

**TRIBUNALE di SIRACUSA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedimento n.147/2020 R.G.**

**CREDITORE PROCEDENTE:** AURELIA SPV S.r.l. e per essa quale mandataria la  
GARDANT LIBERTY SEVICING S.p.A. già BANCO BPM  
S.p.A.  
con l'avv. Grazia Gugliotta

**CREDITORE INTERVENUTO:** CONSORZIO UNIVERSITARIO DI SIRACUSA GIOVANNI  
PAOLO II già CONSORZIO UNIVERSITARIO MEGARA IBLEO  
(C.U.M.I.)  
con l'avv. Giuseppe Galbo

**DEBITORE:** [REDACTED]

**GIUDICE:** dott.ssa Concita Cultrera

Relazione per  
**STIMA IMMOBILIARE**

STUDIO TECNICO  
**ARCH. MARCO MALLIA**  
VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA  
CELL.: 3271686107  
E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPPCSR.IT  
PEC: MARCO.MALLIA@ARCHIWORLDPEC.IT

L'Esperto  
arch. Marco Mallia  
  
(firmato digitalmente)



**INDICE**

1. PREMESSA.....	1
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.....	2
<b><u>IL LOTTO DI VENDITA</u></b>	
2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	4
2.2. Stato di proprietà e possesso.....	6
2.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	6
2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	7
2.5. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	10
2.6. Situazione condominiale dell'immobile.....	10
2.7. Valutazione del bene.....	11
2.7.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	12
2.7.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	12
2.7.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	13
2.8. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.....	13
3. CONCLUSIONI.....	13
4. NOTA DI CHIUSURA.....	14
5. ELENCO ALLEGATI.....	14



## **RELAZIONE DI STIMA**

**OGGETTO:** procedimento n.147/2020 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da AURELIA SPV S.r.l. e per essa, quale mandataria, la GARDANT LIBERTY SEVICING S.p.A., già BANCO BPM S.p.A., nei confronti del sig. [REDACTED]

-----

### **1. PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, con il Decreto di nomina del 04.10.2020 relativo al procedimento in oggetto, ha nominato Esperto stimatore il sottoscritto arch. Marco Mallia, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritto al n.979 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di stimare il valore del seguente bene (così come riportato nell'"Atto di pignoramento immobiliare" del 25.06.2020):

*"piena proprietà dell'Appartamento per civile abitazione facente parte dell'edificio tra la via Palestro e la via Del Fante, con ingresso dalla via Palestro n. 121, posto al piano secondo, composto da cinque vani ed accessori. Confinante con la detta via, con vano scala e con proprietà*

*[REDACTED]*  
*Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo, al foglio 5, particella 1412, sub. 7, Via Palestro n. 121, piano 2, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6, rendita catastale euro 309,87".*

Il sottoscritto, in data 05.10.2020 e con modalità telematica, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Le operazioni peritali sui luoghi, concordate con il nominato Custode avv. Cristina Ferla per il giorno 09.11.2020 (preannunciate alle parti tramite opportune comunicazioni inviate a mezzo PEC e raccomandate A/R), sono state differite ai sensi dell'art.4 del D.L. 137/2020 e delle indicazioni operative fornite dal Tribunale di Siracusa, per essere svolte il 26.10.2021 (si veda l'allegato n.1).

Il sottoscritto, sia preliminarmente che successivamente al predetto sopralluogo, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo



Gargallo (SR) e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa per l'esecuzione di accertamenti urbanistici e catastali (si legga il paragrafo 2.4.).

## **2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

---

L'immobile oggetto di pignoramento, consistente in un appartamento inserito in un condominio ubicato nel centro urbano del Comune di Priolo Gargallo (SR), andrà a costituire un unico lotto di vendita, ovvero:

**“Piena proprietà dell'appartamento sito a Priolo Gargallo (SR) in Via Palestro n.121, piano secondo, censito in catasto al foglio 5 p.IIa 1412 sub 7, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, 127,65m<sup>2</sup> lordi”.**



---

## **IL LOTTO DI VENDITA:**

**APPARTAMENTO IN PRIOLO GARGALLO (SR)**

**VIA PALESTRO N.121, PIANO SECONDO**

**FOGLIO 5 P.LLA 1412 SUB 7**

---



## 2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Priolo Gargallo (SR), in Via Palestro n.121 (si veda l'allegato n.3); consiste in un appartamento ubicato al secondo piano di un piccolo stabile condominiale; risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 5 p.lla 1412 sub 7 (si veda l'allegato n.2); ricade urbanisticamente nella zona "B – Abitato completamente edificato", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Capitolo IV artt.20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Priolo Gargallo (si veda l'allegato n.10).

