

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 19/2025 - G.E. dott.ssa CULTRERA CONCITA

DEBITORI:

Omissis

Omissis

CREDITORE

Omissis

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



1_PREMESSA

In data 14/04/2025 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Cultrera Concita, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta ing. Rosa Spagna, iscritta al n°148/B dell'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa; la stessa ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 14/04/2025. L'immobile oggetto della presente relazione di stima, così come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 19/2025, risulta essere:

per la quota di ½ della piena proprietà al sig. Omissis e per la quota di ½ della piena proprietà alla sig.ra Omissis

- 1) Abitazione in Priolo Gargallo, via Palestro n. 275, p. 2, composta da 6 vani. Riportata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo al foglio 6, particella 3124, sub. 22 . Cat. A/3, cl.5, vani 6, piano 2, R.C. euro 309,87

2_ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

La scrivente, dopo un accurato studio della documentazione allegata all'istanza di vendita e degli altri atti contenuti nel relativo fascicolo, per lo svolgimento delle operazioni peritali ha dapprima provveduto a reperire la documentazione catastale (ALLEGATI 1-2-3-4-5) necessaria attraverso il canale telematico: Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Siracusa, inviato richiesta accesso agli atti a mezzo pec al Comune di Priolo Gargallo (protocollata il 16 maggio 2025 con numero 18097 (ALLEGATO 6)) al fine di acquisire informazioni e richiedere copia dei documenti depositati presso detti uffici necessari per l'espletamento dell'incarico affidatogli; ha inoltre provveduto a reperire copia atto di provenienza (ALLEGATO 10).

In data 08/05/2025 alle ore 10:30, così come riportato sul verbale di sopralluogo (ALLEGATO 7), hanno inizio le operazioni peritali.

Per reperire le informazioni relative alle spese condominiali fisse e non pagate è stato contattato l'amministratore di condominio sig. Omissis, che ha confermato l'esistenza di alcune pendenze. A conferma di quanto dichiarato, l'Amm.re invia e-mail (ALLEGATO 8) con i relativi importi che verranno meglio trattati nel paragrafo 4.VIII Valutazione del bene al p.to 5 Adeguamenti e correzioni della stima.

3_IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3.I_IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente perizia risulta ubicato nel Comune di Priolo Gargallo (SR), via Palestro n. 275, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, al foglio di mappa 6, particella 3124, sub. 22; posto al secondo piano di una palazzina collocata in una zona residenziale centrale. La costruzione è di tipo in linea in aderenza con altri fabbricati confinanti; presenta un buon collegamento viario e un buon collegamento con i maggiori servizi pubblici e privati. L'edificio si eleva per tre piani fuori terra ed uno interrato, oltre al sottotetto. Per il collegamento ai vari livelli l'edificio è dotato di due scale e due ascensori. Il fabbricato è stato costruito dopo il rilascio di Concessione Edilizia n. 2386 del 1/12/2003 (ALLEGATO 9) da parte del



sette settore IV- 2° Servizio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo. La struttura portante della costruzione è in cemento armato con fondazioni a travi rovesce, tamponamenti in laterizio intonacati, con solai in latero-cemento e pareti esterne intonacate tipo 'Terranova'. Il fabbricato condominiale è da considerarsi in buono stato di conservazione; lo stesso risulta ricadente nella porzione di tessuto urbano identificato come "zona B – Abitato completamente urbanizzato".



Stralcio PRG Comune di Priolo Gargallo in scala 1:5000

Le Norme tecniche per la suddetta zona:

Art. 21 Zone "B"

La zona B comprende l'abitato completamente edificato, adiacente al centro storico, a morfologia compatta. In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, seppur nei limiti di cui al precedente art. 20, e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni. Nei casi di demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

La densità edilizia massima sarà di mc/mq. 5,00.

I lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72 possono edificati con i seguenti parametri:

a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;

b) per i lotti di terreno aventi una superficie a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000.

Gli altri parametri da rispettare sono i seguenti:

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10
- È consentito costruire sul confine; nel caso di distacco occorre mantenere una distanza non inferiore di ml. 5,00.
- Piani fuori terra massimo tre.

- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11.

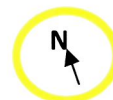
Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio, a partire dal piano terreno, fino a raggiungere il distacco necessario in funzione della larghezza stradale, non essendo con ciò consentito il solo arretramento degli ultimi piani.

Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al precedente articolo 20.

Il fabbricato, risulta confinante a Nord con la via Palestro, ad est con la p.lla 1732 di proprietà altrui, ovest con altra proprietà avente p.lla n. 1727, mentre il lato sud risulta confinante con lotti di terreno liberi da costruzioni.



Coordinate : 37,15699° N, 15,18031° E



3.II_ ESATTA RISPONDENZA DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Gli elementi identificativi del bene indicato in atto di pignoramento sono corrispondenti alle risultanze catastali; gli stessi risultano corrispondenti all'identificazione riportata nell'atto di provenienza. Dalla verifica degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo è emersa una piccola difformità rispetto alla planimetria catastale reperita

presso l'Agenzia delle Entrate. La difformità rispetto al progetto depositato e approvato nel 2003 nello specifico riguarda l'eliminazione della porta del vano cucina.

3.III_FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

In considerazione alle caratteristiche funzionali e morfologiche del bene pignorato, ai fini della presente procedura esecutiva si andrà a costituire un LOTTO UNICO formato dall'appartamento posto al piano secondo dell'edificio, facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio Girasole" il quale sorge nel Comune di Priolo Gargallo (SR) alla via Palestro n.275.

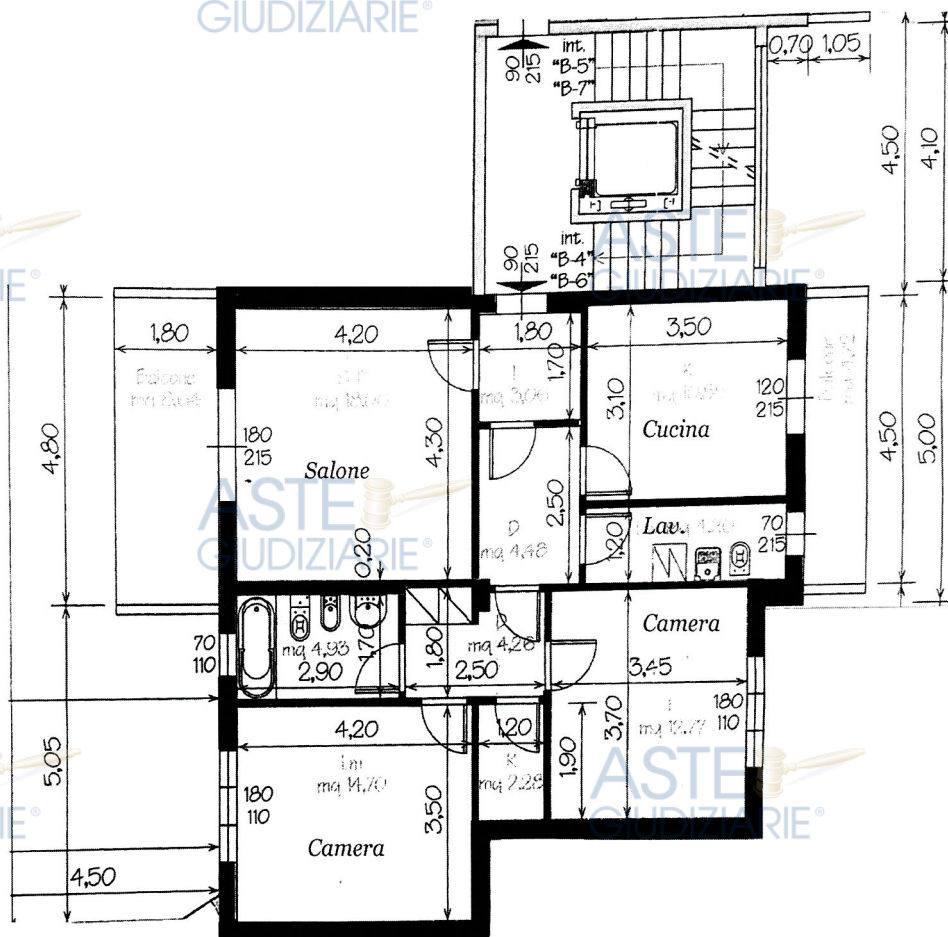
4_INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Il bene pignorato consta di un appartamento posto al secondo piano di una palazzina residenziale, è costituito da: ingresso-disimpegno, salone, cucina, lavanderia, cameretta, ripostiglio, camera da letto ed un bagno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in buono stato conservativo.

