

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. **131/2018 R.G.**

G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio  
ex ruolo G.E. Dott.ssa Concita Cultrera  
già ex ruolo G.E. Dott.ssa Chiara Salamone

**doValue S.p.A.**

(mandataria di PRISMA SPV s.r.l. già doBank S.p.A.)

contro



**RELAZIONE DI STIMA**

Intervenuti:



Relativa al solo Lotto di Vendita n. 1. Ai sensi del Decreto Legge 31 dicembre 2020, n. 183, in data 05/03/2021 è stata depositata la Relazione di Stima relativa agli altri Lotti di Vendita.

C.T.U.: Arch. Cristina Intagliata



03/07/2021

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)  
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it



## INDICE

1. Premessa alla relazione
2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale
3. Descrizione delle operazioni peritali
4. Identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento
5. Formazione dei lotti di vendita
6. **Lotto n. 1**
7. Conclusioni
8. Documenti Allegati relativi ai lotti di vendita



## 1. Premessa alla relazione

Con provvedimento del 24/01/2019, il sottoscritto Arch. Cristina Intagliata, nata a Siracusa il 19/06/1984, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 993, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Salamone del Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 131/2018 R.G..

In data 28/01/2019 il CTU, davanti al Funzionario di Cancelleria, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del 27/02/2020 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In data 26/01/2020, per l'impossibilità di accesso a tutti i beni oggetto di pignoramento, il CTU chiedeva al G.E. una proroga di 120 gg per la consegna della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In data 31/01/2020 il G.E. autorizzava la richiesta proroga.

In data 26/05/2019, per il protrarsi dell'impossibilità di accesso a tutti i beni oggetto di pignoramento e a seguito dell'emergenza sanitaria COVID-19 e delle misure di contenimento che ne sono seguite, il CTU chiedeva al G.E. una proroga di 150 gg per la consegna della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In data 27/05/2020 il G.E. autorizzava la richiesta proroga.

In data 26/10/2020, per l'impossibilità d'accesso a tutti i beni oggetto di pignoramento, il CTU chiedeva al G.E. una proroga di 90 gg per la consegna della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In data 27/10/2020 il G.E. autorizzava la richiesta proroga.

Ai sensi del Decreto Legge 31 dicembre 2020, n. 183 sulla sospensione delle procedure esecutive inerenti all'abitazione principale (art. 13, co. 14), in data 05/03/2021 il CTU procedeva al deposito della Relazione di Stima relativa ai seguenti Lotti di Vendita: Lotto di Vendita n. 2, Lotto di Vendita n.3, Lotto di Vendita n. 4, Lotto di Vendita n. 5, Lotto di Vendita n. 6, Lotto di Vendita n. 7, Lotto di Vendita n. 8, con esclusione del Lotto di Vendita n. 1.



## 2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

Risulta depositato **Certificato Notarile**, redatto in data 11/06/2018 dal

iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Il Certificato Notarile, relativo ai beni oggetto di pignoramento, veniva redatto per il ventennio precedente la data del 20/04/2018 di trascrizione del pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento venivano identificati catastalmente, ne veniva esaminata la provenienza nel ventennio, individuate le formalità pregiudizievoli ed eventuali altre formalità.

**La documentazione ipotecaria e catastale risulta, quindi, completa.**

Tuttavia, sono risultate delle difformità rispetto ai dati riportati in alcuni titoli di provenienza reperiti dal sottoscritto CTU:

- L'Atto di compravendita relativo al bene censito al NCT del Comune di Carlentini al F. 15 P.IIe 210 e 214 è stato stipulato in data 11/01/1984 e non in data 11/11/1984, come indicato nel Certificato Notarile depositato;
- L'Atto di compravendita relativo al bene censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub.1 è stato stipulato in data 31/10/1977 presso il Notaio Maria Teresa Miano e non presso il Notaio Saraceno, come indicato nel Certificato Notarile depositato;
- L'Atto di compravendita relativo al bene censito al NCEU del Comune di Augusta al F. 6 P.IIa 294 sub.3 è stato trascritto ai nn. 29915/26472 e non ai nn. 29915/26452, come indicato nel Certificato Notarile depositato.



### 3. Descrizione delle operazioni peritali

#### Ricerca documentazione catastale ed ipotecaria

- In data **06/03/2019**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di visura storica per immobile, estratto di mappa, di planimetria catastale relativi a:

- immobile sito alla Contrada Balate di Zacco – Via Lipari e censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 16 P.IIa 2194 sub. 3 e 4;
- immobile sito alla Via Fratelli Bandiera n. 19 e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 28;
- immobile sito alla Via Fratelli Bandiera n. 19 e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 29;
- immobile sito alla Via Monte Santo e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 1;
- immobile sito alla Via Fratelli Bandiera n. 19 e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 7;
- immobile sito alla Contrada Costa Saracena e censito al NCEU del Comune di Augusta al F. 6 P.IIa 294 sub. 3;

- In data **06/03/2019**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di visura storica per immobile ed estratto di mappa, relativi a:

- immobile sito alla Contrada Guastella e censito al NCT del Comune di Carlentini al F. 15 P.IIe 210 e 214;

- In data **07/03/2019** (e in data 28/10/2020 anche attraverso piattaforma Sister), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali, ha fatto richiesta di planimetria catastale relativa a:

- immobile sito alla Via Fratelli Bandiera n. 19 e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 28;
- immobile sito alla Via Fratelli Bandiera n. 19 e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 29;
- immobile sito alla Via Monte Santo e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 1;
- immobile sito alla Via Fratelli Bandiera n. 19 e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 8;



Osservazioni: Osservazioni: Da accesso agli atti del 13/03/2019 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (Prot. n. SR0017504/2019), non risulta planimetria relativa all'immobile sito alla Via Fratelli Bandiera n. 19 e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 7.

- In data **22/09/2020**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di visura storica per immobile relativa a:

- immobile sito alla Contrada Balate di Zacco – Via Lipari e censito al NCT del Comune di Carlentini al F. 16 P.IIa 2194;

- In data **22/09/2020** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (attraverso piattaforma Sister), ha effettuato Ispezione Ipotecaria per i beni oggetto di pignoramento:

- immobile sito alla Contrada Balate di Zacco – Via Lipari e censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 16 P.IIa 2194 sub. 3 e 4;
- immobile sito alla Via Fratelli Bandiera n. 19 e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 28;
- immobile sito alla Via Fratelli Bandiera n. 19 e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 29;
- immobile sito alla Via Monte Santo e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 1;
- immobile sito alla Via Fratelli Bandiera n. 19 e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 7;
- immobile sito alla Via Fratelli Bandiera n. 19 e censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 8;
- immobile sito alla Contrada Costa Saracena e censito al NCEU del Comune di Augusta al F. 6 P.IIa 294 sub. 3;
- immobile sito alla Contrada Guastella e censito al NCT del Comune di Carlentini al F. 15 P.IIe 210 e 214,

ottenendo l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i beni.

- In data **30/10/2020** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (attraverso piattaforma Sister), ha effettuato estratto copia di:

- Denuncia di Successione n. 226 - Volume 177 del 16/06/1997 (trascritta il 03/03/2000 - Registro generale n. 3108 Registro particolare n. 2422) in morte di [REDACTED]



- Denuncia di Successione n. 219 - Volume 9990/12 del 18/05/2012 (trascritta il 26/07/2012 - Registro generale n. 13215 Registro particolare n. 10471) in morte di [REDACTED]
- In data **31/10/2020**, a mezzo posta elettronica certificata, presentava Istanza all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siracusa per la verifica circa l’esistenza di Contratti di Locazione, registrati (in essere e precedenti) per alcuni immobili oggetto di pignoramento;
- In data **01/12/2020** (Prot. 73573), , presentava Istanza all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siracusa per il rilascio di copia del Contratto di Locazione registrato il 20/09/2018 al n. 3539, avente ad oggetto uno degli immobili pignorati.

#### Ricerca documentazione edilizio-urbanistica

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla ricerca di qualsiasi documentazione edilizio - urbanistica esistente e relativa ai beni oggetto di pignoramento:

- In data **17/05/2019** (Prot. 9746) presso il Comune di Carlentini, Area IV – Territorio e Ambiente ha presentato istanza per la verifica dell’esistenza e l’eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità relativi ad alcuni immobili oggetto di pignoramento;
- In data **17/05/2019** presso il Comune di Carlentini, Area IV – Territorio e Ambiente ha presentato istanza per il rilascio dei Certificati di Destinazione Urbanistica relativi ad alcuni immobili oggetto di pignoramento.
- In data **17/05/2019** presso il Comune di Lentini, 4° Settore – Edilizia Privata ha presentato istanza per la verifica dell’esistenza e l’eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità relativi ad alcuni oggetto di pignoramento;
- In data **05/06/2019** presso il Comune di Augusta, Settore V – Urbanistica – Archivio ha presentato istanza per la verifica dell’esistenza e l’eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità relativi ad alcuni oggetto di pignoramento;

#### Ricerca titoli di provenienza

- In data **29/10/2019** presso l’Archivio Notarile di Siracusa ha presentato istanza per il rilascio di copia conforme relativa a:

[REDACTED] Atto di divisione stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 01/07/1971 N. 96585 del Repertorio e N. 3253 Progressivo, registrato a Lentini il 06/07/1971 al N.1168 Vol. 199, trascritto a Siracusa il 13/07/1971 ai NN. 18092-15245, 18093-15246, 18094-15247, [REDACTED]



Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 25/05/1992 N. 17193 del Repertorio e N. 10011 di Raccolta, registrato a Lentini il 03/06/1992 al N.755 Serie IV, trascritto a Siracusa il 22/06/1992 ai NN. 10781-8462, [REDACTED]

[REDACTED]

- In data 06/11/2019 presso l'Archivio Notarile di Siracusa ha presentato istanza per il rilascio di copia conforme relativa a:

Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 11/01/1984 N. 99297 del Repertorio e N. 11870 di Raccolta, registrato a Lentini il 24/01/1984 al N.173 Vol. 219, trascritto a Siracusa il 04/02/1984 ai NN. 2114-1837, tra [REDACTED]

[REDACTED]

- In data 19/11/2019 presso l'Archivio Notarile di Siracusa ha presentato istanza per il rilascio di copia conforme relativa a:

Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 31/10/1977 N. 119231 del Repertorio e N. 4537 Progressivo, registrato a Lentini (SR) il 10/11/1977 al N. 1876





