventotto del mese di febbraio dell'anno
duemilaquindici, alle ore 9:30, si sono trovati,
dopo regolare invito, in Siracusa sul posto

in Via Piave 193 i signori:

[redacted], esecutato;

[redacted], collaboratore del CTU;

sig. Bianco Francesco, CTU.

Dopo aver atteso l'arrivo di parte esecutrice, alle
ore 10:45 il CTU, sentita la richiesta del sig. [redacted]

il quale per motivi personali chiede di poter
partecipare al sopralluogo, rinvia le operazioni
autorizzate per la data odierna al 07-03-2015

alle ore 9:30. Il verbale viene chiuso alle ore 9:50.

Il tutto, confermato e sottoscritto

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Il giorno sette del mese di marzo dell'anno duemila
quindici, alle ore 9:30 si sono trovati in Siracusa

sul posto in Via Piave 193 i signori:

[redacted], esecutato;

[redacted], collaboratore del CTU;

Ing Bianca Francesco, CTU

Dopo aver atteso l'avanzato arrivo di parte ex-
trice, alle ore 9:45 alla continua presenza
degli intervenuti si è proceduto con la realizzazione
di alcuni metri, ripostati in fogli separati, e
fotografici a mezzo fotocamera digitale relativi
mentre al piano terra, il CTU non ha avuto
accesso ad una porzione dell'immobile poiché
affidato alla signora ed al cognato del [redacted]
in qualità di ospite, d'accordo non è stato po-
bile in quanto la signora versa in condizione di
salute assai precaria. Il signor [redacted] ha comu-
nicato una descrizione dei locali a suo dispo-
nibilità. Non essendo altro da rilevare il
verbale viene chiuso alle ore 11:20
della, confermato e sottoscritto

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Il giorno dodici del mese di marzo dell'anno
duemilaseicentocinquanta alle ore 17:00 si sono trovati
Syracusa sul posto in Via Piave 193 i signori

[redacted] esecutato;
Ing Bianca Francesco, CTU

durante il sopralluogo si è proceduto all'ispezione
ed ai rilievi metrici, riportati in separate
fogli, nonché fotografici, a mezzo fotocamera
digitale, della porzione d'immobile a cui si era

richiesto ^{non} l'accesso in precedenza. Il C.T.U. ha
richiesto al signor [redacted] copie delle cartelle

norme di conformità degli impianti che produrrà
prima. Il C.T.U. riservandosi la possibilità
di ulteriori sopralluoghi ha chiesto al signor

[redacted] la possibilità di essere contattato
telefonicamente per essere tempestivamente
avvisato in caso di questa eventualità. Pertanto il signor

[redacted] ha fornito il suo recapito telefonico.
Non essendo oltre da elevare il presente verbale
venero chiuso alle ore 17:40

dallo scrivente e sottoscritto
[redacted]
[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 2

- RILIEVI FOTOGRAFICI -

Elenco:

- Foto 1: *prospetto su via Piave*
- Foto 2: *prospetto su via Piave*
- Foto 3: *terrazza*
- Foto 4: *vista interna piano primo (salone e soggiorno)*
- Foto 5: *vista interna vano scala*
- Foto 6: *vista cortile*
- Foto 7: *vista ballatoio*
- Foto 8: *vista interna piano terra (soppalco)*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ing. Francesco Barica -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 2



Foto 3



Foto 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ing. Francesco Bianca -

A2.2



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATO 3

-DOCUMENTAZIONE URBANISTICA -

Elenco:

➤ Progetto depositato

➤ Certificato di abitabilità

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

- Ing. Francesco Bianca -

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROGETTO

DI COSTRUZIONE DI UN PRIMO
PIANO SULL'AREA EDIFICABILE
DELLA CASA TERRANA SITA
IN SIRACUSA VIA PIAVE N°
193 - 195

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROPRIETARIA:

[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

LA PROPRIETARIA

IL TECNICO

[REDACTED]

SIRACUSA li - 7 MAG 1957

SCALA: 1:100



ASTE GIUDIZIARIE.it

COPIA --
PRIVA DI VALORE LEGALE
SEMPLICE CONSULTAZIONE
LEGGE 241/90 08 GEN. 2015

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
[REDACTED]

COMUNE DI SIRACUSA
UFFICIO TECNICO

Si esprime parere favorevole per l'approvazione.

