

---

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE N. 163/2022 R.G.ES.**

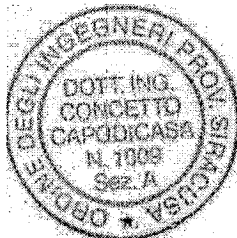
CREDITORE PROCEDENTE  
**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**  
Rappresentata e difesa dall'avv. Alberigo Panini

DEBITRICE  
[REDACTED]  
Rappresentata e difesa dall'Avv. Gloria Gianino

GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
**Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio**

**RELAZIONE DI STIMA**

TECNICO STIMATORE  
**Dott. Ing. Concetto Capodicasa**



*Ing. Concetto Capodicasa*

**1) PREMESSA**

Con ordinanza del 19/09/2022 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio nominava esperto stimatore il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, per la valutazione dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 163/2022 promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. contro [REDACTED].

Accettato l'incarico con dichiarazione depositata il 26/09/2022, esaminata la documentazione ipotecaria e catastale, eseguito il sopralluogo in data 07/11/2022 unitamente al Custode Avv. Giuseppe Librizzi (all. 1) ed operati gli accertamenti necessari per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, il sottoscritto espone adesso con cognizione di causa quanto segue.

**2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Con atto notificato il 23/06/2022, repertorio n. 2480, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

1. lotto immobiliare posto in Comune di Priolo Gargallo (SR), tra la via Palestro e la via De Felice, con le relative parti comuni, censito nel NCEU al foglio 5, p.lla 1412 sub 4, via Palestro 121, piano 1, cat. A/3;
2. lotto immobiliare posto in Comune di Priolo Gargallo (SR), tra la via Palestro e la via De Felice, con le relative parti comuni, censito nel NCEU al foglio 5, p.lla 1412 sub 5, via Palestro 121, piano 1, cat. A/3;
3. lotto immobiliare posto in Comune di Priolo Gargallo (SR), tra la via Palestro e la via De Felice, con le relative parti comuni, censito nel NCEU al foglio 5, p.lla 1412 sub 6, via Palestro 121, piano 2, cat. A/3;
4. lotto immobiliare posto in Comune di Priolo Gargallo (SR), tra la via Palestro e la via De Felice, con le relative parti comuni, censito nel NCEU al foglio 5, p.lla 1412 sub 8, via Palestro 121, piano 3, cat. C/2;
5. lotto immobiliare posto in Comune di Priolo Gargallo (SR), tra la via Palestro e la via De Felice, con le relative parti comuni, censito nel NCEU al foglio 5, p.lla 1412 sub 9, via Palestro 121, piano 3, cat. C/2;
6. lotto immobiliare posto in Comune di Priolo Gargallo (SR), via Gaetano Boscarino n. 5, composto da seminterrato e tre elevazioni, censito nel NCEU al foglio 6, p.lla 3121, cat. F/1.

Si segnala che i lotti da 1 a 5 fanno parte di un unico edificio residenziale e che allo stato attuale il lotto 6 è in corso di costruzione ed è privo di numero civico.

**3) LOTTO 1**

Appartamento sito nella zona centrale del Comune di Priolo Gargallo, posto al primo piano di un edificio residenziale realizzato tra gli anni 2009-2011, articolato su tre elevazioni fuori terra (foto 1 → 5).

L'edificio è costituito da otto unità immobiliari, oltre alle parti comuni, e vi si accede sia dal civico 121 della via Palestro, sia dal civico 32 della via Del Fante.

La costruzione presenta struttura del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato, solai

interpiano in latero-cemento e copertura a tetto con struttura in legno lamellare.

Il collegamento verticale avviene tramite rampe scale ed ascensore.

Le finiture delle parti comuni sono di buona qualità ed in buone condizioni di manutenzione, con la sola esclusione della pavimentazione dell'androne lato via Del Fante che si presenta in diversi punti sconnessa ed in altri mancante, oltre a localizzati fenomeni di umidità di risalita presenti alla base di alcune pareti delle parti comuni al piano terra.

