

TRIBUNALE DI SIRACUSA

12

BANCO DI SICILIA S.P.A.

CONTRO

PREMESSA

Il giorno dell' 11 Aprile 2006 il G.E. Dott. G. Innaria Artino nominava Consulente dell'Ufficio il sottoscritto Geom. Giuseppe Costanzo, per procedere all'esatta individuazione, consistenza e stima dei beni oggetto di espropriazione immobiliare, di cui si tratta nella procedura di espropriazione immobiliare, Banco di Sicilia S.p.A. Avvertite le parti a mezzo raccomandata A.R., che l'espletto delle operazioni peritali avverrà il giorno 10/05/2005 alle ore 15:00, mi sono recato sui luoghi in oggetto dove ad attendermi ho trovato il Sig. Giancarlo Dott. Gargallo " liquidatore della citata società " " vedi verbale di sopraluogo in allegato " il quale ha fatto visionare i luoghi in oggetto. Ho proceduto quindi all'individuazione ed alla descrizione dei luoghi, dopo aver preso appunti in foglio a parte e fotografie, fatte le quali presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa Gargallo sez. Urbanistica - Sanatoria e presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa. Preso in esame quanto visto a seguito del sopraluogo e supportato dalla documentazione in possesso, ho eseguito la valutazione dei beni di cui all'oggetto esponendo quanto segue:

INTRODUZIONE

- Presupposto quanto detto in precedenza prima di procedere alla stima dei beni in oggetto bisogna individuare, l'effettiva consistenza dei cespiti pignorati, più precisamente lotto
- 1) f.oglio 6 p.lla 744 - 745 sub.--- partita n° --- comune di Priolo Gargallo (SR)
 - 2) f.oglio 6 p.lla 1834 - 1835 - 2161 sub.--- partita n° --- comune di Priolo Gargallo(SR)
 - 3) f.oglio 6 p.lla 2161 sub. 34 - 35 - 36 partita n° 36161 comune di Priolo Gargallo (SR)
 - 4) f.oglio 6 p.lla 103 sub. 8 - 9 - 10 - 11 - 12 partita n°1000922 comune di Priolo G. (SR)
 - 5) f.oglio 6 p.lla 103 sub. 20 - 21 - 31 - 32 partita n°1000922 comune di Priolo G. (SR)

1) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il presente lotto n° 1 che consta delle p.lle 744 - 745, sottoposte a pignoramento, non sono più esistenti in quanto oggetto di frazionamento generando prima nuove p.lle trasferendo poi dette p.lle così generate, dal catasto terreni al catasto fabbricati, tale tipo mappale ha costituito le p.lle 2161 - 1834 - 1835 in data 25/06/1994, quindi antecedentemente all'atto di pignoramento stesso, pertanto dette p.lle non sono oggetto di valutazione perché generate e soppresse prima dell' esecuzione.

2) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il presente lotto n° 2 che consta delle p.lle 1834 - 1835, sottoposte a pignoramento, non sono più esistenti in quanto la p.lla 1834 e la 1835 sono generazioni urbane dalla 744 - 745 in data sempre antecedente all'atto di pignoramento, mentre la p.lla 2161 proveniente anch'essa dallo stesso Tipo Mappale è stata interamente frazionata e venduta, lasciando non alienati in data successiva all'esecuzione i sub. 34 - 35 - 36 di detta p.lla 2161 che saranno oggetto di valutazione cui al lotto n° 3.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il presente lotto n° 3 consta dei sub. 34 - 35 - 36 relativamente alla p.lla 2161 come già descritto al punto 2°, che consistono in dei posti non recintati, nel vano garage al primo livello seminterrato, più precisamente dei posti per motoveicoli ai sub. 34 - 36 ed un posto auto al sub 35, che può essere anche chiuso costituendo un vero e proprio locale garage; in quanto lo spazio del suddetto sub. 35 è di circa mq. 14,00 per cui sufficiente a garantire la sopracitata opzione. Questo lotti in fase valutativa al punto 3b verranno comunque valutati separatamente costituendo così tre beni diversi da vendersi separatamente, con un valore al mq. di €. 350,00.