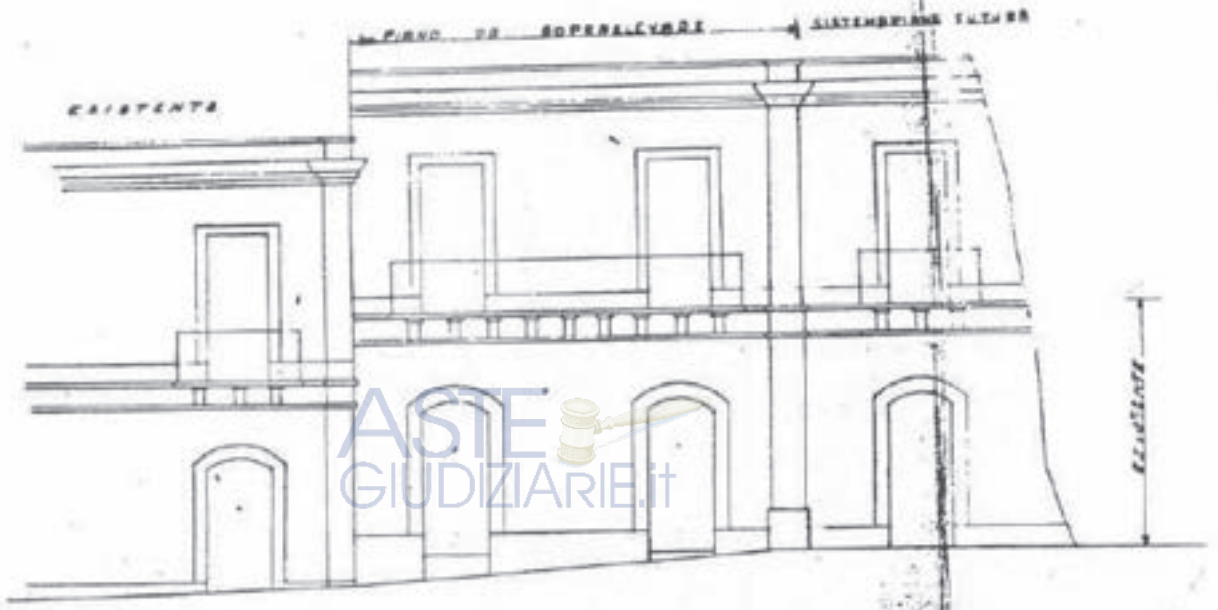
13 MAG. 1957

Siracusa



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



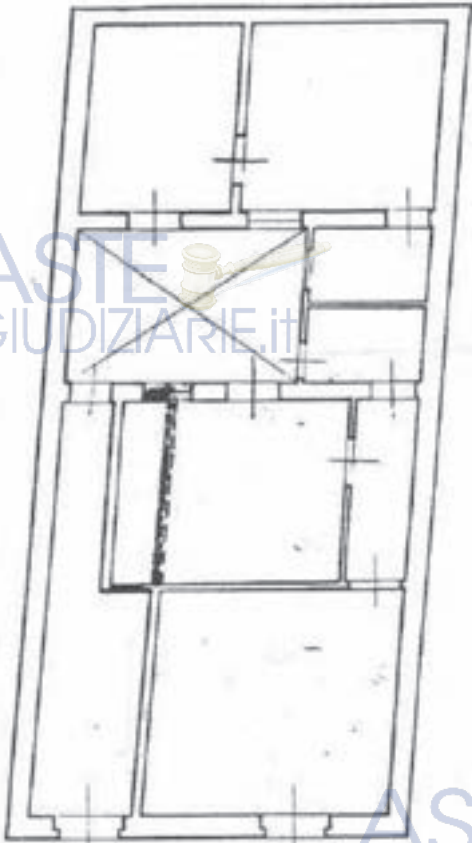
ASTE GIUDIZIARIE.it

PROSPETTO

ASTE GIUDIZIARIE.it

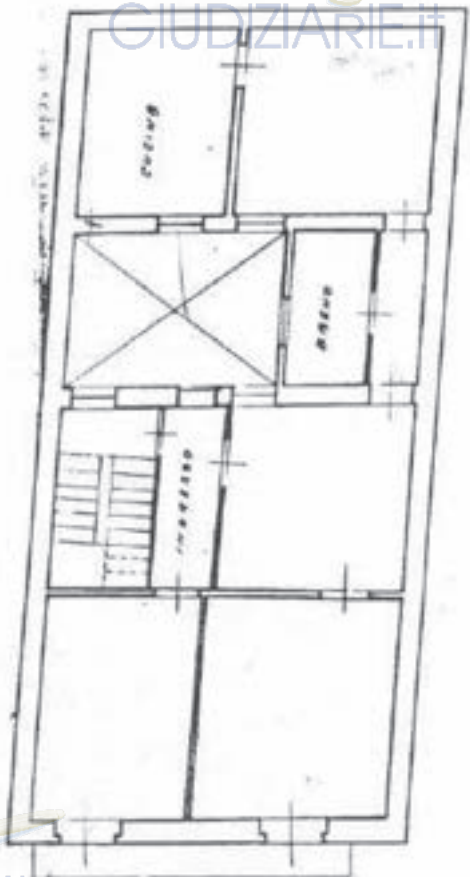
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANTA ESISTENTE P.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANTA PRIMA

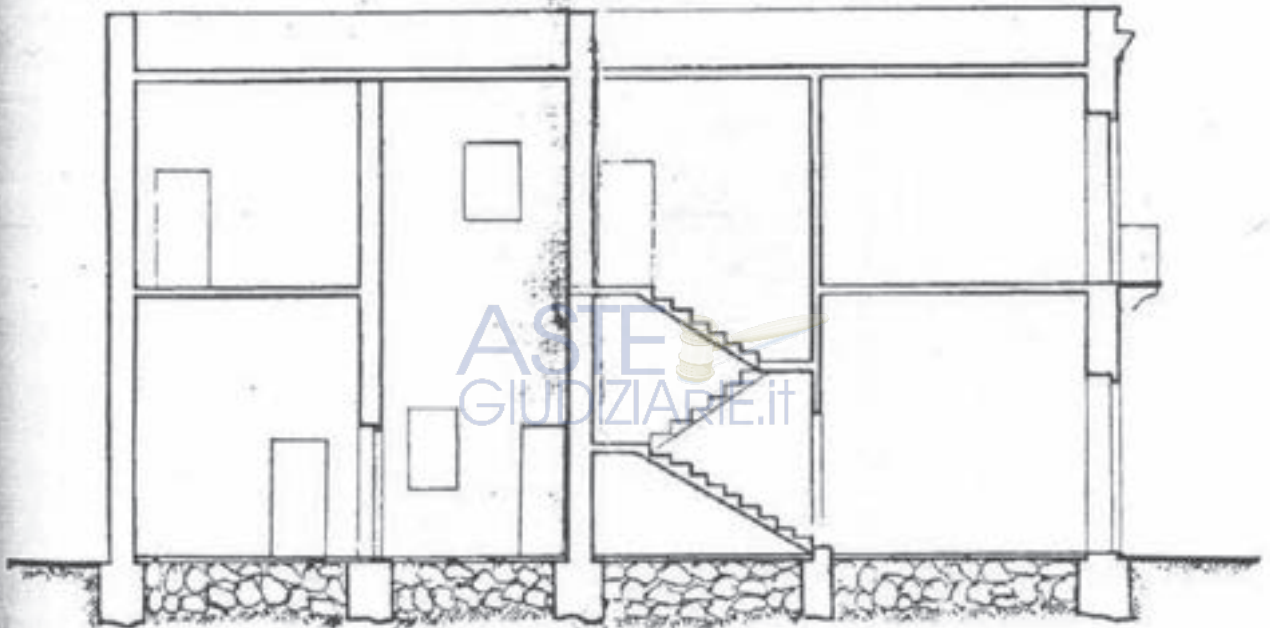
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SEZIONE A-B