VANI	MQ
INGRESSO-DISIMPEGNO	11,80
SALONE	18,06
CUCINA	10,85
LAVANDERIA	4,20
CAMERA	12,77
RIPOSTIGLIO	2,28
CAMERA	14,70
BAGNO	4,93
SUP. UTILE TOTALE	79,59
BALCONE ACCESSO DIRETTO DAL VANO CUCINA	4,72
BALCONE ACCESSO DIRETTO DAL VANO SALONE	8,64
SUP. BALCONI TOTALE	13,36

Il piano di calpestio dell'appartamento presenta pavimentazione in ceramica, così come il rivestimento delle pareti della lavanderia e del bagno, quest'ultimo dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e di una vasca. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppia camera, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico e fognario. Risulta presente caldaia elettrica a gas per produzione di ACS e impianto di condizionamento centralizzato.

Di seguito si riportano la planimetria e le foto dell'appartamento oggetto di stima per meglio comprenderne la distribuzione interna e la condizione.



Planimetria immobile



Foto 1_ ingresso condominio



Foto 2_ ingresso-disimpegno

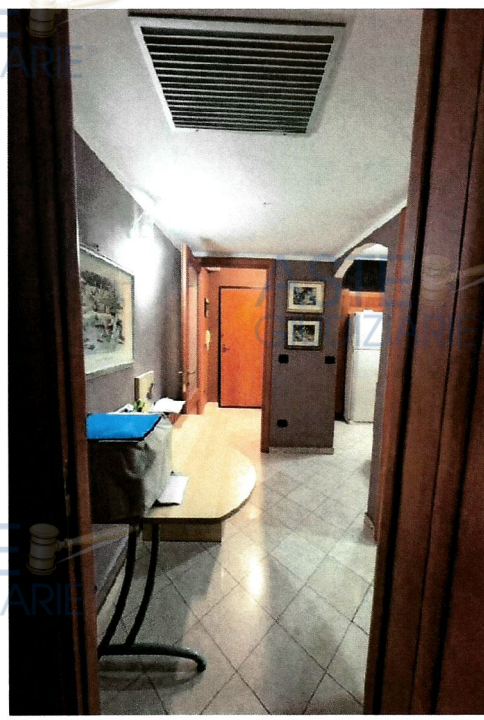


Foto 3_ disimpegno





Foto 4_ salone



Foto 5_ salone



Foto 6_ ingresso cucina

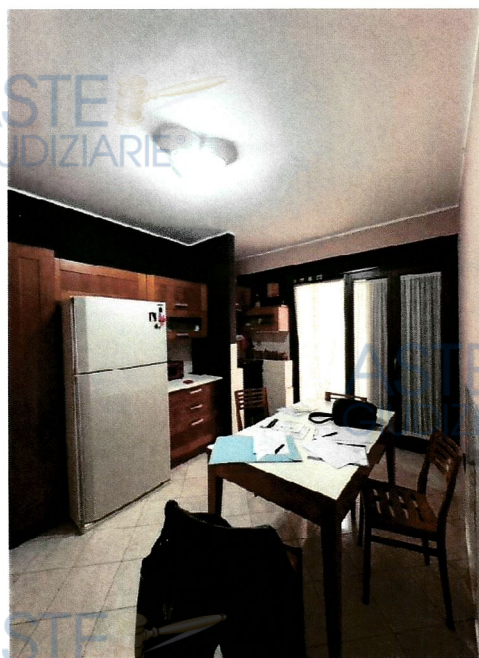


Foto 7_ cucina



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 8_ cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9_ lavanderia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