Lo stabile che comprende l'appartamento oggetto di stima sorge nel centro urbano del Comune di Priolo Gargallo in una zona facilmente raggiungibile dalla S.P.114, proseguendo dritto per la Via della Pentapoli, e proseguendo su quest'ultima per circa 300m per poi svoltare a destra in Via Del Fico e subito dopo a sinistra in Via Cristoforo Colombo. Quest'ultima, dopo circa 200m, si incrocia con la Via Palestro, al cui civico n.121 è ubicato il cancello pedonale d'ingresso al cortile interno condominiale (accessibile anche dal civico n.92 di Via Del Fante, parallela di Via Palestro, si veda l'allegato n.3).

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 09' 26.95"N, Longitudine 15° 11' 12.07"E.

### L'edificio condominiale:

- ricade in una zona urbana caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale e bassi commerciali;
- insiste su un lotto di terreno di circa 450,00m<sup>2</sup> (precedentemente occupati da vecchi fabbricati, successivamente demoliti per la nuova edificazione) che su due lati risulta delimitato da pubbliche vie: dalla Via Palestro a nord e dalla Via Del Fante a sud;
- è stato realizzato nello scorso decennio, nel 2011, ergendosi in due elevazioni fuori terra, oltre sottotetto non abitabile, con struttura intelaiata in cemento armato, solai interpiano in latero-cemento, copertura a falde inclinate costituite da travi lignee, perlinato, materiale isolante e manto di copertura a coppi, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati;



- si compone di n.2 attività commerciali ubicate al piano terra e di n.4 appartamenti distribuiti ai piani primi e secondo, accessibili tramite ampi ballatoi con affaccio diretto sul cortile condominiale (si veda l'allegato n.13\_Foto n.1);
- è dotato di ascensore;
- ad oggi si presenta rifinito con materiali e manufatti di ottima scelta commerciale e in ottimo stato di conservazione generale.

L'appartamento oggetto di stima:

- occupa una porzione del secondo piano del predetto stabile condominiale;
- a nord è prospiciente la Via Palestro, con ampio balcone e parete finestate; a sud si affaccia sul cortile interno condominiale risultando anche confinante con il ballatoio sul quale si apre la porta d'ingresso; ad est e ad ovest confina con altre proprietà;
- è attualmente adibito a civile abitazione;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 127,65m<sup>2</sup> e netta di 109,35m<sup>2</sup> articolandosi in ingresso-soggiorno, cucina, due camere, studio, servizio igienico, lavanderia e ripostiglio (si veda l'allegato n.6);
- è dotato un ampio balcone sul prospetto nord (si veda l'allegato n.13\_Foto n.8), la cui superficie totale è di 18,65m<sup>2</sup>;
- risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di ottima scelta commerciale, ovvero: pavimentazione costituita da piastrelle in grès/ceramica; finiture murali costituite da intonaco civile rasato ed ordinariamente tinteggiato; pareti del servizio igienico rivestite con piastrelle fino all'altezza di 2,00m; pareti della lavanderia rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 1,50m; infissi esterni in alluminio anodizzato e vetrocamera, dotati di persiane a stecche mobili; infissi interni in legno tamburato; portoncino d'ingresso di tipo blindato (si veda l'allegato n.13\_Foto nn.2-7);
- è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti;
- è munito di impianto di riscaldamento/raffrescamento a