L'appartamento in esame è costituito da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, bagno, lavanderia, disimpegno, ripostiglio, balcone sulla via Del Fante e veranda coperta dal lato del cortile interno.

La superficie convenzionale è di 125 mq. L'altezza interna è di 2,70 mt.

Le finiture sono di buona qualità. Gli impianti idrici, di scarico ed elettrico sono funzionanti ed a norma.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione che non sarà però considerato ai fini della stima e della certificazione energetica, essendo costituito da macchinari rimovibili non sottoposti a pignoramento.

Le condizioni di manutenzione sono buone (foto 6 → 12).

#### **Confini e dati catastali**

L'immobile confina a nord con vano scala ed area libera condominiale, a est e ad ovest con proprietà di terzi, a sud con via Del Fante.

È riportato nel catasto fabbricati al foglio 5, particella 1412 sub 4, categoria A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie totale 125 mq (all. 3 → 6), in testa a CORAM S.r.l..

La situazione catastale è regolare.

#### **Titolo di proprietà**

Atto notarile pubblico di compravendita in favore di [REDACTED] a rogito del Notaio Dott. Bellucci Giuseppe, del 08/10/2007 rep. 257252/28614, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 13/10/2007 al n. 15740 di formalità.

#### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla [REDACTED] (all. 1).

#### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

- Domanda giudiziale n. 10467 del 06/08/2003 derivante da divisione giudiziale - Pubblico Ufficiale: Tribunale, in data 12/03/1994 rep.13380 - Causa conclusa con la sentenza per divisione trascritta il 15/11/2006 n. 17192;
- ipoteca volontaria n. 4929 del 20/11/2009 a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo e contro [REDACTED] per € 1.200.000,00 di cui € 600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del Notaio

- Coltraro Giambattista, in data 19/11/2009, rep. 4149/2967; risulta a margine: annotazione di riduzione di somma dell'11/11/2011, n. 2267 di formalità; annotazione di restrizione di beni dell'11/11/2011, n. 2268 di formalità; annotazione di frazionamento in quota dell'11/11/2011, n. 2269 di formalità;
- ipoteca volontaria n. 3902 del 08/09/2010 a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. e contro ██████████ S.r.l. per € 1.470.000,00 di cui € 735.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del Notaio Coltraro Giambattista, in data 03/09/2010, rep. 5689/4186;
  - pignoramento Immobiliare n. 12092 del 10/08/2022 in favore di APORTI S.R.L. contro ██████████  
- Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Siracusa, in data 23/06/2022 rep.2480.

### **Situazione urbanistica**

L'edificio in cui è inserito l'immobile è stato edificato in forza delle Concessioni edilizie n. 3006 del 26/03/2009, n. 3098 del 09/02/2010. Risultano inoltre rilasciate l'autorizzazione edilizia n. 668 del 08/06/2011 (all. 7) e l'autorizzazione di abitabilità in data 26/01/2012 (all. 8).

La situazione urbanistica dell'immobile può ritenersi regolare.

### **Certificazione energetica**

L'immobile è risultato sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

È stato pertanto redatto e depositato nuovo attestato con codice identificativo n. 20230228-089021-86426 e validità fino al 28/02/2033 (all. 9).

### **Stima per valore commerciale**

La valutazione, di tipo sintetico comparativo, è condotta avvalendosi dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle informazioni acquisite attraverso indagini di mercato svolte presso operatori locali del settore.

Tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, della qualità delle finiture e delle attuali condizioni di manutenzione, è stato individuato un parametro unitario di € 1.100,00.

Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 125 \times \text{€}/\text{mq } 1.100,00 = \text{€ } 137.500,00$$

### **Stima per capitalizzazione del reddito**

Il metodo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario ricavabile dal bene in esame. Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso e considerato un potenziale reddito lordo annuo di € 7.800,00, è possibile ottenere il reddito netto annuo detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 40%. Il reddito netto è quindi pari a:

$$\text{€ } 7.800,00 \times 0,60 = \text{€ } 4.680,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 4% annuo. Tale tasso è stato individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile con un procedimento sintetico basato sulla determinazione di una scala di tassi vigenti per beni simili, fra i quali è stato prescelto quello applicabile al caso in esame.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$€ 4.680,00 / 0,04 = € 117.000,00$$

#### **Valore finale**

Poiché dall'applicazione dei criteri sopra descritti scaturiscono più entità di valori omogenei, sarà lecito determinare la media fra i risultati ottenuti pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo, come segue:

$$€ (137.500,00 + 117.000,00) / 2 = € 127.250,00.$$

Al suddetto importo andrà applicata una riduzione stimata nella misura del 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi.

Il valore finale dell'immobile è pertanto pari a:

$$€ 127.250,00 \times 0,95 = € 120.900,00 \text{ (arr.)}$$

#### **4) LOTTO 2**

Appartamento sito al primo piano dello stesso edificio in cui è inserito il lotto 1. Per la relativa descrizione si rimanda pertanto a quanto esposto al capitolo 3.

L'appartamento, attualmente utilizzato come ufficio, è costituito da cinque vani, due bagni, disimpegno, ripostiglio e balcone sulla via Palestro.

La superficie convenzionale è di 134 mq. L'altezza interna è di 2,70 mt.

Le finiture sono di buona qualità. Gli impianti idrici, di scarico ed elettrico sono funzionanti ed a norma.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che non sarà però considerato ai fini della stima e della certificazione energetica essendo costituito da macchinari rimovibili non sottoposti a pignoramento.

Le condizioni di manutenzione sono buone (foto 13 → 16).

#### **Confini e dati catastali**

L'immobile confina a nord con via Palestro, a est e ad ovest con proprietà di terzi, a sud con vano scala ed area libera condominiale.

È riportato nel catasto fabbricati al foglio 5, particella 1412 sub 5, categoria A/3, Classe 5, consistenza 6 vani, superficie totale 134 mq (all. 3-4-5-10), in testa a [REDACTED]

La situazione catastale è regolare.

#### **Titolo di proprietà**

Atto notarile pubblico di compravendita in favore di [REDACTED] a rogito del Notaio Dott. Bellucci

Giuseppe, del 08/10/2007 rep. 257252/28614, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 13/10/2007 al n. 15740 di formalità.

#### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla [REDACTED] & C. S.n.c. (all. 1).

#### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Si rimanda a quanto riportato per il lotto 1.

#### **Situazione urbanistica**

Si rimanda a quanto riportato per il lotto 1.

#### **Certificazione energetica**

L'immobile è risultato sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

È stato pertanto redatto e depositato nuovo attestato con codice identificativo n. 20230228-089021-86430 e validità fino al 28/02/2033 (all. 11).

#### **Stima per valore commerciale**

mq 134 x €/mq 1.100,00 = € 147.400,00

#### **Stima per capitalizzazione del reddito**

Potenziale reddito lordo annuo = € 8.400,00

Reddito netto annuo: € 8.400,00 x 0,60 = € 5.040,00

Valore per capitalizzazione al tasso del 4%: € 5.040,00 / 0,04 = € 126.000,00

#### **Valore finale**

€ (147.400,00 + 126.000,00) / 2 = € 136.700,00.

Valore ridotto per assenza di garanzia per vizi: € 136.700,00 x 0,95 = € 129.900,00 (arr.)

### **5) LOTTO 3**

Appartamento sito al secondo piano dello stesso edificio in cui è inserito il lotto 1. Per la relativa descrizione si rimanda pertanto a quanto esposto al capitolo 3.

È costituito da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, bagno, lavanderia, disimpegno, ripostiglio, balcone sulla via Del Fante e veranda coperta dal lato del cortile interno.