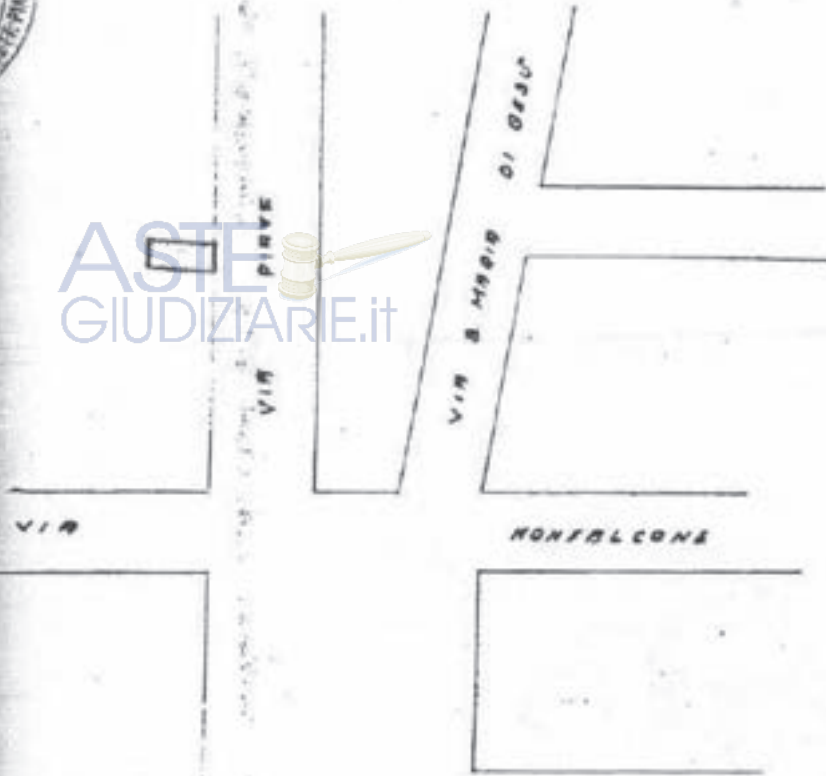
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCIZZO TOPOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CITTÀ DI SIRACUSA
UFFICIO D'IGIENE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

427 di prot. spec.

IL SINDACO DEL COMUNE DI SIRACUSA

ha la domanda della Signora [redacted], in
data 29/1/1958, della quale chiede il rilascio della
autorizzazione di abitabilità del fabbricato di

nuova costruzione in sopraelevazione a 1° piano, sita
in Via Piave N. 193, composto di un appartamento di
otto vani (stanze) e quattro accessori. -

avuto il certificato dell'Ufficio Tecnico Comunale;

avuta la dichiarazione dell'Ufficiale Sanitario con-
sentiva all'ispezione praticata e richiesta della
intercomunità;

avuto l'art. 221 del T.U. Leggi Sanitarie approvate
con R.D. 27/7/1934, N. 1263;

D I C H I A R A

ACQUIETABILE il fabbricato suddetto a cominciare con
l'effettiva data 1°/6/1958. -

La interessata ha presentato a quest'Ufficio d'Igiene

la ricevuta del vaglia in conto corrente N. 530,

in data 29/1/1958, di L. 10.020, intestata all'Ufficio

del Registro di Siracusa per tassa di concessione ge-
nerativa.

La presente è stata allegata agli atti dell'Ufficio



d'Igiene del Comune giusto R.D. 30/9/1935, N. 1794.-

Alligatè P.-Fabella B.-N.15.-

Siracusa, li 5/2/1958

IL SINDACO

[Handwritten signature]

ASTE GIUDIZIARIE.IT



COMUNE DI SIRACUSA
Settore Pianificazione ed Edilizia Privata
E' copia semplice di documenti in atti
Siracusa, li 08 GEN. 2015



ASTE GIUDIZIARIE.IT
IL FUNZIONARIO
[Redacted signature]



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 4

- ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA -

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

- Ing. Francesco Banca -



179

Registrato a Siracusa il 8 maggio 2002 al n. 1629

Repertorio n. 20188

Raccolta n. 9300

Trascritto a Siracusa il 8-5-2002

N. 8155 Reg. d'ordine
e N. 6309 Reg. Partic.

V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue, il giorno *tre* del mese di aprile

in Siracusa in una sala del Tribunale di Siracusa sito nel viale Santa Panagia.