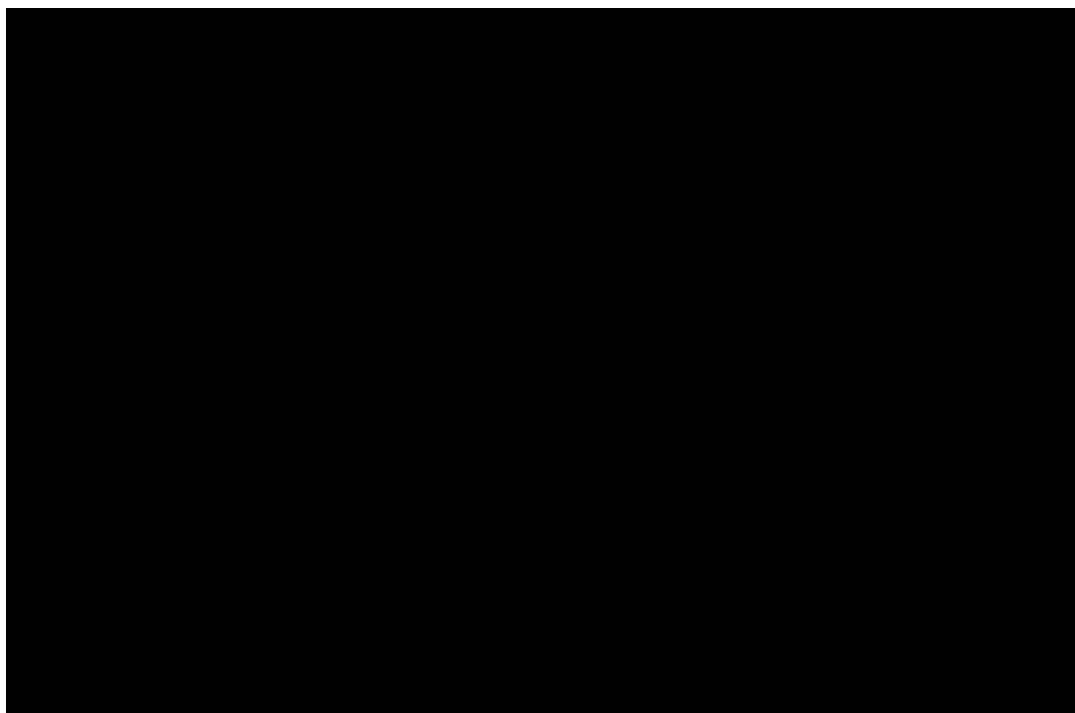


ventilconvettori;

- al momento del sopralluogo è apparso in ottimo stato di conservazione generale.

## 2.2. Stato di proprietà e possesso.

L'immobile pignorato, alla data del 17.02.2022, risulta essere proprietà



successione del 27.12.1993 (numero di repertorio 18/659) trascritta il 03.07.1997 ai nn.9357/7537 in [redacted] Siracusa il 12.03.1900 (C.F.: PO [redacted]). L'accettazione tacita di erede [redacted] trascritta in data 14.08.2020 ai nn.11505/8354.

Si è infine accertato che l'immobile pignorato risulta intestato al sig. [redacted] anche presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (si veda l'allegato n.2).

## 2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dallo scrivente presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa è emerso che sull'immobile oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.12):





- Ipoteca volontaria del 28.07.2011 derivante da concessione a garanzia di mutuo, numero di repertorio 7903/5861, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 10.08.2011 ai nn.16097/2664 a favore di "Banca Popolare di Lodi S.p.A." con sede a Lodi (C.F.: 05754690963) e contro [REDACTED] per l'importo totale di 308.223,00€ (trecentottomiladuecentoventitre/00€);
- Ipoteca volontaria del 16.05.2017 derivante da ipoteca a garanzia di debito pregresso, numero di repertorio 98937/19694, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 13.06.2017 ai nn.8449/1283 a favore di "Consorzio Universitario Megara Ibleo" con sede a Priolo Gargallo (C.F.: 93046130899) e contro [REDACTED] [REDACTED] per l'importo totale di 83.889,99€ (ottantatremilaottocentottantanove/99€);
- Pignoramento dell'08.07.2020 numero di repertorio 1580, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 28.07.2020 ai nn.10314/7354 a favore di "Banco BPM Società per Azioni" con sede a Milano (C.F.: 09722490969) e contro [REDACTED]

La documentazione catastale e ipotecaria allegata agli atti è completa.

#### **2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.**

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona territoriale omogenea "B – Abitato completamente edificato", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Capitolo IV artt.20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Priolo Gargallo (si veda allegato n.10).