La superficie convenzionale è di 125 mq. L'altezza interna è di 2,70 mt.

Le finiture sono di buona qualità. Gli impianti idrici, di scarico ed elettrico sono funzionanti ed a norma.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione che non sarà però considerato ai fini della stima e della certificazione energetica, essendo costituito da macchinari rimovibili non sottoposti a pignoramento.

Le condizioni di manutenzione sono buone (foto 17 → 21).

**Confini e dati catastali**

L'immobile confina a nord con vano scala ed area libera condominiale, a est e ad ovest con proprietà di terzi, a sud con via Del Fante.

È riportato nel catasto fabbricati al foglio 5, particella 1412 sub 6, categoria A/3, Classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie totale 125 mq (all. 3-4-5-12), in testa a CORAM S.r.l..

La situazione catastale è regolare.

**Titolo di proprietà**

Atto notarile pubblico di compravendita in favore di [REDACTED] a rogito del Notaio Dott. Bellucci Giuseppe, del 08/10/2007 rep. 257252/28614, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 13/10/2007 al n. 15740 di formalità.

**Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra [REDACTED] (all. 1).

**Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Si rimanda a quanto riportato per il lotto 1.

**Situazione urbanistica**

Si rimanda a quanto riportato per il lotto 1.

**Certificazione energetica**

L'immobile è risultato sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

È stato pertanto redatto e depositato nuovo attestato con codice identificativo n. 20230228-089021-86431 e validità fino al 28/02/2033 (all. 13).

**Stima per valore commerciale**

$\text{mq } 125 \times \text{€}/\text{mq } 1.100,00 = \text{€ } 137.500,00$

**Stima per capitalizzazione del reddito**

Potenziale reddito lordo annuo = € 7.800,00

Reddito netto annuo: € 7.800,00  $\times$  0,60 = € 4.680,00

Valore per capitalizzazione al tasso del 4%: € 4.680,00 / 0,04 = € 117.000,00

**Valore finale**

$\text{€ } (137.500,00 + 117.000,00) / 2 = \text{€ } 127.250,00$ .

Valore ridotto per assenza di garanzia per vizi: € 127.250,00  $\times$  0,95 = € 120.900,00 (arr.)

**6) LOTTO 4**

Deposito sito al terzo piano (sottotetto) dello stesso edificio in cui è inserito il lotto 1. Per la relativa descrizione si rimanda pertanto a quanto esposto al capitolo 3.

Originariamente costituito da un unico grande ambiente è attualmente suddiviso con pareti in

cartongesso in due vani e bagno. È altresì dotato di veranda coperta dal lato del cortile interno.

La superficie convenzionale è di circa 120 mq. L'altezza media interna è di circa 1.95 mt.

Le finiture sono di buona qualità. Gli impianti idrici, di scarico ed elettrico sono funzionanti ed a norma.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione che non sarà però considerato ai fini della stima e della certificazione energetica, essendo costituito da macchinari rimovibili non sottoposti a pignoramento.

Le condizioni di manutenzione sono buone (foto 22 → 29).

#### **Confini e dati catastali**

L'immobile confina a nord con vano scala ed area libera condominiale, a est e ad ovest con proprietà di terzi, a sud con via Del Fante.

È riportato nel catasto fabbricati al foglio 5, particella 1412 sub 8, categoria C/2, classe 3, superficie totale 84 mq (all. 3-4-5), in testa a [REDACTED]

La situazione catastale non è regolare per la diversa distribuzione interna rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale (all. 14). Il costo di regolarizzazione è stimato in € 600,00.

#### **Titolo di proprietà**

Atto notarile pubblico di compravendita in favore di [REDACTED] a rogito del Notaio Dott. Bellucci Giuseppe, del 08/10/2007 rep. 257252/28614, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 13/10/2007 al n. 15740 di formalità.

#### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uso alla [REDACTED] come ufficio (all. 1).

#### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Si rimanda a quanto riportato per il lotto 1.