Innanzi a me [redacted] e con studio [redacted] iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di detta città, senza assistenza di testimoni, avendovi i comparenti infrascritti, che hanno i requisiti di legge, d'accordo fra loro e col mio consenso rinunziato,

SONO COMPARSI:

[redacted] domiciliata a Siracusa, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nome e per conto di [redacted]

[redacted] domiciliata a [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] giusta procura speciale autenticata nella firma da me notaio in data 18 marzo 2002 e repertoriata al n. 20109 che in originale al presente atto si allega sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

[redacted] informatore medico scientifico, nato [redacted] domiciliato [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted]

[redacted], impiegata, [redacted]

[redacted] domiciliata a [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

Il notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti.-

Le parti convengono e stipulano quanto appresso:-----

[redacted] come innanzi rappresentata, vende e-

trasferisce a [redacted] che-

che in regime di comunione legale dei beni fra coniugi, ac-

quistano la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in-

Siracusa nella via Piave n. 193 e 195 e precisamente:-----

appartamento composto da un piano terra di complessivi quat--

tro vani ed accessori, da un primo piano composto da cinque-

vani ed accessori e del terrazzo su cui insiste un vano ac--

cessorio ed area libera soprastante, il tutto confinante con-

proprietà [redacted] o aventi causa con la detta via Piave,-

con proprietà [redacted] aventi causa e con proprietà [redacted].--

Nel N.C.E.U. del Comune di: Siracusa-----

foglio 167, particella 56 ex particella 56 subalterni 1, 2 e-

3, categoria A/3, vani 12 e rendita catastale euro 1.115,55--

Il prezzo della presente compravendita è stato convenuto di-

comune accordo tra le parti nella somma complessiva di euro-

[redacted] che la parte-

venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte com--

comune accordo tra le parti nella somma complessiva di euro-

[redacted] che la parte-

venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte com--

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



pratrice, prima e fuori dalla presente stipula, per cui ne
rilascia ampia e liberatoria quietanza con dichiarazione di
non avere altro a pretendere e con rinuncia all'ipoteca le-
gale.

Quanto sopra descritto viene venduto a corpo, nel preciso-
stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si-
possiede, già ben noto alla parte compratrice, con tutti gli-
inerenti diritti, ragioni, azioni, comproprietà, accessioni,-
pertinenze, dipendenze, oneri reali e servitù attive e pas-
sive, nulla escluso od eccettuato.

La parte venditrice dichiara - e la parte compratrice ne-
prende atto - che sull'immobile sopra descritto gravano le-
seguenti formalità ipotecarie:

- trascrizione in data 17 settembre 2001 n.ri 14226/11375 a
favore di [REDACTED]

- iscrizione in data 2 aprile 1998 ai n.ri 4018/440 a favore-
della [REDACTED] per un montante ipotecario-
di lire 40.000.000 alla cui cancellazione essa parte vendi-
trice si obbliga a provvedere a sua cura e spese entro tre -
mesi da oggi.

Gli effetti giuridici ed economici della presente vendita-
decorrono a far tempo da oggi per tutte le conseguenze utili-
ed onerose.

La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva pro-
prietà e l'assoluta disponibilità di quanto venduto che di-

chiara libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievole - ad eccezione di quelle sopra citate - privilegi anche fiscali, altrui diritti e vincoli in genere e promette tutte le garanzie di legge.

La parte venditrice assume a proprio carico qualunque onere o peso possa derivare alla parte compratrice da fatti e situazioni riferibili a periodi precedenti ad oggi, obbligandosi altresì a pagare qualunque somma fosse eventualmente dovuta, a qualsiasi titolo, in dipendenza del possesso avuto sino ad oggi dell'immobile in oggetto.

Le spese del presente atto e delle dipendenti formalità si dichiarano a carico della parte acquirente.

Ai fini della legge n. 151/75 le parti dichiarano:

- [redacted] come sopra rappresentata, di trovarsi in regime di comunione legale dei beni fra coniugi.

- [redacted] che il regime patrimoniale fra essi coniugi in atto vigente è quello della comunione legale dei beni.

-----LEGGE 47/85-----

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ed in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, il rappresentante della parte alienante, previo richiamo da me notaio fattogli sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi

indicate, dichiara ed attesta sotto la propria responsabilità:-----

- che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;-----
- che successivamente lo stesso immobile non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni o licenze.-----

-----LEGGE 165/90-----

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 ed in relazione a quanto disposto dall'art. 3, comma 13 ter, della legge 26.6.1990 n. 165, il rappresentante della parte alienante, previo richiamo da me notaio fattogli sulle sanzioni penali - previste dall'art. 76 del citato D.P.R. - per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la propria responsabilità dichiara ed attesta che il reddito fondiario di quanto dedotto in contratto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi della parte rappresentata, dichiarazione per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.-----

Ai fini del trattamento tributario del presente atto, la parte compratrice dichiara:-----

- che l'immobile oggetto del trasferimento è casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2.8.1969, pubblicato nella G.U. n. 218 del 27.8.1969;-----

- che lo stesso immobile è ubicato nel territorio del Comune

in cui essa parte compratrice ha la propria residenza;

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il co-

nuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione-

di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui-

è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime-

di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei-

diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda pro-

prietà su altra casa di abitazione acquistata da essa stessa-

parte compratrice o dal coniuge con le agevolazioni di cui-

alla nota II bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, al-

legata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di-

registro approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ovvero-

di cui all'art. 1 della L. n.168/82, all'art. 2 del D.L. n.-

12/85, convertito, con modificazioni, dalla L. n.118/85, al-

l'art. 3, c. 2, della L. n.415/91, all'art. 5, c. 2 e 3, dei-

D.L. n. 14/92, n. 237/92 e n. 293/92, all'art. 2, c. 2 e 3,-

del D.L. n. 348/92, all'art. 1, c. 2 e 3, del D.L. n.388/92,-

all'art. 1, c. 2 e 3, del D.L. n.455/92, all'art. 1, c. 2,-

del D.L. n.16/93, convertito, con modificazioni, dalla L.-

n.75/93 e all'art. 16 del D.L. n.155/93, convertito, con mo-

dificazioni, dalla L. n.243/93.

A tal proposito la parte compratrice dichiara di essere a-

conoscenza delle sanzioni previste dalla legge in caso di-

dichiarazioni mendaci o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato prima del decorso del termine di cinque anni da oggi.



ALLEGATI

I comparenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura dell'allegato.



Costo	20,56
Scritturato	7,00
Onorario	373,00
Cassa Notarile	✓
Archivio	35,30
Repartono	0,50

TOTALE *Felice*
Quede

E richiesto ricevo quest'atto scritto parte a macchina da persona di mia fiducia e parte a mano da me notaio in pagine sette di fogli due e da me letto alle parti che, trovandolo conforme alla loro volontà, lo approvano.