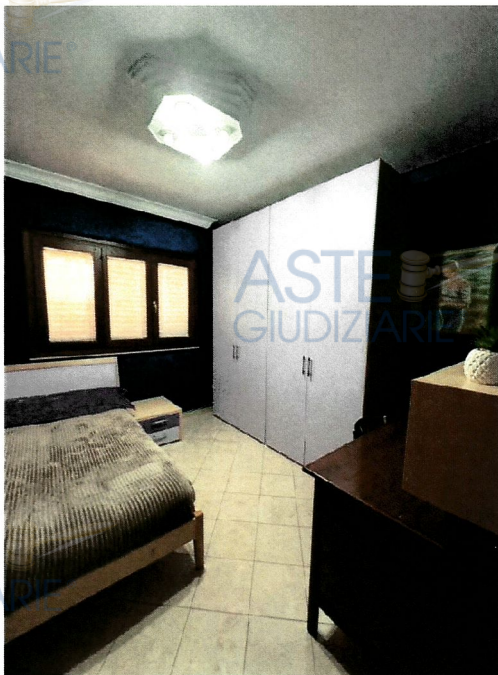


Foto 10_ cameretta

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 11_ cameretta

ASTE
GIUDIZIARIE®

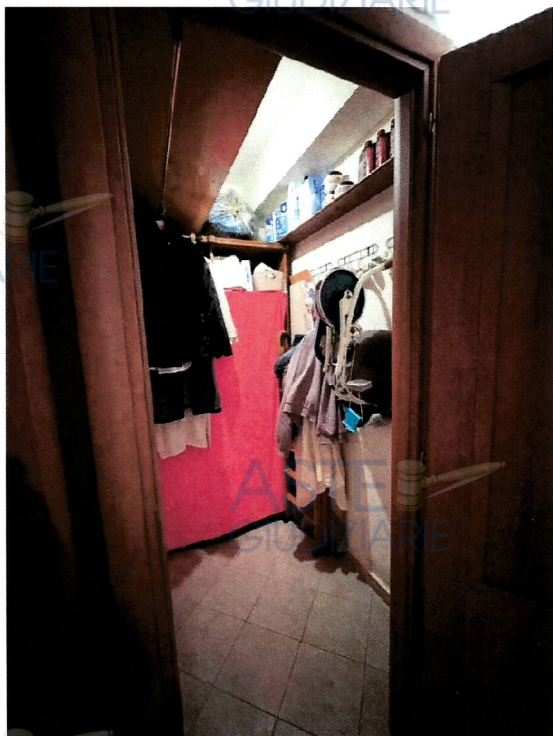


Foto 12_ ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

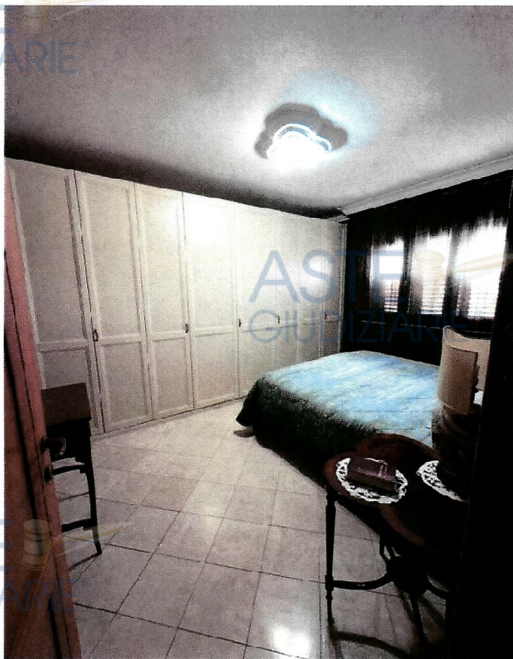


Foto 13_ camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE

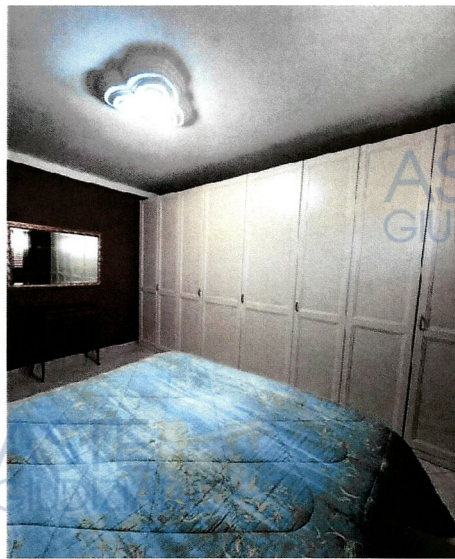


Foto 14_ camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 15_ bagno

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 16_ bagno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



4.II_ INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il bene immobile in questione risulta essere di proprietà degli esecutati sig. Omissis per la quota di ½ e s.ra Omissis per la quota di ½ della piena proprietà, come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998 (ALLEGATO 11) riportata in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati il bene immobile risulta occupato (come riportato nella sentenza di divorzio assegnazione diritto di abitazione emesso dal Tribunale di Siracusa il 19/12/2014 rep. 2667/2014) dalla sig.ra Omissis, la stessa che ne ha permesso l'accesso.