#### **Situazione urbanistica**

La situazione non è regolare per la presenza dei divisori interni rispetto alla situazione approvata. Ritenendo non sanabile l'attuale destinazione ad ufficio è comunque possibile regolarizzare la presenza dei divisori mantenendo l'attuale destinazione a deposito, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, con un costo complessivo attendibilmente stimato in € 2.000,00.

#### **Certificazione energetica**

L'immobile non necessita di attestato di prestazione energetica in quanto destinato a deposito.

#### **Stima per valore commerciale**

mq 120 x €/mq 500,00 = € 60.000,00

#### **Stima per capitalizzazione del reddito**

Potenziale reddito lordo annuo = € 3.600,00



Reddito netto annuo: € 3.600,00 × 0,60 = € 2.160,00

Valore per capitalizzazione al tasso del 4%: € 2.160,00 / 0,04 = € 54.000,00

**Valore finale**

€ (60.000,00 + 54.000,00) / 2 = € 57.000,00.

Valore ridotto per assenza di garanzia per vizi: € 57.000,00 × 0,95 = € 54.150,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale = € 2.600,00

**7) LOTTO 5**

Deposito sito al terzo piano (sottotetto) dello stesso edificio in cui è inserito il lotto 1. Per la relativa descrizione si rimanda pertanto a quanto esposto al capitolo 3.

Originariamente costituito da un unico grande ambiente è attualmente suddiviso con pareti in cartongesso in tre vani e bagno.

La superficie convenzionale è di circa 130 mq. L'altezza media interna è di circa 1.95 mt.

Le finiture sono di buona qualità. Gli impianti idrici, di scarico ed elettrico sono funzionanti ed a norma.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione che non sarà però considerato ai fini della stima e della certificazione energetica, essendo costituito da macchinari rimovibili non sottoposti a pignoramento.

Le condizioni di manutenzione sono buone (foto 30 → 35).

**Confini e dati catastali**

L'immobile confina a sud con vano scala ed area libera condominiale, a est e ad ovest con proprietà di terzi, a nord con via Palestro.

È riportato nel catasto fabbricati al foglio 5, particella 1412 sub 9, categoria C/2, classe 3, superficie totale 78 mq (all. 3-4-5), in testa a [REDACTED].

La situazione catastale non è regolare per la diversa distribuzione interna rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale (all. 15). Il costo di regolarizzazione è stimato in € 600,00.

**Titolo di proprietà**

Atto notarile pubblico di compravendita in favore di [REDACTED] a rogito del Notaio Dott. Bellucci Giuseppe, del 08/10/2007 rep. 257252/28614, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 13/10/2007 al n. 15740 di formalità.

**Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uso alla [REDACTED] come ufficio (all. 1).

**Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Si rimanda a quanto riportato per il lotto 1.

**Situazione urbanistica**

La situazione non è regolare per la presenza dei divisori interni rispetto alla situazione approvata. Ritenendo non sanabile l'attuale destinazione ad ufficio è comunque possibile regolarizzare la presenza dei divisori mantenendo l'attuale destinazione a deposito, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, con un costo complessivo attendibilmente stimato in € 2.000,00.

**Certificazione energetica**

L'immobile non necessita di attestato di prestazione energetica in quanto destinato a deposito.

**Stima per valore commerciale**

mq 130 x €/mq 500,00 = € 65.000,00

**Stima per capitalizzazione del reddito**

Potenziale reddito lordo annuo = € 4.200,00

Reddito netto annuo: € 4.200,00 x 0,60 = € 2.520,00

Valore per capitalizzazione al tasso del 4%: € 2.520,00 / 0,04 = € 63.000,00

**Valore finale**

€ (65.000,00 + 63.000,00) / 2 = € 64.000,00.