[Redacted signature area]





Allegato «A» all'atto
20188 di repertorio
9300 di raccolta

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta

[REDACTED]

domiciliata a

[REDACTED]

codice fiscale

[REDACTED]

conferisce

procura speciale a

[REDACTED]

domiciliata a

[REDACTED]

codice fiscale

[REDACTED]

le

[REDACTED]

all'oggetto di

vendere, in suo nome vece ed interesse a chi meglio crederà

e per il prezzo che riterrà più conveniente, la piena proprietà dell'immobile appresso descritto:

fabbricato sito in Siracusa nella via Piave n.ri 193 e 195,

composto da un piano terra per complessivi quattro vani ed

accessori e da un primo piano per complessivi quattro vani

ed accessori, nonché un vano al piano terrazzato; riportato

in catasto al foglio 167, particella 56 subalterni 1, 2 e 3.

All'uopo vengono conferite alla nominata parte mandataria le

più ampie facoltà, per cui la stessa viene espressamente au-

torizzata ad intervenire nello stipulando atto di vendita ed

a sottoscriverlo; convenire il prezzo, riscuoterlo o ricono-

scerlo già pagato rilasciandone quietanza ovvero concedere

dilazioni nel pagamento con o senza rilascio di effetti cam-

biari, con o senza garanzia ipotecaria; costituire servitù

scritt

attive e passive; rinunciare all'ipoteca legale; meglio i-

senza

dentificare l'immobile da vendere nei suoi esatti confini,

scritt

consistenza e dati catastali; stabilire tutti i necessari ed

ziato,

opportuni patti di natura sia reale che obbligatoria; tra-

sta in

sferire la proprietà, il possesso ed il godimento di quanto

CHIMIRI

venduto; garantire la libertà dell'immobile da vendere da i-

febbrai

poteche e da qualsiasi altro vincolo pregiudizievole; pre-

via Sir

stare tutte le garanzie di legge; consentire trascrizioni,

sono ce

volture e rettifiche catastali; emettere dichiarazioni e

Siracusa

produrre documenti in ordine ai disposti delle leggi nn.

151/75, 47/85, 52/85 e 165/90 e fare, anche se qui non spe-

cificatamente indicato, quant'altro si dovesse rendere ne-

cessario od utile per la migliore esecuzione della presente

procura.

Il tutto, a titolo gratuito, da esaurirsi in un unico conte-

sto, con promessa della parte mandante di rato e valido sot-

to la osservanza delle disposizioni di legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

[Redacted signature]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Repertorio n. 20109

AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto [Redacted] Notaio alla residenza

di Siracusa, con [Redacted], i-

scritto nel ruolo del Distretto Notarile di detta città,
senza assistenza dei testimoni, avendovi il componente infra-
scritt che ha i requisiti di legge, col mio consenso rinun-
ziato, certifico vera ed autografa la superiore firma appo-
sta in mia presenza da: /

[Redacted signature]

[Redacted] domiciliata a [Redacted]

[Redacted] della cui identità personale io notaio
sono certo.

Siracusa, nel mio studio, li 18 marzo 2002

[Redacted signature and stamp]

SPECIFICA

Canto	10,33
Scritturato	13,00
Bozzetto	10,00
Cassa Notarile	✓
Archivio	✓
Bapertono	0,50

TOTALE 2383
[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATO 5

-DOCUMENTAZIONE CATASTALE -

Elenco:

- *Planimetria catastale*
- *Visura storica*

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

- Ing. Francesco Banca -

Dichiarazione protocollo n. 61213 del 24/04/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Siracusa

Via Piave

civ. 193-195

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siracusa

Identificativi Catastali:

Serzione:

Foglio: 167

Particella: 56

Subalterno:

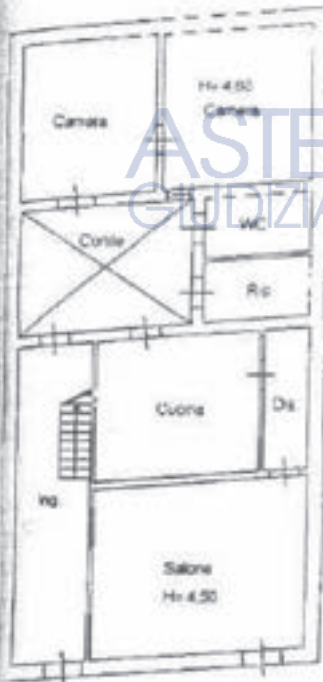
Compilata da:

Isritto all'albo:

Prov. Siracusa

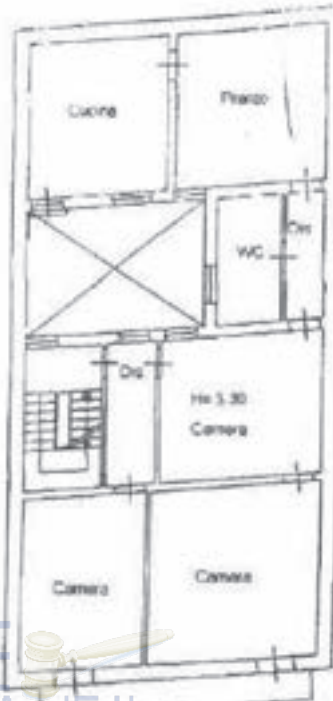
B. 1 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



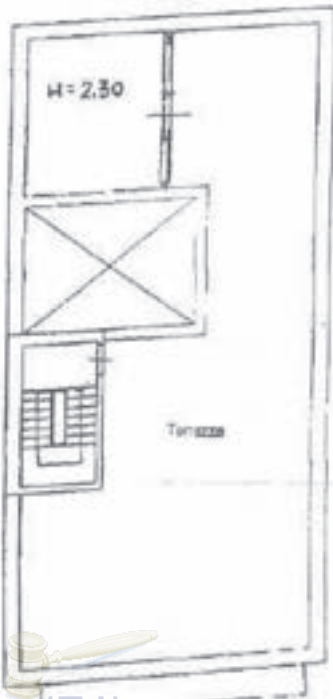
Via Piave n° 193 195

PIANTA PIANO TERRA



Via Piave n° 193 195

PIANTA PIANO PRIMO



Via Piave n° 193 195

PIANTA PIANO SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

NORD



metri in alt.