La zona "B" raggruppa le zone a prevalenza residenziale adiacenti al centro storico, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare. Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Residenziale;
- b. Attrezzature assistenziali, sociali, socio-assistenziali e socio-sanitarie di iniziativa pubblica o privata (case di riposo, case per anziani, case-famiglia, pensionati per anziani, disabili, ecc.);



- c. Pubblici esercizi quali ristoranti e bar e le unità commerciali di vicinato;
- d. Medie strutture di vendita, a condizione che dimostrino l'asservimento di idonee aree a parcheggio a servizio delle stesse;
- e. Esercizi commerciali, magazzini ed attività artigianali che siano compatibili con la residenza, a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare e pedonale e non sia pericolosa o molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti e che per l'attività non venga occupato suolo pubblico;
- f. Mercati coperti (aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune) e centri commerciali locali urbani, costituiti da almeno 6 esercizi di vendita e con una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500m<sup>2</sup>;
- g. Attività produttive per la realizzazione di laboratori ed attività di servizio (acconciatori, estetisti, centri benessere, impiantisti, odontotecnici, ecc.);
- h. Locali per il pubblico spettacolo e divertimento quali cinema e teatri;
- i. Uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi e agenzie varie);
- j. Attività turistiche e ricettive, quali alberghi, pensioni e bed and breakfast;
- k. Associazioni politiche, sindacali e culturali;
- l. Attrezzature amministrative (comprese le sedi per le Forze dell'Ordine), associative, culturali, scolastiche (comprese scuole materne ed asili), rappresentative, ricreative, sanitarie;
- m. Attrezzature a carattere religioso;
- n. Attrezzature private per lo sport e il tempo libero;
- o. Garage e parcheggi pubblici e privati;
- p. Depositi e locali per il commercio all'ingrosso.

Nella zona "B" sono ammessi interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuova costruzione. In tutti i casi, oltre le prescrizioni dettagliatamente indicate nelle N.T.A., è necessario rispettare i seguenti parametri urbanistici (con



specifiche indicazioni per i lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72):

- Densità edilizia massima =  $5,00\text{m}^3/\text{m}^2$ ;
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti = 10,00m;
- È consentito costruire sul confine, nel caso di distacco occorre mantenere una distanza minima di 5,00m;
- Piani fuori terra = massimo 3;
- Altezza massima =  $1,5 \times$  larghezza della strada su cui prospetta l'edificio e in ogni caso non superiore a 11,00m.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'appartamento oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una serie di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo (SR).

Dalle ricerche eseguite è emerso che per l'immobile, ultimato nel 2011, è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n.8999 dell'08.06.2011 per "variante in corso d'opera alla C.E. n.3098 del 09.02.2010".

Successivamente, per l'intero stabile, è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità del 26.01.2012 (si vedano gli allegati nn.7, 8 e 9).

La predetta documentazione è stata acquisita in copia e l'analisi della stessa ha consentito di accertare che lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo del 22.10.2021 è conforme sia al progetto approvato che alla planimetria catastale (si confrontino gli allegati nn.5, 6 e 8). In quest'ultima si riscontra esclusivamente l'errata rappresentazione dei pilastri circolari nel balcone e nel ballatoio condominiale, discrepanza di fatto assimilabile ad un banale errore grafico rettificabile procedendo all'aggiornamento della planimetria catastale. L'operazione consiste nella presentazione all'Agenzia delle Entrate di Siracusa (procedura telematica sul portale SISTER) di una variazione catastale per "migliore rappresentazione grafica", tramite modello "DOCFA". Il costo amministrativo della procedura è di 50,00€.

La compilazione e la presentazione del modello "DOCFA" dovrà essere affidata ad un tecnico abilitato, il cui onorario si stima complessivamente in 500,00€, oltre I.V.A. e cassa di previdenza (634,40€).

Ricapitolando si conclude che il costo della regolarizzazione catastale, comprensivo dei necessari onorari tecnici, ammonta complessivamente a



**684,40€ (Sp. Reg.).**

## **2.5. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

Nel corso delle operazioni peritali il sig. ██████████ (esecutato) ha riferito la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile, impegnandosi di conseguenza a fornire allo scrivente C.T.U. il libretto d'impianto e le schede tecniche dei generatori, ovvero la documentazione utile alla redazione del documento (si veda l'allegato n.1). Il sig. ██████████ con la mail dell'08.11.2021 ha adempiuto l'impegno assunto, ma dall'analisi dei documenti ricevuti è emerso che:

1. il libretto d'impianto è incompleto, dal momento che in esso non sono riportati i dati relativi alla climatizzazione estiva;
2. l'ultimo controllo eseguito sull'impianto risale al 2016.