Valore ridotto per assenza di garanzia per vizi: € 64.000,00 x 0,95 = € 60.800,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale = € 2.600,00

**8) LOTTO 6**

Edificio in corso di costruzione destinato ad uffici con annessi parcheggi, sito nella zona periferica del Comune di Priolo Gargallo (foto 36 → 46).

La costruzione, iniziata nel 2009 ed articolata su cinque elevazioni di cui una parzialmente interrata, presenta struttura del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato, solai interpiano in latero-cemento e copertura in parte piana ed in parte a tetto.

Il collegamento verticale di tutti i piani avviene tramite rampe scale ma è presente anche un vano ascensore.

Vi si accede dalla via Boscarino attraverso un varco carrabile ed uno pedonale, attualmente privi di numeri civici.

Al piano seminterrato, destinato a parcheggio, si giunge attraverso una rampa esterna.

Le finiture sono presenti solo sui prospetti esterni e sulla copertura. Gli interni sono al rustico. Sono assenti gli impianti e gli infissi.

Il lotto su cui insiste l'edificio si presenta recintato e dotato di cancelli in corrispondenza dei varchi di ingresso.

Le aree libere sono destinate a parcheggio scoperto, camminamenti ed a verde.

La superficie convenzionale è di circa 1045 mq, calcolata come segue:

Destinazioni	Superfici lorde (mq)	Coefficienti correttivi	Superficie rettificata (mq)
piano seminterrato	239,56	0,7	167,692
piano terra, primo e secondo	775,11	1	775,11
piano terzo	64,55	0,5	32,275
area ingresso	151,25	0,1	15,125
parcheeggio scoperto	52	0,5	26
lastrico solare	192,92	0,15	28,938
			<b>1045,14</b>

Le altezze interne sono attualmente di 2,30 mt al piano seminterrato, 2,77 mt ai piani rialzato, primo e secondo, e comprese tra 2.50 e 3,80 mt al piano terzo.

La superficie del lotto indicata in progetto è di 483 mq.

Le attuali condizioni di manutenzione sono buone.

#### **Confini e dati catastali**

Il lotto confina a nord e a sud con proprietà di terzi, a ovest con via Boscarino e ad est con la via Litoranea Priolese.

Nel catasto terreni è censito al foglio 6, p.la 3121, ente urbano, superficie 406 mq (all. 16-17).

Nel catasto fabbricati è riportato al foglio 6, particella 3121, categoria F/1, consistenza 310 mq (all. 6), in testa a [REDACTED]

La situazione catastale è regolare.

#### **Titolo di proprietà**

Atto notarile pubblico di compravendita in favore di [REDACTED] a rogito del Notaio Dott. Coltraro Giambattista, del 14/02/2008 rep. 1856/1241, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 27/02/2008 al n. 3188 di formalità.

#### **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nel possesso della [REDACTED]

#### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

- Domanda giudiziale n. 10467 del 06/08/2003 derivante da divisione giudiziale - Pubblico Ufficiale: Tribunale, in data 12/03/1994 rep.13380 - Causa conclusa con la sentenza per divisione trascritta il 15/11/2006 n. 17192;
- ipoteca volontaria n. 4929 del 20/11/2009 a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo e contro [REDACTED] per € 1.200.000,00 di cui € 600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del Notaio Coltraro Giambattista, in data 19/11/2009, rep. 4149/2967; risulta a margine: annotazione di riduzione di somma dell'11/11/2011, n. 2267 di formalità; annotazione di restrizione di beni dell'11/11/2011, n. 2268 di formalità; annotazione di frazionamento in quota dell'11/11/2011, n.

2269 di formalità;

- ipoteca volontaria n. 3902 del 08/09/2010 a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. e contro ██████████ S.r.l. per € 1.470.000,00 di cui € 735.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del Notaio Coltraro Giambattista, in data 03/09/2010, rep. 5689/4186;
- pignoramento Immobiliare n. 12092 del 10/08/2022 in favore di APORTI S.R.L. contro ██████████
  - Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Siracusa, in data 23/06/2022 rep.2480.