Visura storica per immobile

Data: 15/01/2015 - Ora: 09.49.51 Segue
 Visura n.: SR0005594 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2015

Comune di SIRACUSA (Codice: I754)
 Provincia di SIRACUSA
 Foglio: 167 Particella: 5596

Dati della richiesta

Catasto Fabbricati

INTESTATI

(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
 (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 20/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 167	Particella 5596	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe Consistenza 3 12 vani	
Inoltrato	VIA PLAVE n. 193 n. 195 piano: T-1-2;								
Notifica	in corso con prot. SR0092809/2004 del //								
Annottazioni	coefficiente class. doct n. 61213/02								
Paritta: Mod. 58									

Variazione del 20/07/2007 n. 29750.2/2007 in atti dal
 20/07/2007 (protocollo n. SR0188582) VARIAZIONE PER
 MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

Situazione degli intestati dal 20/07/2007

N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2	[REDACTED]				[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con DI

dal 20/07/2007 n. 29750.2/2007 in atti dal 20/07/2007 (protocollo n. SR0188582) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2015

Data: 15/01/2015 - Ora: 09.49.51 Segue
Visura n.: SR0005594 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza		
1	167	56			I	A/3	3	12 vani	Euro 1.115,55	
Indirizzo: VIA PIAVE n. 193 n. 195 piano: T-1-2;										
Annotazioni: con fo classato docia n 61213.02 Partita Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/04/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza		
1	167	56			I	A/3	3	12 vani	Euro 1.115,55	
Indirizzo: VIA PIAVE n. 193 n. 195 piano: T-1-2;										
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94) GRAFICA										

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza		
1	167	56			I	A/3	3	11,5 vani	Euro 1.009,07	
Indirizzo: VIA PIAVE n. 193 n. 195 piano: T-1-2;										
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 6

-DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA -

Elenco:

- *Ispezione ipotecaria*
- *Nota di iscrizione nn. 409/114*
- *Nota di iscrizione nn. 33224/6651*
- *Nota di trascrizione n. 10218/2014*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ing. Francesco Barca -

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta SR 2825 del 2015
Ricevuta di cassa n. 513
Ispezione n. SR 2826/3 del 2015
Inizio ispezione 15/01/2015 09:03:59

Richiedente BIANCA

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SIRACUSA (SR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 167 - Particella 5596

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 14/01/2015

Elenco immobili

Comune di SIRACUSA (SR) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 167 Particella 5596 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. ISCRIZIONE del 07/01/2008 - Registro Particolare 114 Registro Generale 409
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85437/11175 del 21/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 22/12/2008 - Registro Particolare 6651 Registro Generale 33224
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 34860/2008 del 21/11/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 01/07/2014 - Registro Particolare 7540 Registro Generale 10218
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 2324/2014 del 28/05/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. SR 2825 del 2015
Ispezione n. SR 2826/4 del 2015
Inizio ispezione 15/01/2015 09:03:59
Tassa versata € 4,00

Richiedente BIANCA

Nota di iscrizione

Registro generale n. 409
Registro particolare n. 114
Presentazione n. 166 del 07/01/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 21/12/2007
Notaio: [REDACTED]
Sede: SIRACUSA (SR)
Numero di repertorio: 85437/11175
Codice fiscale: [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da: 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 198.930,00
Interessi € 99.465,00
Presenza di condizione risolutiva: -
Tasso interesse annuo: 6,3%
Tasso interesse semestrale: 0%
Spese: € 0,00
Totale € 298.395,00
Durata: 25 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune: 1754 - SIRACUSA (SR)
Catasto: FABBRICATI
Sezione urbana: - Foglio 167
Natura: A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Indirizzo: VIA PIAVE
Particella: 5596
Consistenza: 12 vani
Subalterno: -
N. civico: 193

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. SR 2825 del 2015

Ispezione n. SR 2826/4 del 2015

Inizio ispezione 15/01/2015 09:03:59

Tassa versata € 4,00

Richiedente BIANCA

Nota di iscrizione

Registro generale n. 405

Registro particolare n. 114

Presentazione n. 166 del 07/01/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

Domicilio ipotecario eletto

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/2

Con

Nome

1 Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/2

Con

Nome

1 Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE CHE: - LA DURATA DEL MUTUO VIENE STABILITA IN ANNI 25 (Venticinque) OLTRE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA ODIERNA E L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO DELLA SOMMA MUTUATA. IL TASSO DI INTERESSE MENSILE VIENE STABILITO NELLA MISURA INIZIALE PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 6,300% (SEI VIRGOLA TRECENTO PER CENTO). GLI INTERESSI COME SOPRA DETERMINATI DECORRERANNO DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE DELLA SOMMA SE ESSA IMMEDIATAMENTE UTILIZZABILE DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA O, DAL GIORNO DELLO SVINCOLO DELLA SOMMA DEPOSITATA O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DA OGGI. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4.3.2003: - L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI AL 6,497% ED E' STATO CALCOLATO SULLA BASE - DELL'ANNO STANDARD DI 365 GIORNI; - DEL TASSO DEL FINANZIAMENTO - DELLA DURATA; - DELL'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO; - DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA E DI PERIZIA CONSEGUENTEMENTE IL MUTUATARIO SI OBBLIGA PER SE' SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE: - A) AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI MATURATI DAL GIORNO