Vol. 209, trascritto a Siracusa il 09/11/1977 ai NN. 17064-14428, tra [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- Presso il Comune di Carlentini Area IV – Territorio e Ambiente ha ottenuto copia relativa a:

■ Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 07/09/1987 N. 35243 del Repertorio e N. 44978 di Raccolta, registrato a Lentini (SR) al N. 291, trascritto a Siracusa il 24/09/1987 ai NN. 14523-11208, tra [REDACTED]  
[REDACTED]

- In data **18/09/2020** presso l'Archivio Notarile di Siracusa ha presentato istanza per il rilascio di copia conforme relativa a:

▪ Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 29/04/1968 N. 30994 del Repertorio e N. 1892 di Raccolta, registrato a Lentini (SR) al N. 808, trascritto a Siracusa il 20/05/1968 ai NN. 12132-10434, tra [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- In data **19/01/2021**, a mezzo e-mail, presso l'Archivio Notarile di Catania ha presentato istanza per il rilascio di copia conforme relativa a:

■ Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 10/12/1966 N. 36063 del Repertorio e N. 1720 di Raccolta, registrato in data 19/12/1966 al N. 1156, trascritto a Siracusa il 22/12/1966 ai NN. 29915-26472, tra [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Sopralluoghi presso i beni oggetto di pignoramento

In data **20/03/2019**, presso lo studio [REDACTED]  
[REDACTED] alla presenza del citato legale, avveniva un primo incontro tra il CTU, i [REDACTED]  
[REDACTED]

Durante tale incontro, il debitore precisava di non essere in possesso degli immobili pignorati, eccezione fatta per l'immobile sito in Carlentini alla Contrada Balate di Zacco, via Lipari s.n., censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 16 P.IIa 2194 sub. 3 e 4, e si rendeva disponibile nel rintracciare la [REDACTED]  
[REDACTED] per consentire l'accesso agli altri immobili.

Osservazioni: Il CTU non ha ritenuto di dover procedere alla redazione di verbale, poiché lo stesso è stato redatto dall [REDACTED]  
[REDACTED] n.q. di custode nominato dal G.E. per la procedura e presente per le operazioni di custodia.



A seguito di regolare comunicazione di inizio operazioni peritali, in data **23/05/2019** alle ore 10:00, alla presenza dei [REDACTED] e del custode nominato [REDACTED] il CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile sito in Carlentini (SR) alla Contrada Balate di Zacco, via Lipari s.n., censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 16 P.IIa 2194 sub. 3 e 4 (residenza dei debitori [REDACTED] procedendo al rilievo metrico (attraverso strumentazione di tipo laser e tradizionale) e fotografico dell'immobile. Alle ore 13:00 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

In data **21/10/2019** alle ore 15:30, alla presenza del sig. [REDACTED] (cognato del debitore e coniuge di [REDACTED], comproprietaria, attraverso la società [REDACTED] di alcuni immobili oggetto di pignoramento), il CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile sito in Augusta alla Contrada Costa Saracena, censito al NCEU del Comune di Augusta al F. 6 P.IIa 294 sub. 3 (in uso esclusivo alla sig.ra [REDACTED], comproprietaria, attraverso la società [REDACTED] procedendo al rilievo metrico (attraverso strumentazione di tipo laser e tradizionale) e fotografico dell'immobile. Alle ore 16:20 il CTU chiudeva le operazioni peritali. Non è stato possibile accedere al garage posto al piano terra, poiché il sig. [REDACTED] risultava al momento sprovvisto della relativa chiave d'accesso.

Successivamente, non è stato possibile per il CTU accedere ai restanti beni oggetto di pignoramento, nonostante i numerosi tentativi del sottoscritto CTU di seguito meglio descritti:

- tra il mese di ottobre 2019 e di novembre 2019 intercorrevano molti contatti telefonici con il sig. [REDACTED] (cognato del debitore), al fine di concordare l'accesso presso un appartamento e due garages tra quelli pignorati (i soli nella disponibilità del coniuge sig.ra [REDACTED], secondo quanto dichiarato dal marito) e siti nel Comune di Lentini. Purtroppo, per esigenze lavorative del sig. [REDACTED] il CTU non è mai riuscito a fissare una data per effettuare tale sopralluogo;
- nel mese di novembre 2019 il sottoscritto CTU contattava telefonicamente il sig. [REDACTED] (coniuge della comproprietaria [REDACTED]) e la sig.ra [REDACTED] (coniuge del debitore [REDACTED] comunicando di voler effettuare un sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Lentini nella data del 25/11/2019 alle ore 09:30;
- in data 20/11/2019 provvedeva anche ad inoltrare, a mezzo pec, comunicazione di tale sopralluogo [REDACTED] (legale del debitore [REDACTED]);
- in data 23/11/2019, a mezzo sms, il sig. [REDACTED] comunicava di non poter effettuare l'accesso per motivi sopraggiunti;
- in data 24/11/2019, a mezzo sms, la sig.ra [REDACTED] comunicava di non poter "espletare l'appuntamento";



- in data 12/12/2019, a mezzo pec e raccomandate A/R, il sottoscritto CTU comunicava a tutte le parti interessate nel procedimento la prosecuzione delle operazioni peritali in data 13/01/2020 alle ore 10:00 per i seguenti immobili:

- garage sito in Lentini alla via Monte Santo, censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 1;
- garage ed appartamenti siti in Lentini alla via Fratelli Bandiera n. 19, censiti al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 7, sub. 8, sub. 28 e sub. 29;
- terreno sito in Carlentini alla Contrada Guastella, censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 15 P.IIe 210 e 214;

- in data 13/12/2019 l'Avv. [REDACTED] inoltrava una pec al sottoscritto CTU con la quale comunicava che il proprio assistito, *"non avendo avuto la disponibilità dell'altro comproprietario, non potrà accedere sui luoghi in quanto non in suo possesso. Voglia farsi autorizzare dal Giudice."*;

- in data 09/01/2020 il sottoscritto CTU contattava telefonicamente il sig. [REDACTED] per avere conferma della possibilità o meno d'accesso in data 13/01/2020 alle ore 10:00 ai soli immobili nella disponibilità del coniuge sig.ra [REDACTED]. Lo stesso riferiva al CTU di poter dare comunicazione della disponibilità entro il giorno 10/01/2020. Purtroppo, il CTU non riceveva tale comunicazione.

In data 11/01/2020 il sottoscritto CTU comunicava al Custode nominato Avv. [REDACTED], a mezzo pec, la mancata collaborazione dei debitori e dei comproprietari per l'accesso presso i seguenti immobili

- garage sito in Lentini alla via Monte Santo, censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 1;
- garage ed appartamenti siti in Lentini alla via Fratelli Bandiera n. 19, censiti al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 7, sub. 8, sub. 28 e sub. 29;
- terreno sito in Carlentini alla Contrada Guastella, censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 15 P.IIe 210 e 214,

chiedendo l'adozione degli opportuni provvedimenti al fine di garantire l'accesso presso gli immobili, anche mediante l'ausilio di forze dell'ordine.

Il Custode nominato eseguiva i vari adempimenti presso il Tribunale di Siracusa per la richiesta dell'ausilio di Forza Pubblica.

Tra il CTU ed il Custode nominato, intercorrevano vari contatti telefonici per concordare una data per l'accesso mediante l'ausilio di Forza Pubblica.



In data **08/07/2020** il CTU, alla presenza del Custode nominato Avv. [REDACTED] ed alla presenza delle autorità autorizzate dal Tribunale di Siracusa (Guardia di Finanza di Lentini), si recava alla Via Fratelli Bandiera n. 21 (in catasto civico n. 19) per effettuare sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Sui luoghi si riscontrava la presenza del sig. [REDACTED], il quale riferiva di occupare l'immobile posto al piano sesto con regolare affitto. Le autorità presenti provvedevano a contattare la sig.ra [REDACTED] (comproprietaria), la quale riferiva di essere fuori sede e che sarebbe rientrata nei giorni successivi. Per tale motivo il sopralluogo veniva rinviato a data da destinarsi. A seguito del provvedimento emesso dal G.E. in data 22/08/2020 e della notifica di pignoramento ai comproprietari ex art. 599 c.p.c., in data 15/10/2020 il CTU provvedeva ad inoltrare alle parti, a mezzo pec e raccomandate, comunicazione di nuovo sopralluogo, previsto in data 27/10/2020 ore 10:00.

In data **27/10/2020** alle ore 10:00, alla presenza del Custode Avv. [REDACTED], del debitore sig. [REDACTED], dell'Avv. [REDACTED] (legale del debitore), del sig. [REDACTED] (affittuario dell'immobile censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 28), del sig. [REDACTED] (affittuario dell'immobile censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 29) e del sig. [REDACTED] (affittuario dell'immobile censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 8), il CTU effettuava il sopralluogo presso gli immobili siti in Lentini alla Via Fratelli Bandiera n. 19-21, censiti al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 28, sub. 29, sub. 8, procedendo al rilievo metrico (attraverso strumentazione di tipo laser e tradizionale) e fotografico degli stessi. Alle ore 11:40 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

Osservazioni: Il CTU non ha ritenuto di dover procedere alla redazione di verbale di sopralluogo, poiché lo stesso è stato redatto [REDACTED], n.q. di custode nominato dal G.E. per la procedura e presente al sopralluogo per le operazioni di custodia.

Durante tale sopralluogo non è stato possibile accedere agli immobili siti in Lentini alla Via Fratelli Bandiera n. 19-21 e Via Monte Santo n. 10, censiti al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 1 e sub. 7, poiché il debitore riferiva di non essere in possesso della relativa chiave.