4.III_ FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per l'immobile oggetto di pignoramento è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- il bene ricade, nel P.R.G. vigente, in zona territoriale omogenea B;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

4.IV_ FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati che risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2005 - Registro Particolare 4491 Registro generale 14761 Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 98878/22230 del 13/06/2005
IPOTECA LEGALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIRIO Immobili siti in priolo Gargallo (SR)
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2014 - Registro Particolare 161 Registro generale 1706 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 491/2008 del 04/12/2008
IPOTECA giudiziale derivante da IPOTECA DERIVANTE DA OMOLOGA DI SEPARAZIONE CONSENSUALE PER ASSEGNI DI MANTENIMENTO immobili siti in PRIOLO GARGALLO (SR)
- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/03/2015 - Registro Particolare 2967 Registro generale 3878 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 2667/2014 DEL 19/12/2014 ATTO GIUDIZIARIO- SENTENZA DI DIVORZIO ASSEGNAZIONE DIRITTO ABITAZIONE immobili siti in PRIOLO GARGALLO (SR)
- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 03/01/2017 - Registro Particolare 57 Registro generale 65 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4419 DEL 09/12/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in PRIOLO GARGALLO (SR)

- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 12/02/2025 - Registro Particolare 1873 Registro generale 2605 Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 6046 DEL 28/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in PRIOLO GARGALLO (SR)
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2025 – Registro Particolare 1374 Registro generale 11454 Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 98878/22230 DEL 13/06/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in PRIOLO GARGALLO (SR)

Altre informazioni:

- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

4.V_ REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo (SR) è risultato che lo stato di fatto del fabbricato è conforme al progetto depositato e autorizzato con C. Edilizia n. 2386 del 1/12/2003 dal Comune di Priolo Gargallo; non è stato possibile ottenere invece informazioni su eventuale rilascio di certificato di Abitabilità o Agibilità. Dall'atto di compravendita alla pag. 3 (ALLEGATO 10) si evince che l'immobile veniva venduto in assenza di certificato di abitabilità.

4.VI_ IRREGOLARITA' URBANISTICA O EDILIZIA

Rispetto al progetto approvato l'appartamento oggetto di stima presenta una lieve modifica interna consistente nella demolizione della porta di ingresso vano cucina. La modifica risulta regolarizzabile previa presentazione di:

- C.I.L.A., ossia Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 380/2001) a firma di un tecnico abilitato, prevedendo una spesa approssimativa di euro 3.000,00 comprensiva di sanzione di € 1.000,00, di spese per diritti di segreteria, di spese per esame progetto, aggiornamento planimetria catastale (DOCFA) e di onorario per tecnico professionista incaricato.

4.VII_ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'Attestato di Prestazione Energetica riferito all'immobile oggetto di pignoramento per essere idoneo ed essere allegato a un contratto di locazione o di vendita deve essere trasmesso al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici. A seguito di trasmissione, l'APE sarà munito di codice Identificativo da indicare nel contratto di affitto o nell'atto di vendita. Ai fini della trasmissione dell'Ape la Normativa prevede che se negli immobili sono presenti impianti termici funzionanti, gli stessi devono essere muniti di libretto impianti. Nel

caso in oggetto, e' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica ed anche del libretto impianti. Pertanto, bisogna incaricare un tecnico installatore qualificato che provvederà alla redazione del libretto e a censire al Catasto Unico Impianti Termici della Regione Sicilia (CURI) il Rapporto di controllo e di Efficienza Energetica degli impianti. Per le operazioni sopra trascritte, considerata la presenza di caldaia elettrica a gas e impianto di climatizzazione estivo-invernale centralizzato, i costi necessari stimati sono di € 1.000,00.

4.VIII_ VALUTAZIONE DEI BENI

1) - Calcolo delle superfici

Nella tabella sottostante si riporta il calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima.

AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE DI CALCOLO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
ENTRATA/DISIMPEGNO	17,80	1	17,80
SALONE	18,06	1	18,06
CUCINA	10,85	1	10,85
LAVANDERIA	4,20	1	4,20
CAMERA	12,77	1	12,77
RIPOSTIGLIO	2,28	1	2,28
CAMERA	14,70	1	14,70
BAGNO	4,93	1	4,93
BALCONI	13,36	0,30	4,00
Superficie Commerciale totale			89,59 Mq

2) Criteri di stima utilizzati

CONFRONTO DIRETTO

La stima per confronto diretto, consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero venduti in condizioni ordinarie di mercato. Analizzando la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Priolo Gargallo mediante i portali delle agenzie immobiliari locali, il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e Borsino Immobiliare, si è dedotto che il valore medio di mercato per gli immobili con le stesse caratteristiche presenti nella stessa zona, è pari:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqxmese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	560	820	L	2,3	3,4	L

Essendo l'immobile oggetto di stima in perfette condizioni conservative si è scelto di utilizzare il valore di mercato massimo, ovvero euro 820,00. Pertanto, moltiplicando tale valore alla superficie commerciale precedentemente calcolata si otterrà il valore di mercato:

820,00 €/mq x 89,59 mq= € 73.463,80

4) Valore per metro quadro e il valore complessivo

- | | |
|---|--------------------|
| - Valore per metro quadro per l'unità immobiliare | € 820,00 |
| - Valore complessivo dell'unità immobiliare | € 73.463,80 |

5) Adeguamenti e correzioni della stima

- A) Riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c.,
per assenza di vizi: **€ 7.346,38**
- B) Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale **€ 3.000,00**
- C) Spese condominiali insolute:
- | | |
|---|-------------------|
| saldo quote condominiali ordinarie 01/11/2024 al 31/12/2024 | euro 97,10 |
| saldo quote condominiali ordinarie 01/01/2025 al 30/06/2025 | euro 291,30 |
| contabilità Amm.ne precedente al 31/12/2023 | euro 3.169,51 |
| per un totale di | € 3.557,91 |
- D) Spese installatore qualificato per redazione libretto impianti
e accatastamento al CURI **€ 1.000,00**

totale di A + B + C + D € 14.904,29

6) Valore finale del bene

Dalla stima effettuata con le dovute correzioni, detratti i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, l'aggiornamento catastale, redazione libretto e accatastamento impianti, avremo un valore complessivo finale del:

LOTTO UNICO € 58.559,51

7) Valore locativo dell'immobile

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la sottoscritta ha confrontato tra loro i valori locativi unitari proposti dall'OMI, e dalle quotazioni locative di Borsino Immobiliare, applicando alla superficie commerciale calcolata nel precedente punto 4.VIII_1) il valore medio ritenuto più opportuno. Considerata la zona centrale in cui si trova il bene pignorato, si è rilevato, che i valori sono compresi

tra un minimo di 2,30 €/mq x mese ed un massimo di 3,40 €/mq x mese. In riferimento al bene oggetto di stima, utilizzando il metodo comparativo e considerando la sua posizione, data di costruzione e l'ottimo stato di manutenzione e conservazione si ritiene opportuno applicare un valore di locazione di poco maggiore pari a 4,00 €/mq x mese. Si ottiene così un valore locativo pari a: (4,00 €/mq x 89,59 mq) x mese = 358,36 € x mese

arrotondati a **360,00 € x mese**

4.IX_ NEL CASO DI QUOTA INDIVISA

L'immobile oggetto di stima appartiene agli esecutati sig. Omissis per la quota di 1/2 e s.ra Omissis per la quota di 1/2 . Il valore complessivo del lotto è pari a **€ 58.559,51**

Totale complessivo stimato per il bene oggetto di perizia:

- **LOTTO UNICO** Abitazione in Priolo Gargallo, via Palestro 275, composta da 6 vani al piano secondo.

Riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo al foglio di mappa 6, particella 3124 sub 22, cat. A/3, cl.5, vani 6, piano 2, R.C. euro 309,87;

€ 58.559,51

Note conclusive

La sottoscritta consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto delle regole processuali, deposita il presente elaborato peritale composto da n.16 pagine, con i rispettivi allegati che ne costituiscono parte integrante. Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni ed ulteriore eventuale chiarimento.

Documentazione allegata

- Documentazione Catastale (All. 1-2-3-4-5)
- Ricevuta accesso agli atti Comune di Priolo G. Ilo (All. 6)
- Verbale di sopralluogo (All. 7)
- Comunicazione Amm.re Condomio il Girasole (All.8)
- Progetto e C. Edilizia (All.9)
- Copia atto di provenienza (All.10)
- Certificazione Notarile (All.11)
- Raccomandate inviate per inizio operazioni peritali (All. 12)

Siracusa, 24/07/2025