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. SR 2825 del 2015

Ispezione n. SR 2826/4 del 2015

Inizio ispezione 15/01/2015 09:03:59

Tassa versata € 4,00

Richiedente BIANCA

Nota di iscrizione

Registro generale n. 409

Registro particolare n. 114

Presentazione n. 166 del 07/01/2008

DEL RILASCIO DELLA SOMMA DEPOSITATA ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO; - B) AL PAGAMENTO, A PARTIRE DAL MESE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI SI E' PROVVEDUTO AL RILASCIO DELLA SOMMA DEPOSITATA O VENUTO A CADERE IL NOVANTESIMO GIORNO DALLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO DI 300(TRECENTO) MENSILITA' POSTICIPATE DEFINITIVAMENTE DETERMINATE EURO 1.318,44 (MILLETRECENTODICIOTTO VIRGOLA QUARANTAQUATTRO). IL TUTTO FINO ALLA COMPLETA ESTINZIONE DEL CAPITALE EROGATO CON IL PRESENTE ATTO, GIUSTA TABELLA DI AMMORTAMENTO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTEMUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA, ATTUALMENTE NELLA MISURA DELL' 9,050% (NOVE VIRGOLA ZERO CINQUANTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO, SARA' STABILITO PER OGNI TRIMESTRA SOLARE, AUMENTANDO DEL 50% E ARROTONDANDO IL RISULTATO ALLO 0,05 INFERIORE, IL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI PUBBLICATO DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE AI SENSI DELLA LEGGE N. 108/96 PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI QUALIFICATE COME MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA A TASSO FISSO. LA PARTE MUTUATARIA ELEGGE DOMICILIO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN QUESTO CONTRATTO E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI SIRACUSA LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. SR 2825 del 2015

Ispezione n. SR 2826/5 del 2015

Inizio ispezione 15/01/2015 09:03:59

Tassa versata € 4,00

Richiedente BIANCA

Nota di iscrizione

Registro generale n. 33224

Registro particolare n. 6651

Presentazione n. 13 del 22/12/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

Data 21/11/2008

Pubblico ufficiale

Sede

SIRACUSA (SR)

Numero di repertorio 34860/2008

Codice fiscale

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o dal privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

Capitale € 1.750,86

Interessi -

Tasso interesse annuo -

Spese -

Tasso interesse semestrale -

Totale € 3.501,72

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune 1754 - SIRACUSA (SR)

Categoria FABBRICATI

Sezione urbana - foglio 167

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Indirizzo VIA PIAVE

Particella 5596

Consistenza 12 vani

Subalterno

N. civico

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. SR 2825 del 2015

Ispezione n. SR 2826/5 del 2015

Inizio Ispezione 15/01/2015 09:03:59

Tassa versata € 4,00

Richiedente BIANCA

Nota di iscrizione

Registro generale n. 33224

Registro particolare n. 6651

Presentazione n. 13 del 22/12/2008

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/2

Domicilio (potecario eletto)

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/2

Nome

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della circostanza che ha dato luogo alla richiesta di iscrizione dell'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si riferiscono allo stesso immobile)

RICHIESTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER IL DOPIO DEL DEBITO ISCRITTO A RUOLO PIU' ACCESSORI.

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità:
Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 9532
Protocollo di richiesta SIR 38216/1 del 2014


Il Conservatore
Conservatore 

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo


Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	2324/2014
Data	28/05/2014	Codice fiscale	80003470897
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE		
Sede	SIRACUSA (SR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente
Indirizzo 

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune • 1754 - SIRACUSA (SR)
Catasto • FABBRICATI
Sezione urbana • Foglio 167 Particella 5596 Subalterno
Natura • A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ESTATO DI CANCELLAZIONE
11.7.14
M. D. S.

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10218

Registro particolare n. 7540

Presentazione n. 59 del 01/07/2014

Pag. 2 - Fine

Indirizzo ECONOMICO
VIA PLAVE

Consistenza 12 vani

N. civico 193

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 in qualità di
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità immobiliare n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di
Cognome
Nato il
Sesso
Relativamente all'unità immobiliare n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di
Cognome
Nato il
Sesso
Relativamente all'unità immobiliare n. Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti cui si rinvia alle indicazioni fornite dalla pubblicità immobiliare

IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE AD OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA E SERVITU'

Ai sensi dell'art. 501 c.p.c. si certifica che
non risultano precedenti pignoramenti

IL CONSERVATORE
RESP. SERV. PUBBL. IMM.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATO 7