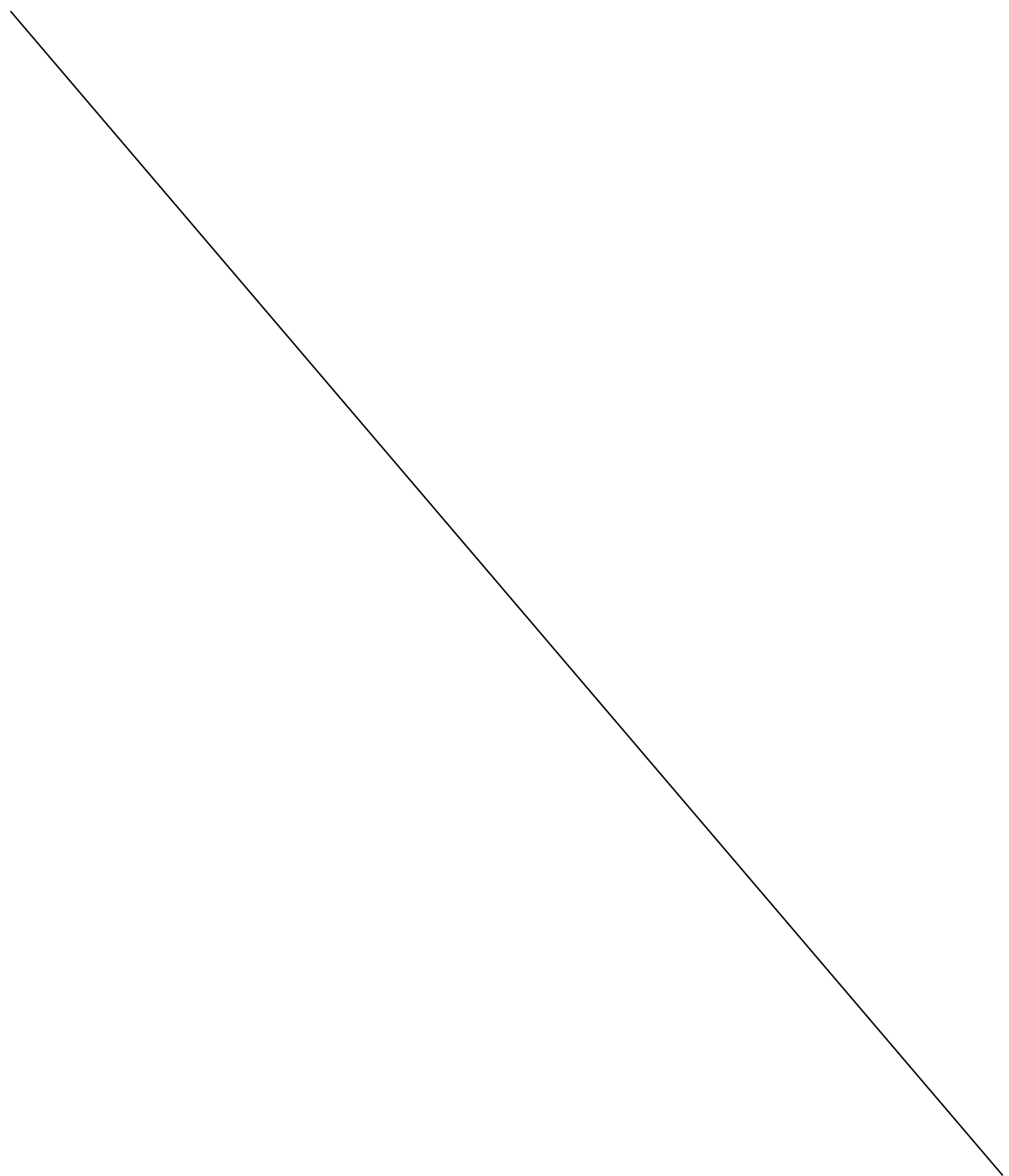
A seguito di regolare comunicazione di prosieguo operazioni peritali, in data **30/11/2020** alle ore 09:50, alla presenza del sig. Carbone Salvatore Francesco, il CTU effettuava sopralluogo presso gli immobili siti in Lentini alla Via Fratelli Bandiera n. 19-21 e Via Monte Santo n. 10, censiti al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 1 e sub. 7, procedendo al rilievo metrico (attraverso strumentazione di tipo laser e tradizionale) e fotografico degli stessi. Alle ore 10:10 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

Osservazioni: Alla data di sopralluogo, i due immobili sopra citati risultavano fusi in un unico ampio vano.



Il terreno sito in Carlentini alla Contrada Guastella, censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 15 P.lle 210 e 214, non risulta in uso al debitore sig. [REDACTED]. Per lo stesso trattasi di stradella d'accesso ad immobili appartenenti ad altri soggetti.

Osservazioni: Per tale terreno, trattandosi di stradella d'accesso ad immobili appartenenti ad altri soggetti, il sottoscritto CTU ritiene non si possa procedere ad una vendita.



#### 4. Identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Dall' Atto di pignoramento immobiliare del 07/03/2018 è possibile identificare i seguenti beni pignorati:

**A) BENI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DI** [REDACTED]

1) villa per civile abitazione sita in Comune di Carlentini, via Lipari s.n., disposta su tre piani, con annesso e circostante giardino di pertinenza di circa mq.1000 (mille) composta, al piano cantinato da garage, cantina e servizi; al piano terra da sette vani e accessori; al piano primo da un unico grande vano più accessori e terrazza a livello; confinante nell'insieme con proprietà [REDACTED]

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al fol. 16 part. 2194, subalterni:

- 3 (tre), c.da Balate di Zacco s.n., piani 1st1, zona censuaria 1, cat. A/7, classe 4, vani 13,5, R.C. € 1.324,71;

- 4 (quattro), c.da Balate di Zacco s.n., piani 1-S, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 5, mq 60, R.C. € 204,52;

2) 2/3 terreno sito in Comune di Carlentini, al fol. 15, part.1le 210 e 214, agrumeto, cl.3, superficie rispettivamente 00.03.95 (395 mq.) e 00.01.00 (100 mq.) reddito € 14,08 e 1,29;

**B) BENI DI PROPRIETA' DI** [REDACTED]

3) appartamento sito in Lentini, censito al N.C.E.U. di detto Comune al fol. 67, part. 221, sub. 28, cat. A/2, cl. 1, vani 5,5, piano 6, rendita € 264,17, sub. 29, cat. A/2, cl. 2, vani 7,0, piano 6, rendita € 397,67, sub. 29 in via Fratelli Bandiera, n. 19;

4) garage sito in Lentini, censito al N.C.E.U. al fol. 67, part. 221, sub. 1, cat. C/2, cl. 3, sup. cat. 14,0, piano T, rendita € 20,97, in via Monte Santo s.n.;

5) garage sito in Lentini, fol. 67, part. 221, sub. 7, cat. C/6, cl. 2, sup. cat. 18 mq, piano T, rendita € 30,68 e sub. 8, cat. C/6, cl. 1, sup. cat. 16 mq, piano T, rendita € 27,27 in via Fratelli Bandiera, n. 19.

I superiori beni sub. 3, 4 e 5 appartengono a [REDACTED] ragione di 2/8 ed a [REDACTED] in ragione di 1/8 ciascuno.

**B) BENI DI PROPRIETA' DI** [REDACTED]

6) i 2/4 dell'appartamento sito in Augusta, contrada Costa Saracena, censito al N.C.E.U. di quel Comune al fol. 6, part. 294, sub. 3, cat. A/3, 4 vani, piano T, rendita € 227,24 di proprietà di [REDACTED] in ragione di 1/4 ciascuno.

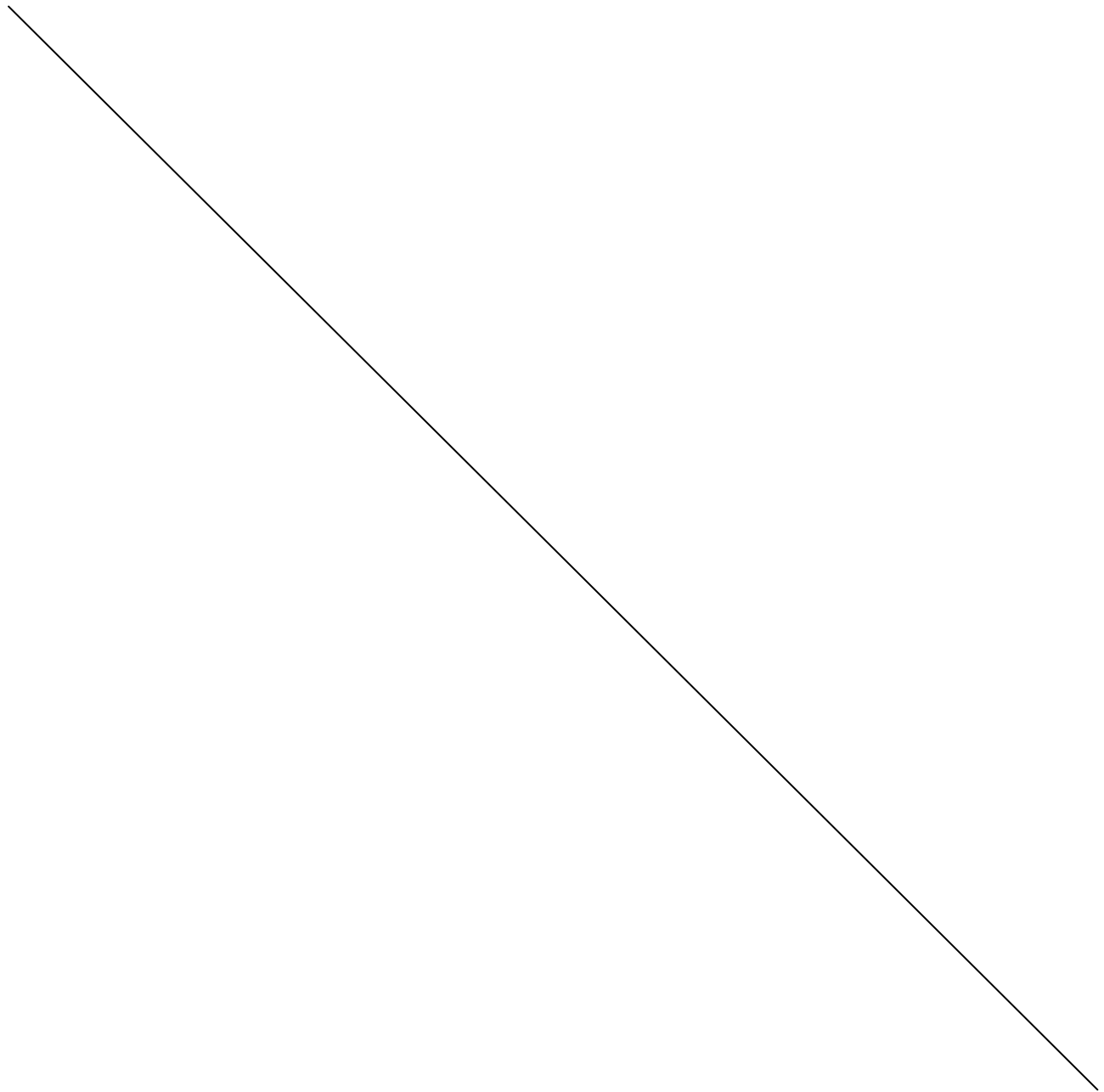
Tutto quanto sopra con ogni diritto, accessione, servitù, pertinenza e fruttificazione, tutto incluso e nulla escluso."



Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dal confronto tra i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare ed i dati emersi dalle visure storiche catastali e dagli estratti di mappa reperiti dal CTU in data 06/03/2019 presso l'Agencia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa **non risulta alcuna difformità.**

Osservazioni: Da visura storica catastale relativa al garage sito in Lentini e censito al NCEU al F. 67, part. 221, sub. 8, la Classe risulta essere la numero 2 e non la numero 1 come indicato nell'atto di pignoramento. Con buona probabilità, trattasi di mero errore di battitura.



## 5. Formazione dei lotti di vendita

Si formano ed identificano di seguito i seguenti lotti di vendita:

- **Lotto 1:** costituito dalla quota 1/1 degli immobili (villa e garage) siti in Carlentini alla Contrada Balate di Zacco, via Lipari s.n., censiti al NCEU del Comune di Carlentini al F. 16 P.IIa 2194 sub. 3 e 4;
- **Lotto 2:** costituito dalla quota 2/3 del terreno sito in Carlentini alla Contrada Guastella, censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 15 P.IIe 210 e 214.

Osservazioni: Per tale terreno, trattandosi di stradella d'accesso ad immobili appartenenti ad altri soggetti, il sottoscritto CTU ritiene non si possa procedere ad una vendita;

- **Lotto 3:** costituito dalla quota 1/2 (4/8) dell'immobile (appartamento) sito in Lentini alla via Fratelli Bandiera n. 19, censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 28;
- **Lotto 4:** costituito dalla quota 1/2 (4/8) dell'immobile (appartamento) sito in Lentini alla via Fratelli Bandiera n. 19, censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 29;
- **Lotto 5:** costituito dalla quota 1/2 (4/8) dell'immobile (locale deposito) sito in Lentini alla via Monte Santo s.n., censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 1;
- **Lotto 6:** costituito dalla quota 1/2 (4/8) dell'immobile (garage) sito in Lentini alla via Fratelli Bandiera n. 19, censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 7;
- **Lotto 7:** costituito dalla quota 1/2 (4/8) dell'immobile (garage) sito in Lentini alla via Fratelli Bandiera n. 19, censito al NCEU del Comune di Lentini al F. 67 P.IIa 221 sub. 8;
- **Lotto 8:** costituito dalla quota 1/2 (2/4) degli immobili (appartamento, vano con bagno e garage) siti in Augusta alla Contrada Costa Saracena, censito al NCEU del Comune di Augusta al F. 6 P.IIa 294 sub. 3.





## 6. Lotto n. 1

### a) Descrizione dei beni

Il Lotto n.1 è costituito dalla quota di 1/1 degli immobili (villa e garage) siti in Carlentini alla Contrada Balate di Zacco, via Lipari s.n., censiti al NCEU del Comune di Carlentini al F. 16 P.IIa 2194 sub. 3 e 4.

#### Contesto urbano, Ubicazione ed Accessi

I beni sono siti nel Comune di Carlentini alla Contrada Balate di Zacco, e sono ubicati alla Via Lipari s.n., con distinti accessi pedonale e carrabile.

(Per una migliore comprensione si confronti la TAV. 1 relativa all'inquadramento dei beni).

I beni, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D. Dir. n. 440/D.R.U. del 12/04/2006, ricadono in zona omogenea "C4" **zone di completamento edilizio residenziale**.

#### Coordinate GPS

I beni sono ubicati ad una latitudine di 37.1733 e ad una longitudine di 15.026.

#### Tipologia

Trattasi di n. 2 beni immobili:

- una villa del tipo isolato con circostante terreno di pertinenza, sviluppata su un livello sottostrada e due livelli fuori terra;
- un garage accorpato alla villa sopra citata.

I beni risultano realizzati con Concessione Edilizia n. 47 del 08/04/1989 e Concessione Edilizia n. 71 del 15/10/1991.

Gli immobili hanno, quindi, circa 31 anni.

La **superficie lorda coperta** relativa alla villa è pari a complessivi **799,70 mq** circa (piano seminterrato 222,45 mq + piano terra 285,75 mq + piano primo 291,50 mq) . La **superficie netta coperta** relativa alla villa è pari a complessivi **550,80 mq** circa (piano seminterrato 187,70 mq + piano terra 241,01 mq + piano primo 122,09 mq).

La **superficie lorda coperta** relativa al garage è pari a circa **61,65 mq**. La **superficie netta coperta** relativa al garage è pari a circa **57,50 mq**.

La villa, al piano terra, è dotata di un balcone (di superficie pari a circa 7,25 mq), una terrazza (di superficie pari a circa 31,00 mq), una veranda (di superficie pari a circa 7,00 mq). Mentre, al piano primo presenta n. 3 terrazzi di superficie pari a circa 23,55 mq, 13,60 mq e 26,30 mq.

L'area (Ente Urbano), sulla quale sorgono la villa ed il garage, ha una superficie pari a 1.429 mq.



### Identificazione catastale

- NCEU - F. 16 P.IIa 2194, Sub. 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 13,5 vani, Rendita Euro 1.324,71.  
(Dati derivanti da VARIAZIONE del 19/12/2014 protocollo n. SR0197682 in atti dal 19/12/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 104950.1/2014);
- NCEU - F. 16 P.IIa 2194, Sub. 4, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 60 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 60 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 204,52.  
(Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

### Confini

L'area, all'interno della quale risultano inseriti la villa ed il garage, confina a nord con la Via Lipari, ad est con l'unità immobiliare urbana censita al NCT F. 16 P.IIa 2071, ad ovest con l'unità immobiliare urbana censita al NCEU F. 16 P.IIa 1001, a sud con le unità immobiliari urbane censite al NCEU F. 16 P.IIa 2214 e NCT F. 16 P.IIa 2071.

L'area all'interno della quale risultano inseriti la villa ed il garage è perimetrata mediante alto muro in blocchi di tufo. L'accesso a tale area è consentito mediante cancello carrabile automatico a doppia anta battente, e cancelletto pedonale in metallo.

Il terreno di pertinenza risulta in parte pavimentato ed in parte trattato a verde.

### Distribuzione interna

Allo stato di sopralluogo, la villa risultava frazionata in n. 3 unità abitative distinte, con accessi autonomi dall'area esterna.

La prima unità abitativa si sviluppa su tutto il piano seminterrato ed in parte del piano terra.

La seconda unità abitativa si sviluppa in parte del piano terra.

La terza unità abitativa si sviluppa in parte del piano terra e su tutto il piano primo.

Al piano seminterrato: un ampio **Salone-Cucina-Pranzo** di superficie pari a circa 105,15 mq, con accesso, mediante corridoio (superficie pari a circa 11,50 mq), ad una **Cucina-Dispensa** di superficie pari a circa 14,10 mq, ad un **Bagno** di superficie pari a circa 4,85 mq, ad una **Lavanderia** (in parte anche ad uso camera) di superficie pari a circa 26,60 mq. Attraverso il corridoio si accede anche al **Garage** di superficie pari a circa 57,50 mq. Il Garage presenta accesso principale dall'area esterna. E' presente ampio Locale Caldaia, con accesso da area esterna, di superficie pari a circa 25,50 mq.

Attraverso corpo scala interno si accede alla porzione del piano terra destinata alla prima unità abitativa.



Al piano terra: un ampio **Ingresso** (con accesso principale dall'area esterna) di superficie pari a circa 17,30 mq, un ampio pianerottolo ed un disimpegno (superficie pari a circa 7,30 mq) con accesso ad un **Bagno** di superficie pari a circa 10,00 mq, ad una **Cabina Armadio** di superficie pari a circa 4,30 mq e ad una Camera di superficie pari a circa 15,30 mq.

Dall'area esterna, mediante Terrazza, si accede alla porzione del piano terra destinata alla seconda unità abitativa. Tale unità abitativa presenta anche accesso secondario dall'Ingresso destinato alla prima unità abitativa. La Terrazza presenta tettoia in legno e cucina esterna in muratura con barbecue.

Dalla **Terrazza** di superficie pari a circa 31,00 mq si accede ad un corridoio distributivo, sul quale si affacciano un **Salone** di superficie pari a circa 24,10 mq (con accesso alla **Cucina** di superficie pari a circa 9,95 mq ed alla **Lavanderia** di superficie pari a circa 4,50 mq) ed un ulteriore corridoio. Da questo ultimo si accede ad una **Camera** di superficie pari a circa 14,00 mq, ad un **Bagno** di superficie pari a circa 8,00 mq e ad una **Camera** di superficie pari a circa 15,00 mq con accesso alla **Veranda** di superficie pari a 7,00 mq. Dal Salone, mediante antibagno, si accede ad un altro **Bagno** di superficie pari a circa 3,76 mq.

Dall'area esterna si accede alla porzione del piano terra destinata alla terza unità abitativa. Dall'**Ingresso** di superficie pari a circa 5,20 mq, si accede ad un ampio **Salone** di superficie pari a circa 45,25 mq e ad una **Cucina-Pranzo** di superficie pari a circa 28,50 mq (con accesso al **Bagno-Lavanderia** di superficie pari a circa 3,45 mq). Dalla Cucina-Pranzo si accede ad un **Balcone** di superficie pari a circa 7,25 mq. Dal Salone, attraverso scala interna, si accede al piano primo.

Al piano primo: una veranda chiusa destinata allo **Studio** di superficie pari a circa 12,60 mq (ricavata dalla chiusura di porzione di terrazzo), dalla quale si ha accesso ad un ampio disimpegno sul quale si affacciano una **Camera** di superficie pari a circa 19,35 mq (con accesso alla Cabina Armadio di superficie pari a circa 11,40 mq), un **Bagno** di superficie pari a circa 8,00 mq, una **Camera** di superficie pari a circa 19,35 (con accesso ad altra **Camera** di superficie pari a circa 15,80 mq). Il piano è dotato di n. 1 sottotetto (accessibile dall'esterno) di superficie pari a 21,04 mq circa e n. 3 sottotetti non accessibili. Gode, inoltre, di n. 3 **Terrazzi** di superficie pari a circa 23,55 mq, 13,60 mq e 26,30 mq.

L'altezza interna dei locali è variabile: il piano seminterrato presenta un'altezza pari a circa 2,70 m. Il Garage presenta un'altezza pari a 3,30 m. Il piano terra presenta un'altezza pari a circa 2,80 m. Il piano primo presenta un'altezza media variabile da circa 2,70 m a circa 3,55 m, da 1,75 m a 1,55 m. (Per una migliore comprensione si confrontino gli elaborati relativi alle planimetrie dei beni).