3a) DESCRIZIONE CATASTALE

Immobile Garage sito in Priolo Gargallo via Vespucci s.n. primo piano s.

Immobile Garage sito in Priolo Gargallo all'U.T.S. sezione fabbricati, riportato: partita n° 36161, foglio 06, p.lle 2161 , sub. 34 - 35 - 36 , cat. C/2, classe 8, vani ---, mq. 37 rendita €. 55,42 intestato a :

ICL S.r.l. Immobiliare Castel Lentini S.r.l. con sede in Siracusa 1000/1000

3b) VALUTAZIONE

(mq. 14,00 X € 350,00) =	p.lla 2161 sub. 34	€ 4.900,00
(mq. 14,00 X € 350,00) =	p.lla 2161 sub. 35	€ 4.900,00
(mq. 9,00 X € 350,00) =	p.lla 2161 sub. 36	€ 3.150,00

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il presente lotto n° 4 che consta dei sub. 8 - 9 - 10 - 11 - 12 relativamente alla p.lla 103, oggetto di espropriazione immobiliare frutto del tipo mappale n°1185/90 sono dei locali adibiti ad ufficio di classe " A/10 U " costruiti dalla stessa immobiliare Castel Lentini nell'ottica di una costruzione polifunzionale da adibire a servizi, infatti il piano terreno di questa costruzione è stata alienata in fase di costruzione, quale sede del Banco di Sicilia di Priolo Gargallo, mentre le due altre elevazioni al di sopra dello stesso sono state adibite come detto in precedenza ad uffici con un accesso posto lateralmente all'ingresso dell'agenzia stessa. In fase di stima corre l'obbligo di chiarire, che risultano delle discrepanze tra i sub. citati nell'atto di pignoramento e quelli poi successivamente accatastati realmente presso il competente U.T.S. sez. Fabbricati, discrepanza da ricondursi all'iniziale progetto di divisione interna, depositato per la richiesta di concessione edilizia alla sez. Urbanistica di Priolo infatti come si potrà visionare anche dalle stesse planimetrie catastali " vedi planimetrie catastali in allegato alla presente " vi è corrispondenza tra i locali posti al piano primo ed i locali posti al piano secondo, così da costituire uffici su due livelli, la consistenza così generata relativamente ad ogni sub. e di circa vani 1,5 con accesso al locale posto al secondo dalla scala interna e/o dalla scala condominiale esterna garantendo la massima duttilità di utilizzo dei locali. Tutto ciò considerato si creano 5 singoli uffici, composti da un piano primo ed un piano secondo " vedi quaderno fotografico in allegato foto dalla 3 - 8 " " vedi planimetrie catastali in allegato ". Per quel che concerne il profilo urbanistico è stata rilasciata dal Comune di Priolo sez. Urbanistica regolare concessione edilizia n° 825 rilasciata dallo stesso in data 02/11/1988 " vedi atto di provenienza in allegato alla presente ", mentre per i lotti in questione manca l'abitabilità, con un valore al mq. di €. 1.200,00.

DESCRIZIONE CATASTALE

Immobile terreno sito in Priolo Gargallo Via Palestro p. 1° - 2° s.n.

Immobile fabbricato sito in Priolo Gargallo all'U.T.S. sezione fabbricati, riportato:
partita n° 1000922, foglio 6, p.lle 103, sub. 8 - 9 - 10 - 11 - 12, cat. A/10 , classe U,
anni ---, mq. 429,00 rendita €. --- intestato a :

ICL S.r.l. Immobiliare Castel Lentini S.r.l. con sede in Siracusa 1000/1000

VALUTAZIONE

80,00 X € 1.200,00) =	p.lla 103 sub. 8	€. 96.000,00
80,00 X € 1.200,00) =	p.lla 103 sub. 9	€. 96.000,00
85,00 X € 1.200,00) =	p.lla 103 sub. 10	€. 102.000,00
88,00 X € 1.200,00) =	p.lla 103 sub. 11	€. 105.600,00
96,00 X € 1.200,00) =	p.lla 103 sub. 12	€. 115.200,00

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il presente lotto oggetto di espropriazione f.glio 6 p.lla 103 sub. 20 - 21 - 31 -
32 partita n°1000922 comune di Priolo G. (SR) è stato valutato cui al punto 4°.