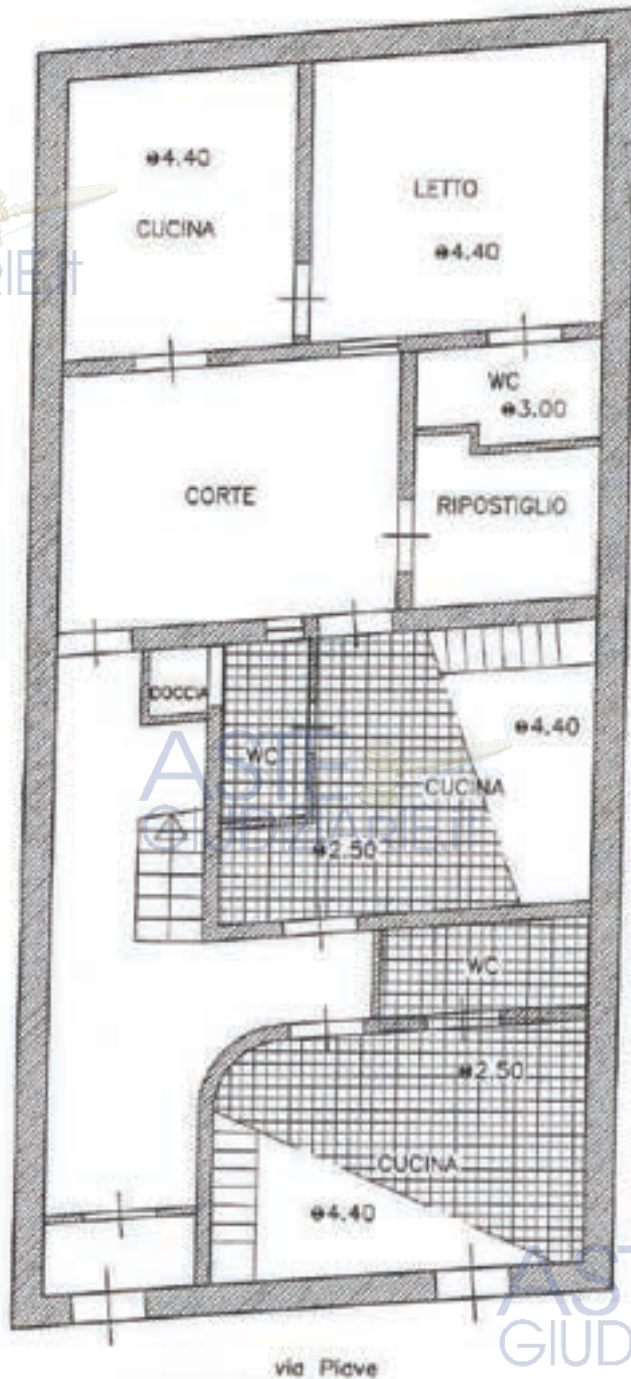
- RILIEVO METRICO DEL BENE -

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

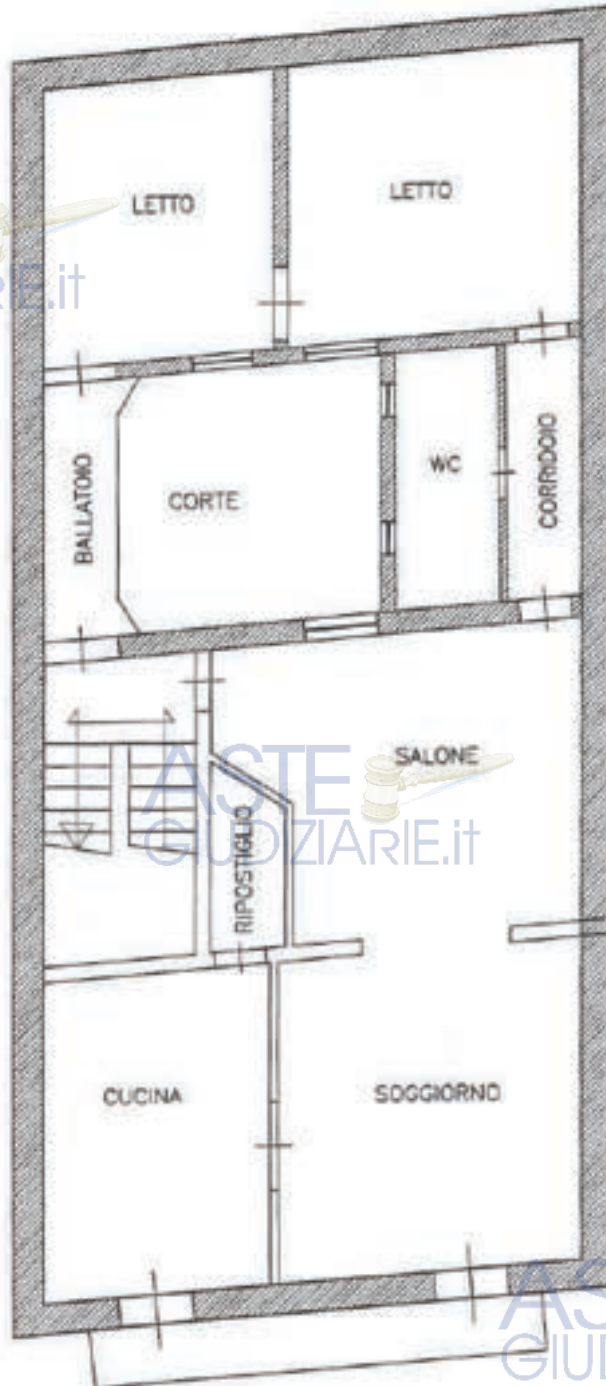
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

- Ing. Francesco Banca -



PIANTA P.T.
scala 1:100



PIANTA P.1
scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ALLEGATO 8

- ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO -

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

- Ing. Francesco Banca -



CITTA' DI SIRACUSA

Cod. Fisc. 80001010893-Part. IVA: 00192600898
STATO CIVILE



ESTRATTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Dai Registri di Stato Civile
dell'anno [redacted], Atto N. 81 Parte II Serie A
Frazione -

RISULTA CHE:
il giorno [redacted]
alle ore [redacted]
HANNO CONTRATTO MATRIMONIO
a [redacted]

[redacted]
nato a [redacted]
il [redacted]
Anno [redacted] Atto N. [redacted] Parte [redacted] Serie A Vol. [redacted]
residente a [redacted]

E
[redacted]
nato a [redacted]
il [redacted]
Anno [redacted] Atto N. [redacted] Parte [redacted] Serie [redacted] Vol. [redacted]
residente a SIRACUSA (SR)

ANNOTAZIONI:
NESSUNA

SIRACUSA 06/11/2013

Il presente si rilascia
a richiesta BIANCA FRANCESCO
esatte dei diritti di Stato Civile (art. 110 comma 1 D.P.R. 396/2000)

L'OPERATORE
851



L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
ADELEGATO

[Handwritten signature and stamp]

Il presente certificato puo' essere prodotto agli organi della
pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art. 15, comma 1, lettera A, Legge 12 novembre 2011, n. 183)