### Strutture

La villa ed il garage presentano struttura intelaiata in c.a., le tamponature esterne e le tramezzature interne sono realizzate in laterizio.



### Finiture \_ **Prospetti esterni**

I prospetti sono intonacati e finiti con strato di pittura color bianco, porzioni relative ai sottotetti presentano strato di pittura color mattone. Le aperture presentano infissi in legno, dotati di scuri in legno.

### **Interno**

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in cotto. Le scale presentano rivestimento in marmo bianco. I bagni risultano pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica dai vari colori. Tutte le pareti ed i soffitti sono intonacati e finiti con strato di pittura dai toni chiari (bianco o beige). Il bagno del piano seminterrato presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari: lavabo a colonna, vaso igienico e bidet, piatto doccia con box. Il bagno del piano terra, relativo alla prima unità abitativa, presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari: mobile lavabo a doppia vasca, vaso igienico e bidet, vasca/doccia del tipo idromassaggio. Il primo bagno del piano terra, relativo alla seconda unità abitativa, presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari: mobile lavabo a doppia vasca, vaso igienico e bidet, piatto doccia con box. Il secondo bagno del piano terra, relativo alla seconda unità abitativa, presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari: mobile lavabo, vaso igienico. Il bagno-lavanderia del piano terra, relativo alla terza unità abitativa, presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari: mobile lavabo, vaso igienico, piatto doccia con box. Il bagno del primo piano presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari: lavabo in muratura, vaso igienico e bidet, piatto doccia con box.

### Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, relativamente alla villa, era possibile riscontrare la presenza di impianto elettrico, impianto idrico-fognante, impianto di condizionamento, riscaldamento del tipo autonomo con caldaia a metano. La produzione dell'acqua calda avviene mediante boiler elettrico. E' stata riscontrata la presenza di impianto telefonico, antenna tv e satellitare. All'interno del Garage è stata riscontrata la presenza di solo impianto elettrico ed idrico-fognante.

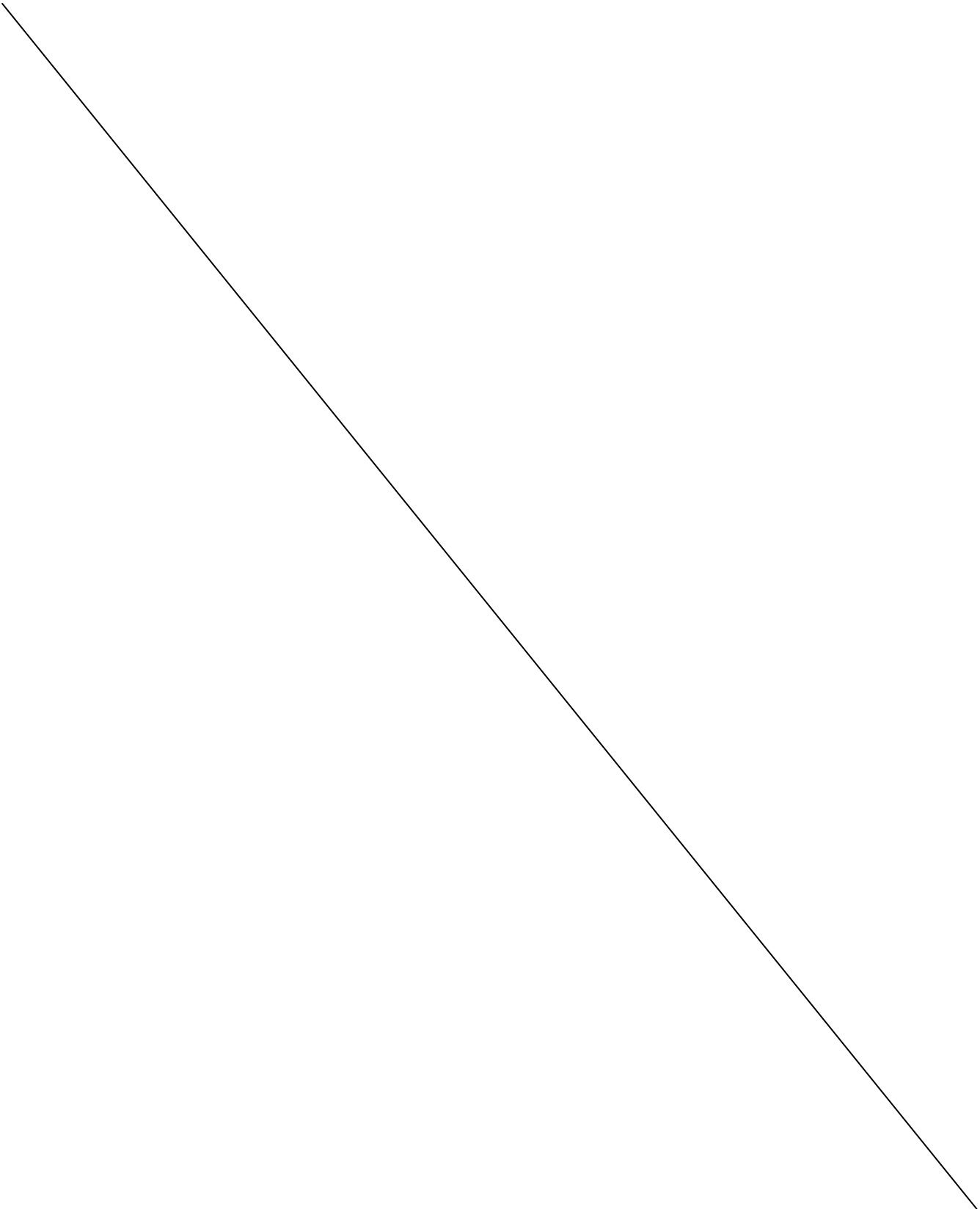
### Condizioni manutentive dei beni

La villa, nel complesso, si presenta in buone condizioni manutentive. Tuttavia, sono stati riscontrati alcuni fenomeni di degrado: esfoliazione e caduta di intonaco su molte porzioni del prospetto sud e su muretti dei terrazzi al piano primo, fessurazione dei cordoli in c.a., segni da dilavamento su tutti i prospetti. Inoltre, secondo quanto dichiarato dai proprietari in fase di sopralluogo, risulterebbe un cattivo funzionamento della condotta di raccolta acque piovane dell'area esterna (piano seminterrato).



Dotazioni Condominiali

Trattasi di costruzione autonoma, pertanto, non risulta istituito alcun condominio.



b) Stato di possesso dei beni

Dalle visure ipocatastali, dall'Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 07/09/1987 N. 35243 del Repertorio e N. 44978 di Raccolta, registrato a Lentini (SR) al N. 291, trascritto a Siracusa il 24/09/1987 ai NN. 14523-11208, tra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] la proprietà dell'area sulla quale sorgono i beni censiti al NCEU al F. 16 P.IIa 2194 sub. 3 e sub. 4 risulta del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1.

Da quanto riscontrato in fase di sopralluogo, i beni sono abitati dai [REDACTED], insieme alle famiglie dei propri figli [REDACTED]

Titoli di proprietà relativi all'area:

- Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 07/09/1987 N. 35243 del Repertorio e N. 44978 di Raccolta, registrato a Lentini (SR) al N. 291, trascritto a Siracusa il



24/09/1987 ai NN. 14523-11208, tra [REDACTED]

- Atto di compravendita stipulato presso il [REDACTED] in data 25/05/1992 N. 17193 del Repertorio e N. 10011 di Raccolta, registrato a Lentini il 03/06/1992 al N.755 Serie IV, trascritto a Siracusa il 22/06/1992 ai NN. 10781-8462, tra [REDACTED]

[REDACTED]



c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sui beni che resteranno a carico  
dell'acquirente

Domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore di Banca Antoniana – Popolare Veneta S.p.A. con sede in Padova

e contro [REDACTED] nato a Lentini (SR) il 23/08/1947

ISCRITTA il 30/03/2004 al n° 6943 di Registro Generale e al n° 1390 di Registro Particolare

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 1055 del 29/03/2004

gravante su:

- Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIa 2194 sub.3;**

- Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIa 2194 sub.4;**

Osservazioni: In data 20/12/2004 la Banca Antoniana – Popolare Veneta S.p.A., con sede in Padova, cedeva alla Unipol Banca S.p.A. un ramo d'azienda. Pertanto, la Unipol Banca S.p.A. risulta creditrice nei confronti del sig. [REDACTED]. Con Atto di Scissione del 16/01/2018, la Unipol Banca S.p.A. assegnava parte del suo patrimonio alla UnipolRec (società beneficiaria di nuova costituzione). La UnipolRec S.p.A. risulta creditore intervenuto nella procedura esecutiva in oggetto.

- DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

TRASCRITTA il 07/06/2012 al n° 10069 di Registro Generale e al n° 7907 di Registro Particolare

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1225/2012 del 06/05/2012

gravante su:

- Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIa 2194 sub.3;**

- Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIa 2194 sub.4;**

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore di Unipol Banca S.p.A. con sede in Bologna

e contro [REDACTED]

ISCRITTA il 04/03/2014 al n° 2778 di Registro Generale e al n° 283 di Registro Particolare

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 80/2012 del 22/06/2012





gravante su:

- Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIa 2194 sub.3;**
- Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIa 2194 sub.4;**
- Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Terreni al F. 15 P.IIa 210;
- Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Terreni al F. 15 P.IIa 214;
- Immobile Comune Lentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 67 P.IIa 221 sub.1;
- Immobile Comune Lentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 67 P.IIa 221 sub.7;
- Immobile Comune Lentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 67 P.IIa 221 sub.8;
- Immobile Comune Lentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 67 P.IIa 221 sub.28;
- Immobile Comune Lentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 67 P.IIa 221 sub.29;
- Immobile Comune Augusta (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 6 P.IIa 294 sub.3;
- Immobile Comune Lentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 68 P.IIa 507;
- Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Terreni al F. 6 P.IIa 39;
- Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Terreni al F. 6 P.IIa 40;

Osservazioni: In data 20/12/2004 la Banca Antoniana – Popolare Veneta S.p.A., con sede in Padova, cedeva alla Unipol Banca S.p.A. un ramo d'azienda. Pertanto, la Unipol Banca S.p.A. risulta creditrice nei confronti del sig. [REDACTED]. Con Atto di Scissione del 16/01/2018, la Unipol Banca S.p.A. assegnava parte del suo patrimonio alla UnipolRec (società beneficiaria di nuova costituzione). La UnipolRec S.p.A. risulta creditore intervenuto nella procedura esecutiva in oggetto.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73**  
a favore di Riscossione Sicilia S.p.A. con sede in Siracusa  
e contro [REDACTED]  
ISCRITTA il 30/09/2016 al n° 15381 di Registro Generale e al n° 2220 di Registro Particolare  
Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 836/2016 del 16/09/2016  
gravante su:
  - Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIa 2194 sub.3;**
  
- **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**  
a favore di Pennisi Francesco nato a Lentini (SR) il 06/04/1948  
e contro [REDACTED]  
TRASCRITTA il 04/04/2018 al n° 5263 di Registro Generale e al n° 3664 di Registro Particolare  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3925/2018 del 21/03/2018  
gravante su:



- Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIIa 2194 sub.3;**
- Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIIa 2194 sub.4;**

#### Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

L'area sulla quale sono stati edificati i beni, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D. Dir. n. 440/D.R.U. del 12/04/2006, ricade in ZONA OMOGENEA "C4" – zone di completamento edilizio residenziale.