5a) DESCRIZIONE CATASTALE

Vedi descrizione cui al punto 4°)

5b) VALUTAZIONE

Bene non stimabile

CONCLUSIONI

Si deduce quindi che i beni de... .. ontano, ad
valore di €. 527.750,00 (.. diconsì
cinquanteasettemilasettecentocinquanta//00), il decreto di trasferimento è
abile alle condizioni descritte singolarmente per ogni lotto.

APPENDICE

Verbale di sopralluogo

Certificato catastale n° 11

Foglio di mappa n° 3

Visure RR.II. n° 36 pag.

Quaderno fotografico n° 8 pag.

Note di trascrizione n° 8

Stralcio P.R.G. - regolamento edilizio Comune di Floridia

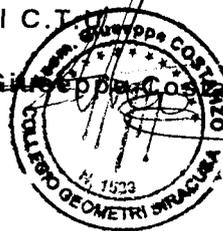
Copia progetto - concessione edilizia - agibilità

Ricevute spese

Liquidazione

II C.T.

Geom. Giuseppe Costanzo n° 1533



Il C.T. Giuseppe Costanzo
Il C.T. Giuseppe Costanzo

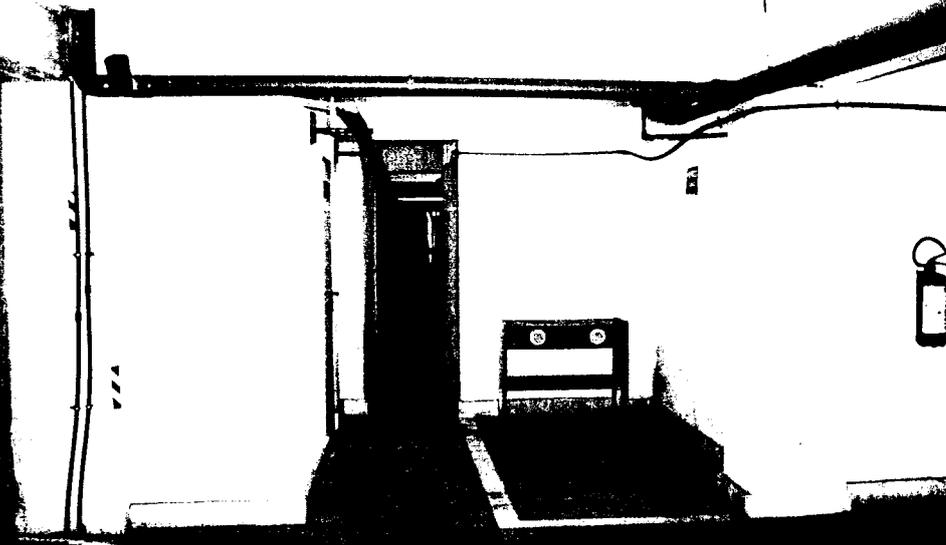


FOTO 1



FOTO 2

BANCO DI SICILIA SPA CONTRO I.C.L. IMMOBILIARE CASTEL
LENTINI SRL REG. ES. 74/05 TR/SR



FOTO 3



FOTO 4

BANCO DI SICILIA SPA CONTRO I.C.L. IMMOBILIARE CASTEL
LENTINI SRL REG. ES. 74/05 TR/SR



BANCO DI SICILIA SPA CONTRO I.C.L. IMMOBILIARE CASTEL
LENTINI SRL REG. ES. 74/05 TR/SR

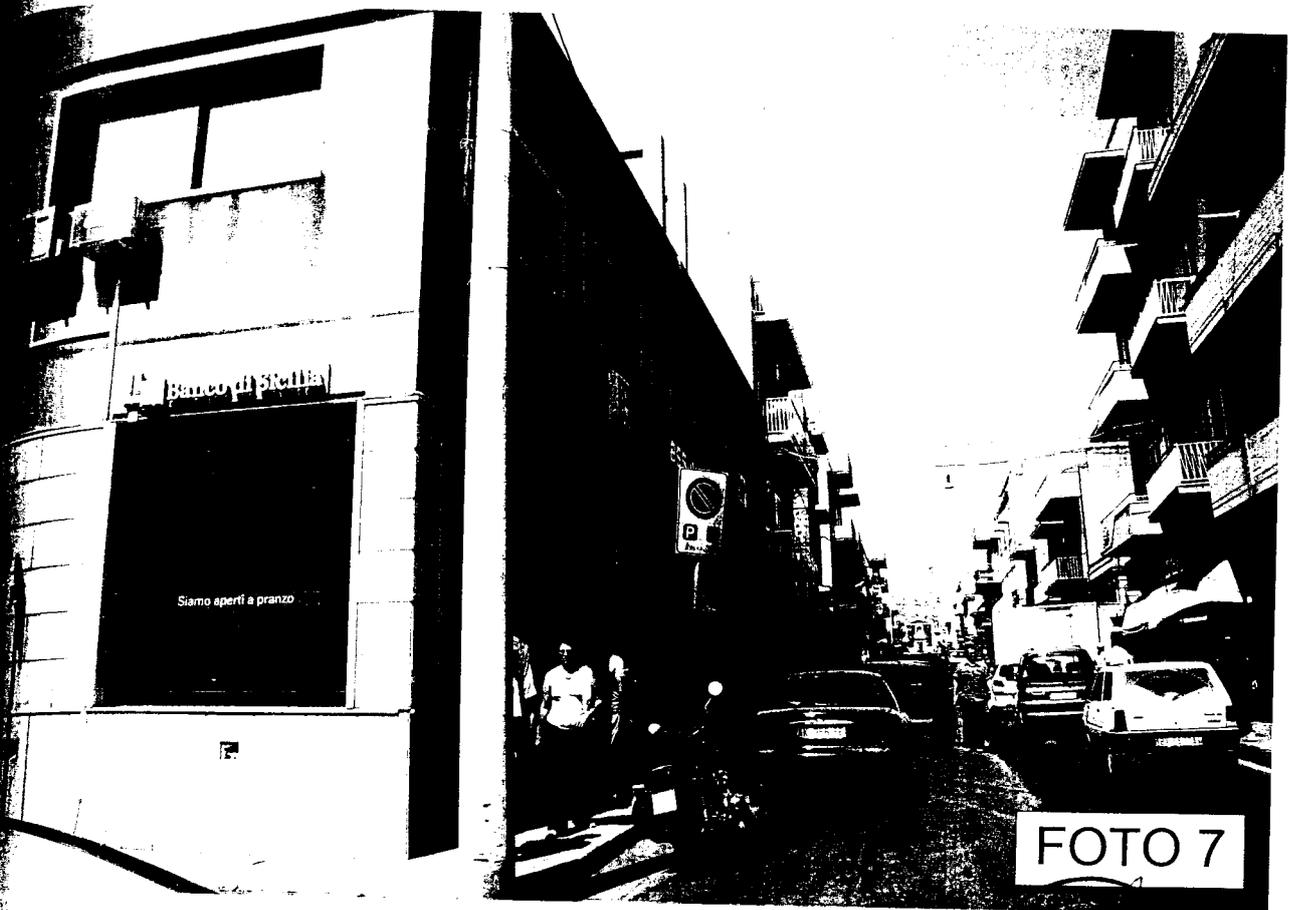


FOTO 7



FOTO 8

BANCO DI SICILIA SPA CONTRO I.C.L. IMMOBILIARE CASTEL
LENTINI SRL REG. ES. 74/05 TR/SR