In proposito l'allegato n.1 del Decreto del MISE 10.02.2014 e le successive FAQ esplicative dell'agosto 2016, chiariscono che *"il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dallo loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione"*. Premesso ciò si evidenzia che, ai sensi del D.L.gs. 192/05 e ss.mm.ii., è necessario allegare all'Attestato di Prestazione Energetica la copia del libretto di impianto, corredato dei relativi controlli periodici annuali.

Alla luce delle prescrizioni normative summenzionate, per l'immobile oggetto di stima non è attualmente possibile redigere e depositare l'Attestato di Prestazione Energetica. Il documento potrà essere predisposto una volta aggiornato il libretto d'impianto da un installatore/manutentore certificato (soggetto che dovrà anche occuparsi della relativa trasmissione al catasto impianti termici della Regione Sicilia) ed eseguiti i regolari controlli annuali.

## **2.6. Situazione condominiale dell'immobile.**

Al fine di acquisire le informazioni condominiali di cui al punto 4 Capo V del mandato conferito dal Giudice, sono state inviate le mail del 13.01.2022 e del 31.01.2022 alla sig.ra ██████████ amministratore pro-tempore del condominio (si veda l'allegato n.11). Il predetto amministratore, ad oggi, non ha ancora dato riscontro alle mail inviate



dallo scrivente, risultando anche telefonicamente irreperibile.

## **2.7. Valutazione dell'immobile.**

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è proceduto ad eseguire una stima per metodo sintetico comparativo, mediando il valore ottenuto con quello calcolato sulla base dei dati reperiti nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo di vendita tramite indagine di mercato.

Per quanto attiene ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni aggiornate semestralmente, che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie (in tal caso il m<sup>2</sup> di superficie lorda), riferite a unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Con specifico riferimento all'appartamento in esame, nel processo di stima si è doverosamente tenuto conto di peculiarità intrinseche che indubbiamente accrescono il pregio e, di conseguenza, l'appetibilità commerciale del bene. Si tratta di caratteristiche non comuni alla maggior parte degli immobili riscontrati nel mercato immobiliare della zona, ovvero:

- la recente epoca di costruzione (il condominio è stato realizzato nello scorso decennio e più precisamente nel 2011);
- l'impiego di materiali e manufatti di ottima scelta commerciale;
- l'apprezzabile, funzionale, distribuzione planimetrica degli ambienti.

In virtù dei suddetti fattori, nei calcoli finalizzati alla determinazione del valore di mercato dell'appartamento si applicherà un coefficiente migliorativo  $C_m$  di 1,25, ciò considerando la superficie lorda dell'immobile (127,65m<sup>2</sup>) aumentata delle superfici delle aree pertinenziali ragguagliate secondo il seguente coefficiente:

- balcone con affaccio su Via Palestro (superficie pari a 18,65m<sup>2</sup>)



computato al 30%, coeff. 0,30 = 5,60m<sup>2</sup>;

Nel processo di stima si è altresì tenuto conto di un coefficiente C<sub>v</sub> di 0,98, per compensare l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da porre all'asta.

### **2.7.1. Stima per metodo sintetico comparativo.**

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 127,65m<sup>2</sup>;
- il balcone ha superficie ragguagliata pari a 5,60m<sup>2</sup>;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili a quelle del bene oggetto di valutazione, si riscontra il valore medio di 750,00€/m<sup>2</sup>;
- occorre applicare un coefficiente C<sub>m</sub> pari a 1,25;
- occorre applicare un coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$(127,65 + 5,60)m^2 \times 750,00€/m^2 \times 1,25 \times 0,98 = 122.423,44€.$

### **2.7.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.**

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Priolo Gargallo, codice di zona B1, microzona catastale n.1), il valore di mercato in €/m<sup>2</sup> per unità di superficie lorda è variabile tra 630,00€ e 900,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso dell'immobile oggetto di stima, adottare il valore medio di 765,00€/m<sup>2</sup>.