Inoltre, relativamente al Piano Paesaggistico Regionale degli ambiti 14 e 17 della provincia di Siracusa, l'area è gravata da Vincolo di Tutela, ricadendo all'interno del Paesaggio Locale 4 "Agrumeti di Lentini, Carlentini e Francofonte" (art. 24), e più precisamente, all'interno del Paesaggio Locale 4b "Paesaggio del margine urbano di Lentini ed aree di interesse archeologico" - Livello di Tutela 1.

Pertanto, ogni intervento edilizio sarà soggetto a preventivo parere favorevole da parte della competente Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa.

#### Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

#### Altri pesi e limitazioni d'uso

Si riassumono di seguito i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere:

- Costo per ripristino dello stato dei luoghi: circa **10.000,00 euro circa;**
- Costo per regolarizzazione urbanistico-edilizia: **3.000,00 euro circa** (Spese Tecniche);

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la regolarizzazione urbanistico-edilizia;

- Costo per pratica SCA: **1.000,00 euro circa** (Spese Tecniche);

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la pratica SCA;

- Costo per regolarizzazione catastale: **550,00 euro circa** (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

**Totale circa 14.550,00 euro.**



- d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sui beni che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Iscrizioni pregiudizievoli

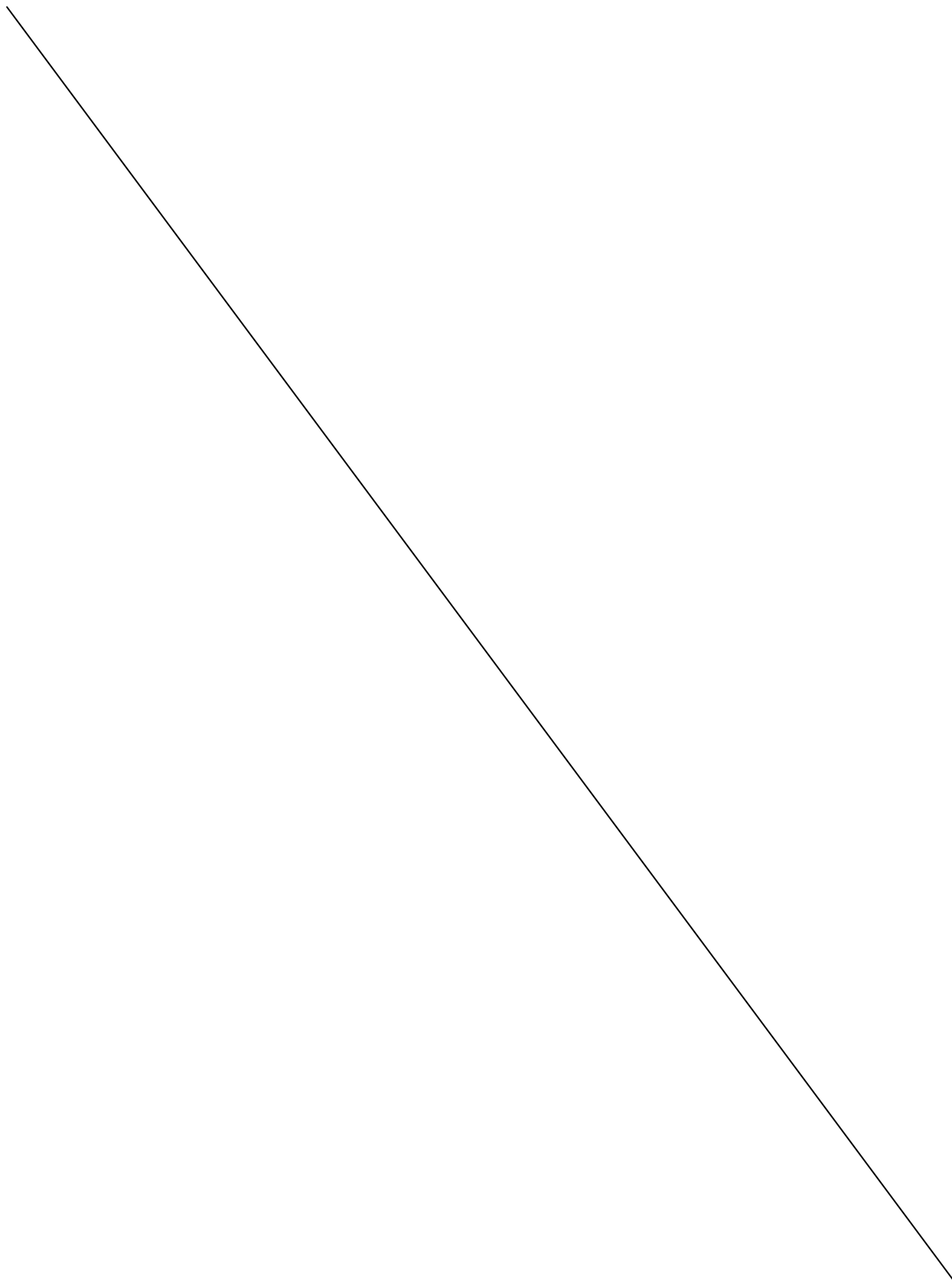
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni con sede a Palermo  
e contro [REDACTED]  
ISCRITTA il 09/05/2008 al n° 10540 di Registro Generale e al n° 2197 di Registro Particolare  
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 2013/939 del 07/05/2008  
gravante su:
  - Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIa 2194 sub.3;**
  - Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIa 2194 sub.4;**

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Milano  
e contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
TRASCritto il 20/04/2018 al n° 6265 di Registro Generale e al n° 4353 di Registro Particolare  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1299 del 16/03/2018  
gravante su:
  - Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIa 2194 sub.3;**
  - Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 16 P.IIa 2194 sub.4;**
  - Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Terreni al F. 15 P.IIa 210;
  - Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Terreni al F. 15 P.IIa 214;
  - Immobile Comune Lentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 67 P.IIa 221 sub.1;
  - Immobile Comune Lentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 67 P.IIa 221 sub.7;
  - Immobile Comune Lentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 67 P.IIa 221 sub.8;
  - Immobile Comune Lentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 67 P.IIa 221 sub.28;
  - Immobile Comune Lentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 67 P.IIa 221 sub.29;



- Immobile Comune Augusta (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 6 P.IIa 294 sub.3.



e) Altre informazioni per l'acquirente

Esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene

Dalle ispezioni catastali effettuate, non risultano censi, livelli o usi civici gravanti sui beni.

Spese condominiali ordinarie

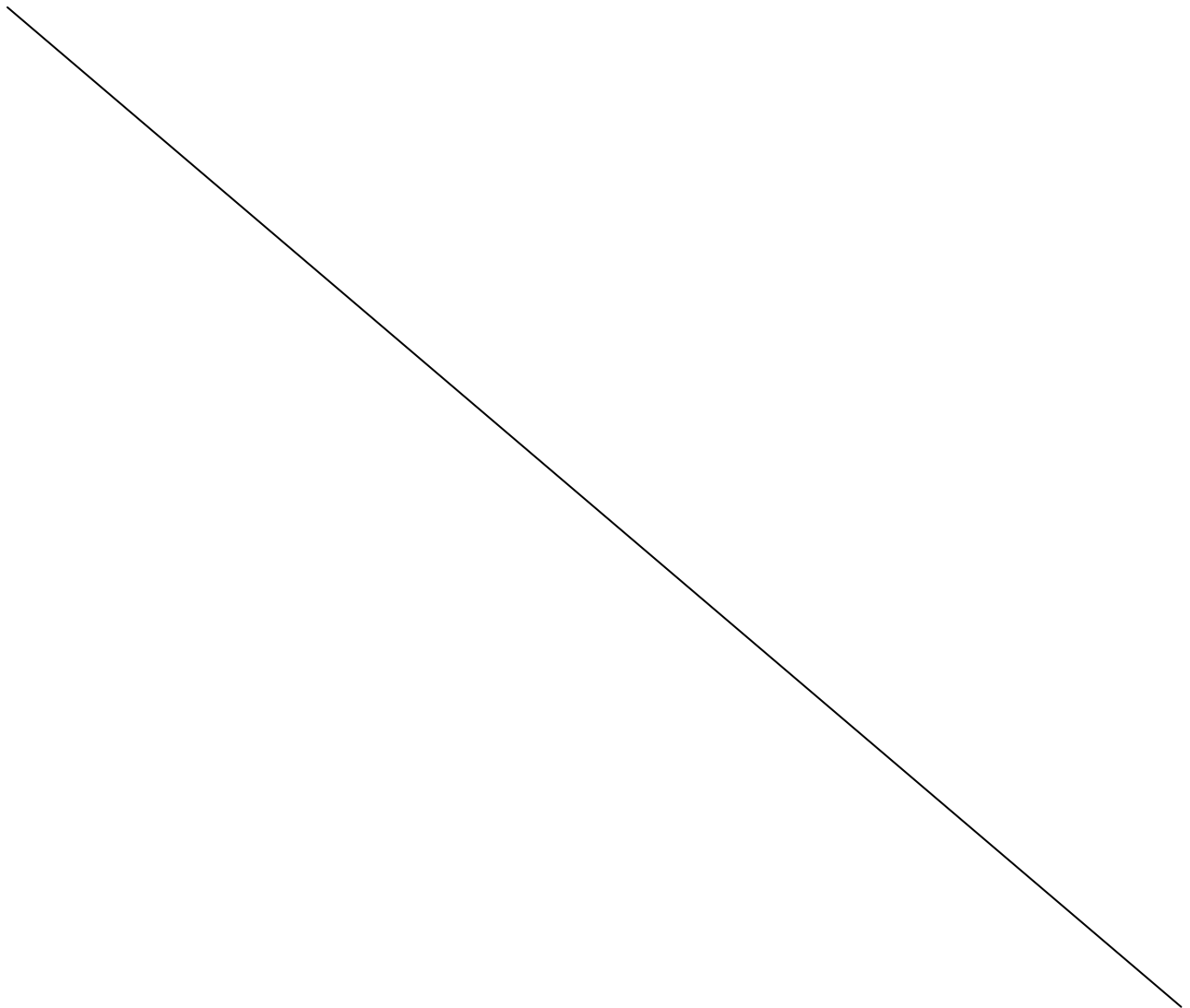
Trattandosi di costruzione autonoma, non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Trattandosi di costruzione autonoma, non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Trattandosi di costruzione autonoma, non risulta istituito alcun condominio.



f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità dei beni, destinazione urbanistica e  
regolarità catastale

Regolarità edilizio – urbanistica

In data **17/05/2019** (Prot. 9746) presso il Comune di Carlentini, Area IV – Territorio e Ambiente il CTU ha presentato istanza per la verifica dell'esistenza e l'eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità relativi ad alcuni beni oggetto di pignoramento.