#### **Situazione urbanistica**

L'edificio è stato edificato in forza delle Concessioni edilizie n. 3008 del 25/03/2009 e n. 3102 del 09/02/2010 (all. 18). La situazione urbanistica può ritenersi regolare. Per il completamento occorrerà richiedere nuovo titolo autorizzativo edilizio.

#### **Certificazione energetica**

Trattandosi di immobile in corso di costruzione non è possibile procedere alla certificazione energetica.

#### **Stima**

La valutazione, di tipo sintetico comparativo, è condotta avvalendosi dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle informazioni acquisite attraverso indagini di mercato svolte presso operatori locali del settore, nell'ipotesi che l'edificio sia stato ultimato.

Tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, ed ipotizzando un livello medio-alto delle finiture, è stato individuato un parametro unitario di € 1.500,00.

Considerato l'attuale stato di avanzamento della costruzione, si ritiene attendibile ridurre tale parametro ad €/mq 600,00.

Il valore dell'edificio è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 1045 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 627.000,00$$

Al suddetto importo andrà applicata una riduzione stimata nella misura del 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi.

Il valore finale dell'immobile è pertanto pari a:

$$\text{€ } 627.000,00 \times 0,95 = \text{€ } 595.600,00 \text{ (arr.)}$$

#### **9) RIEPILOGO VALORI**

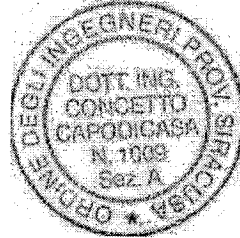
- Lotto 1 –Priolo Gargallo (SR), via Palestro 121, piano 1 (f. 5, p.lla 1412 sub 4) = € 120.900,00
- Lotto 1 –Priolo Gargallo (SR), via Palestro 121, piano 1 (f. 5, p.lla 1412 sub 5) = € 129.900,00
- Lotto 3 –Priolo Gargallo (SR), via Palestro 121, piano 2 (f. 5, p.lla 1412 sub 6) = € 120.900,00
- Lotto 4 - Priolo Gargallo (SR), via Palestro 121, piano 3 (f. 5, p.lla 1412 sub 8) = € 51.500,00 (arr.)

- Lotto 5 - Priolo Gargallo (SR), via Palestro 121, piano 3 (f. 5, p.lla 1412 sub 9) = € 58.200,00 (arr.)
- Lotto 6 -- Priolo Gargallo (SR), via Boscarino s.n.c., (f. 6, p.lla 3121) = € 595.600,00

I suddetti valori sono al netto della riduzione per assenza di garanzia per vizi e dei costi presunti di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Il valore complessivo dei beni pignorati ammonta ad € 1.077.000,00

Siracusa, 25 marzo 2022



IL TECNICO STIMATORE

*Concetto Capodicasa*

#### ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. EDM Priolo Gargallo f.5 p.lla 1412
4. Elaborato planimetrico Priolo Gargallo f.5 p.lla 1412
5. Visura catastale [REDACTED]
6. Planimetria catastale Priolo Gargallo f. 5 part 1412 sub 4
7. Autorizzazione edilizia 668/2011
8. Autorizzazione di abitabilità 26/01/2012
9. APE Priolo Gargallo f. 5 part 1412 sub 4
10. Planimetria catastale Priolo Gargallo f. 5 part 1412 sub 5
11. APE Priolo Gargallo f. 5 part 1412 sub 5
12. Planimetria catastale Priolo Gargallo f. 5 part 1412 sub 6
13. APE Priolo Gargallo f. 5 part 1412 sub 6
14. Planimetria catastale Priolo Gargallo f. 5 part 1412 sub 8
15. Planimetria catastale Priolo Gargallo f. 5 part 1412 sub 9
16. EDM Priolo Gargallo f.6 p.lla 3121
17. Visura catasto terreni Priolo Gargallo f. 6 p.lla 3121
18. Concessione edilizia 3102/2010