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 127,65m<sup>2</sup>;
- il balcone ha superficie ragguagliata pari a 5,60m<sup>2</sup>;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di



mercato medio per unità di superficie lorda è di 765,00€/m<sup>2</sup>;

- occorre applicare un coefficiente C<sub>m</sub> pari a 1,25;
- occorre applicare un coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:  
 $(127,65 + 5,60)m^2 \times 765,00€/m^2 \times 1,25 \times 0,98 = 124.871,91€$ .

### 2.7.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.7., 2.7.1. e 2.7.2., il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:  
 $(122.423,44 + 124.871,91)€ / 2 = 123.647,68€$

### 2.8. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.

Sulla scorta di quanto calcolato nei precedenti paragrafi 2.4. e 2.7.3., il valore del lotto di vendita, ridotto dei costi di regolarizzazione è di:

$123.647,68€ - (\text{Sp. Reg.}) = 123.647,68€ - 684,40€ = 122.963,28€$  arrotondabili a 123.000,00€.

TABELLA RIEPILOGATIVA		
A	Valore di mercato mediato	123.647,68€
B	Spese di regolarizzazione catastale (Sp. Reg.):	
	- Costo amministrativo procedura DOCFA	50,00€
	- Onorari tecnici	634,40€
	Valore finale del bene (A - B)	122.963,28€
	Arrotondamento a	<b>123.000,00€</b>

### 3. CONCLUSIONI

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.8., il valore del lotto di vendita:

*"Piena proprietà dell'appartamento sito a Priolo Gargallo (SR,) in Via Palestro n.121, piano secondo, censito in catasto al foglio 5 p.lla 1412 sub 7, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, 127,65m<sup>2</sup> lordi"*

è di: **123.000,00€ (centoventitremila/00)**.



#### 4. NOTA DI CHIUSURA

---

Il sottoscritto arch. Marco Mallia, ritenendo di aver completamente adempiuto al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.14 pagine, oltre indice, copertina e n.13 allegati.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

#### 5. ELENCO ALLEGATI

---

Si allega:

1. Verbale delle operazioni peritali svolte sui luoghi;
2. Visure catastali storiche dell'immobile:
  - Fabbricato in categoria A/3, foglio 5 p.lla 1412 sub 7
  - Unità immobiliare soppressa foglio 5 p.lla 480 sub 1
  - Unità immobiliare soppressa foglio 5 p.lla 480 sub 2
  - Unità immobiliare soppressa foglio 5 p.lla 480 sub 3
  - Unità immobiliare soppressa foglio 5 p.lla 807
3. Comune di Priolo Gargallo (SR)\_planimetria della zona\_1:10.000;
4. Stralcio di mappa catastale\_1:1.000;
5. Planimetrie catastali:
  - Elaborato planimetrico 1:500
  - Planimetria catastale dell'immobile
6. Planimetria dell'immobile\_stato di fatto\_1:100;
7. Autorizzazione Edilizia n.8999 dell'08.06.2011;
8. Stralcio di progetto approvato dell'08.06.2011;
9. Autorizzazione di Abitabilità del 26.01.2012;
10. Certificato di destinazione urbanistica;
11. Mail di richiesta informazioni condominiali inviate all'amministratore;
12. Ispezioni ipotecarie:
  - Ispezione su immobile, foglio 5 p.lla 1412 sub 7
  - Ispezione su immobile, foglio 5 p.lla 480 e foglio 5 p.lla 480 sub 1
  - Ispezione su persona fisica, ██████████
  - Nota di trascrizione nn.9357/7537 del 03.07.1997
  - Nota di trascrizione nn.24824/15740 del 13.10.2007





- Nota di trascrizione nn.16096/11727 del 10.08.2011
- Nota di iscrizione nn.16097/2664 del 10.08.2011
- Nota di iscrizione nn.8449/1283 del 13.06.2017
- Nota di trascrizione nn.10314/7354 del 28.07.2020
- Nota di trascrizione nn.11505/8354 del 14.08.2020

13. Rilievo fotografico.

Siracusa, 17.02.2022

L'Esperto  
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)