Per i beni facenti parte del Lotto n. 1, il Comune di Carlentini, Area IV – Territorio e Ambiente, rilasciava copia della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 47 del 08/04/1989, Nota di Trascrizione, Istanza di Concessione, Relazione tecnica illustrativa;
- Concessione Edilizia n. 71 del 15/10/1991 (Variante della C.E. n. 47 del 08/04/1989), Istanza di Concessione in Variante, Relazione tecnica illustrativa, Denuncia di Variazione al Catasto Terreni, Elaborati Grafici;
- Autorizzazione di Abitabilità del 28/04/1994.

Dal sopralluogo effettuato in data 23/05/2019, rispetto agli elaborati grafici a corredo della Concessione Edilizia n. 71 del 15/10/1991, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il piano seminterrato presenta una diversa destinazione dei locali. Infatti, l'ampio garage-cantina indicato negli elaborati grafici, allo stato attuale, risulta destinato a Salone-Cucina-Pranzo. Inoltre, il passaggio che consente l'accesso al garage (censito al NCEU al sub. 4) presenta tramezzo con vano porta. All'interno del corridoio è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio;
- il piano terra presenta nuovi tramezzi interni ed una nuova destinazione dei vani (a causa della presenza di n. 2 unità immobiliari sullo stesso piano). E' stata riscontrata la riduzione della superficie relativa all'apertura su ingresso lato nord, la chiusura di vano finestra lato ovest con nuova apertura su lato nord (all'interno del vano camera), l'apertura di vano finestra su pianerottolo, la riduzione della superficie relativa alla porta-finestra lato ovest. Inoltre, sul terrazzo lato est è stata realizzata una tamponatura per la creazione di corridoio di distribuzione interno alla villa. Sul terrazzo lato est è stata riscontrata la presenza di tettoia in legno e cucina esterna in muratura con barbecue.

Una parte dell'area esterna sul lato ovest risulta chiusa con struttura metallica ed infissi, per la creazione di altro ingresso, vano cucina-pranzo e bagno-lavanderia;

- il piano primo presenta tramezzi all'interno del vano indicato negli elaborati grafici come soggiorno, con realizzazione di camera con cabina armadio. Inoltre, risulta la riduzione di superficie relativa alla porta-finestra con accesso al terrazzo posto ad ovest e la chiusura di finestra (solo dall'interno) sul lato



est all'interno del vano indicato negli elaborati grafici come soggiorno. E' stato realizzato anche un piccolo vano ripostiglio su parte di vano scala d'accesso. Porzione della terrazza posta ad ovest è chiusa mediante struttura in metallo con pannelli in vetro, destinata al vano studio. La porzione di terrazzo chiusa dalla struttura in metallo presenta nuovo vano scala (mediante foro su solaio) per accesso al piano terra. Inoltre, una porzione di sottotetto posto a nord risulta non accessibile. I sottotetti accessibili, pur non avendo le altezze consentite, risultano utilizzati come vani abitativi (camere).

Nell'elaborato grafico a corredo della Concessione Edilizia n. 71 del 15/10/1991, sull'area esterna, risulta rappresentata una piscina del tipo interrato. Dal sopralluogo effettuato, tale piscina non risultata realizzata.

(Per una migliore comprensione si confrontino le tavole allegate, relative alle planimetrie dei beni).

### Sanabilità

Per il piano seminterrato, si dovrà procedere al ripristino dell'originaria destinazione dei locali. Infatti, l'ampio garage-cantina indicato negli elaborati grafici, allo stato attuale, risulta destinato a Salone-Cucina-Pranzo.

Per le altre modifiche (il passaggio che consente l'accesso al garage (censito al NCEU al sub. 4) presenta tramezzo con vano porta ed all'interno del corridoio è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio) si potrà procedere, con buona probabilità, con la regolarizzazione edilizio – urbanistica.

Per il piano terra, il quale presenta nuovi tramezzi interni ed una nuova destinazione dei vani (a causa della presenza di n. 2 unità immobiliari sullo stesso piano), si potrà procedere, con buona probabilità, con la regolarizzazione edilizio – urbanistica. Si potrà, inoltre, procedere con regolarizzazione edilizio – urbanistica anche per la riduzione della superficie relativa all'apertura su ingresso lato nord, la chiusura di vano finestra lato ovest con nuova apertura su lato nord (all'interno del vano camera), l'apertura di vano finestra su pianerottolo, la riduzione della superficie relativa alla porta-finestra lato ovest, previo rilascio di autorizzazione paesaggistica.

Per la tamponatura realizzata sul terrazzo lato est (creazione di corridoio di distribuzione interno alla villa), poiché la stessa ha comportato un aumento della superficie utile/volume, non si potrà procedere con la regolarizzazione edilizio – urbanistica. Infatti, relativamente al Piano Paesaggistico Regionale degli ambiti 14 e 17 della provincia di Siracusa, l'area sulla quale sorge l'immobile è gravata da Vincolo di Tutela, ricadendo all'interno del Paesaggio Locale 4 "Agrumeti di Lentini, Carlentini e Francofonte" (art. 24), e più precisamente, all'interno del Paesaggio Locale 4b "Paesaggio del margine urbano di Lentini ed aree di interesse archeologico" - Livello di Tutela 1. Pertanto, ogni intervento edilizio è soggetto a preventivo parere favorevole da parte della competente Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa. Sulla



base delle disposizioni contenute nell'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio":

*"L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

*a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*

*b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*

*c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380",*

la tamponatura realizzata sul terrazzo lato est (creazione di corridoio di distribuzione interno alla villa) avendo comportato un aumento della superficie utile/volume, non può essere soggetta a regolarizzazione edilizio-urbanistica, poiché per la stessa l'autorizzazione paesaggistica non potrà essere rilasciata.

Per le stesse motivazioni, non si potrà procedere alla regolarizzazione edilizio-urbanistica per la parte dell'area esterna sul lato ovest che risulta chiusa con struttura metallica ed infissi (creazione di altro ingresso, vano cucina-pranzo e bagno-lavanderia) e per la porzione della terrazza posta ad ovest, al piano primo, chiusa mediante struttura in metallo con pannelli in vetro, destinata al vano studio.

Per la tettoia in legno e cucina esterna in muratura con barbecue, realizzate sul terrazzo lato est, non avendo comportato aumento di superficie utile e/o volume, si potrà procedere, con buona probabilità, con la regolarizzazione edilizio-urbanistica, previo rilascio di autorizzazione paesaggistica.

Per il piano primo, il quale presenta tramezzi all'interno del vano indicato negli elaborati grafici come soggiorno, con realizzazione di camera con cabina armadio, la riduzione di superficie relativa alla porta-finestra con accesso al terrazzo posto ad ovest e la chiusura di finestra (solo dall'interno) sul lato est all'interno del vano indicato negli elaborati grafici come soggiorno, si potrà procedere, con buona probabilità, con la regolarizzazione edilizio-urbanistica, previo rilascio di autorizzazione paesaggistica.

Il piccolo vano ripostiglio su parte di vano scala d'accesso dovrà essere rimosso, così come il nuovo vano scala (realizzato mediante foro su solaio) per accesso al piano terra.

Per i sottotetti accessibili, non avendo le altezze consentite, si dovrà procedere al ripristino dell'originaria destinazione dei locali. Non potranno, infatti essere utilizzati come vani abitativi (camere).

Quindi, per le seguenti difformità:

- al piano seminterrato, diversa destinazione dei locali (l'ampio garage-cantina indicato negli elaborati grafici, allo stato attuale, risulta destinato a Salone-Cucina-Pranzo);





- al piano terra, sul terrazzo lato est, una tamponatura per la creazione di corridoio di distribuzione interno alla villa;
- al piano terra, chiusura di una parte dell'area esterna sul lato ovest con struttura metallica ed infissi, per la creazione di altro ingresso, vano cucina-pranzo e bagno-lavanderia;
- al piano primo, realizzazione di piccolo vano ripostiglio su parte di vano scala d'accesso;
- al piano primo, chiusura di porzione della terrazza posta ad ovest, mediante struttura in metallo con pannelli in vetro , destinata al vano studio;
- al piano primo, nuovo vano scala (mediante foro su solaio) per accesso al piano terra;
- al piano primo, diversa destinazione dei vani sottotetto (risultano utilizzati come vani abitativi/camere), non potendo procedere con la regolarizzazione edilizio-urbanistica, l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi.

➤ Costo per ripristino dello stato dei luoghi: circa 10.000,00 euro circa.

Per le seguenti altre difformità riscontrate:

- al piano seminterrato, un tramezzo con vano porta su passaggio che consente l'accesso al garage (censito al NCEU al sub. 4).
  - al piano seminterrato, un piccolo vano ripostiglio all'interno del corridoio;
  - al piano terra, nuovi tramezzi interni ed una nuova destinazione dei vani (a causa della presenza di n. 2 unità immobiliari sullo stesso piano);
  - al piano terra, la riduzione della superficie relativa all'apertura su ingresso lato nord, la chiusura di vano finestra lato ovest con nuova apertura su lato nord (all'interno del vano camera), l'apertura di vano finestra su pianerottolo, la riduzione della superficie relativa alla porta-finestra lato ovest;
  - al piano terra, sul terrazzo lato est, la presenza di tettoia in legno e cucina esterna in muratura con barbecue;
  - al piano primo, tramezzi all'interno del vano indicato negli elaborati grafici come soggiorno, con realizzazione di camera con cabina armadio;
  - al piano primo, riduzione di superficie relativa alla porta-finestra con accesso al terrazzo posto ad ovest e chiusura di finestra (solo dall'interno) sul lato est all'interno del vano indicato negli elaborati grafici come soggiorno,
- l'eventuale aggiudicatario potrà procedere, con buona probabilità, con la regolarizzazione edilizio-urbanistica.

➤ Spese Tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia: 3.000,00 euro circa.

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, eventuali sanzioni, etc...) per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.



Il rilascio dei titoli edilizi sarà subordinato al rilascio di Parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa.

#### Abitabilità dei beni

Per i beni risulta rilasciato Certificato di Abitabilità del 28/04/1994.

Per le difformità riscontrate, l'eventuale aggiudicatario, dovrà procedere con l'ottenimento di nuovo certificato di abitabilità, mediante pratica SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), previa regolarizzazione edilizio – urbanistica.

➤ Spese Tecniche per pratica SCA: 1.000,00 euro circa.

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la pratica SCA.

#### Destinazione urbanistica dei beni

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/05/2019, l'area (NCT F. 16 P.IIIa 2194) sulla quale sorgono i beni, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D. Dir. n. 440/D.R.U. del 12/04/2006, ricade in zona omogenea **"C4" zone di completamento edilizio residenziale.**

(Per una migliore comprensione si confronti il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato).

Osservazioni: Il sopra citato Certificato di Destinazione Urbanistica, della validità di un anno, è scaduto in data 21/05/2020. Pertanto, qualora si proceda con la vendita all'asta di tali beni, sarà necessario procedere con la richiesta per il rilascio di un aggiornato Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### Regolarità catastale

Per i beni censiti al NCEU al F. 16 P.IIIa 2194 sub. 3 e sub. 4, rispetto alle planimetrie catastali presentate in data 21/01/1993, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il piano seminterrato presenta una diversa destinazione dei locali. Infatti, l'ampia cantina indicata negli elaborati grafici, allo stato attuale, risulta destinata a Salone-Cucina-Pranzo;
- il piano terra presenta nuovi tramezzi interni ed una nuova destinazione dei vani (a causa della presenza di n. 2 unità immobiliari sullo stesso piano). E' stata riscontrata la riduzione della superficie relativa alla porta-finestra lato ovest. Non risulta rappresentato l'ampio vano finestra lato ovest. Inoltre, sul terrazzo lato est è stata realizzata una tamponatura per la creazione di corridoio di distribuzione interno alla villa. Sul terrazzo lato est è stata riscontrata la presenza di tettoia in legno e cucina esterna in muratura con barbecue. Una parte dell'area esterna sul lato ovest risulta chiusa con struttura metallica ed infissi, per la creazione di altro ingresso, vano cucina-pranzo e bagno-lavanderia;
- il piano primo presenta tramezzi all'interno dell'ampio vano, con realizzazione di camera con cabina armadio. Inoltre, risulta la riduzione di superficie relativa alla porta-finestra con accesso al terrazzo posto



ad ovest e la chiusura di finestra (solo dall'interno) sul lato est. E' stato realizzato anche un piccolo vano ripostiglio su parte di vano scala d'accesso. Porzione della terrazza posta ad ovest è chiusa mediante struttura in metallo con pannelli in vetro, destinata al vano studio. La porzione di terrazzo chiusa dalla struttura in metallo presenta nuovo vano scala (mediante foro su solaio) per accesso al piano terra. Inoltre, una porzione di sottotetto posto a nord risulta non accessibile.

(Per una migliore comprensione si confrontino le tavole allegate, relative alle planimetrie dei beni).

L'eventuale aggiudicatario dovrà, in seguito alla regolarizzazione edilizio-urbanistica, procedere alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, mediante DOCFA di accatastamento.

- Costo per regolarizzazione catastale: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

Per il bene censito al NCEU al F. 16 P.IIIa 2194 sub. 4 (Garage), rispetto alla planimetria catastale presentata in data 21/01/1993, non sono state riscontrate difformità.

Si riassumono di seguito i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere:

- Costo per ripristino dello stato dei luoghi: circa **10.000,00 euro circa**;
- Costo per regolarizzazione urbanistico-edilizia: **3.000,00 euro circa** (Spese Tecniche);

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la regolarizzazione urbanistico-edilizia;

- Costo per pratica SCA: **1.000,00 euro circa** (Spese Tecniche);

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la pratica SCA;

- Costo per regolarizzazione catastale: **550,00 euro circa** (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

**Totale circa 14.550,00 euro.**



g) Attestazione di prestazione energetica

La ricerca di Attestato di Prestazione Energetica è stata fatta sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) [www.energia.sicilia.it](http://www.energia.sicilia.it) all'interno della sezione **Catasto Energetico Fabbricati - Visura APE** ([www.cefa.energia.sicilia.it/visura](http://www.cefa.energia.sicilia.it/visura)).

All'interno del citato sito, nella sezione Visura APE del Catasto Energetico Fabbricati, è possibile verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica, regolarmente registrato, inserendo la provincia ed il comune dove è sito il bene ed i riferimenti catastali dello stesso.

Il sottoscritto CTU ha, così, provveduto alla ricerca di Attestato di Prestazione Energetica inserendo:

- Provincia: **SIRACUSA**;
- Comune: **CARLENTINI**;  
RIFERIMENTI CATASTALI OBBLIGATORI
- Foglio: **16**;
- Particella: **2194**;
- Subalterno: **3**;
  
- Provincia: **SIRACUSA**;
- Comune: **CARLENTINI**;  
RIFERIMENTI CATASTALI OBBLIGATORI
- Foglio: **16**;
- Particella: **2194**;
- Subalterno: **4**;

Dalla ricerca con i parametri sopra citati, **i beni non risultano presenti nell'archivio elettronico del catasto fabbricati.**

Con buona probabilità, **per i beni oggetto di pignoramento non è stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica.**

**Si rende, quindi, necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.**

Il CTU risulta iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici al n. 19603 ed in data 26/01/2021 ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, utilizzando i dati raccolti (tipologia strutturale, copertura, tamponature, infissi, impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (acs)) durante il sopralluogo presso il bene in data 23/05/2019.

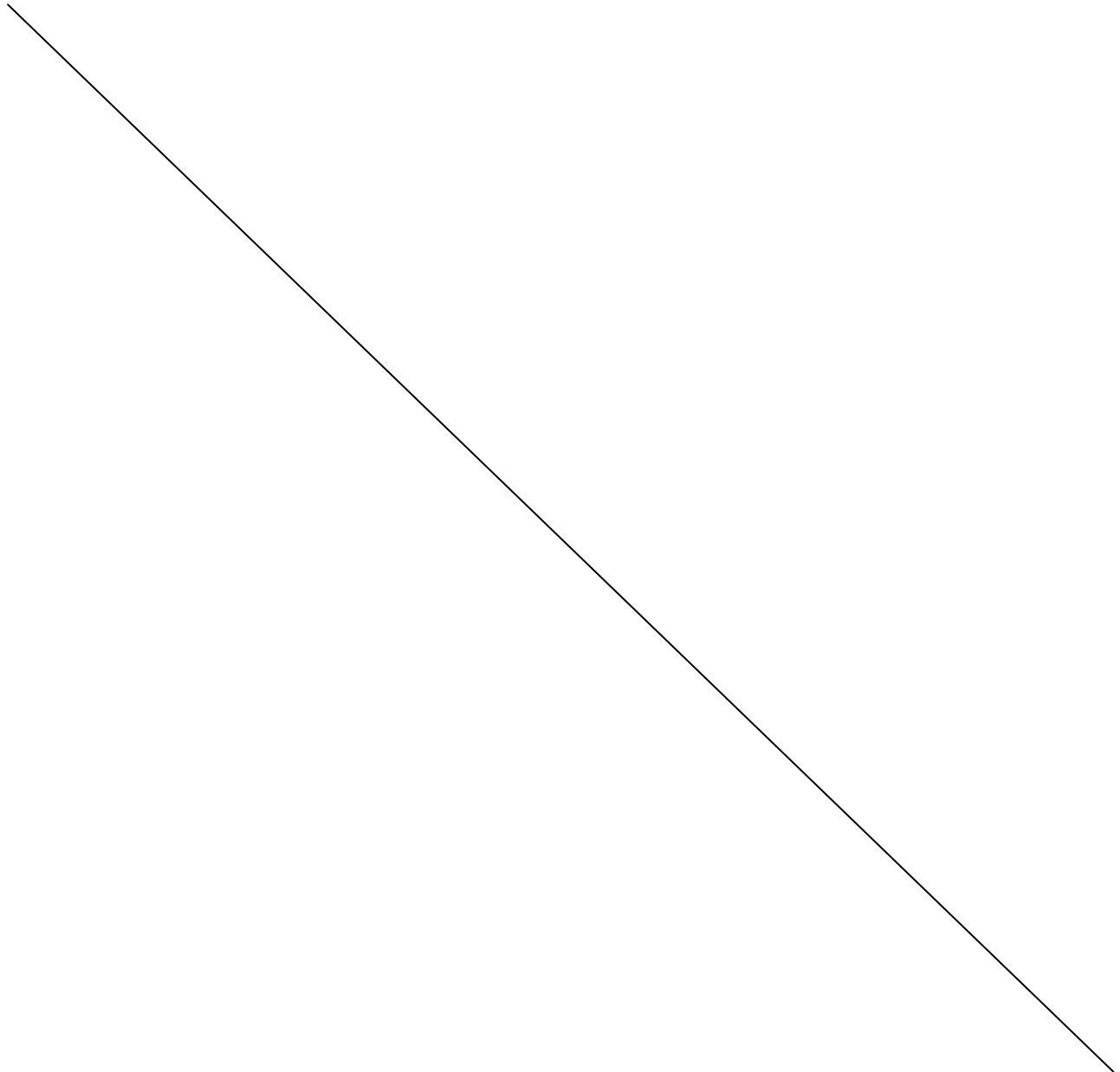
In data 01/02/2021 ha provveduto alla registrazione, al Catasto Energetico Regionale, dell'Attestato di Prestazione Energetica, relativo al bene, sul portale siciliano dell'energia ([www.energia.sicilia.it](http://www.energia.sicilia.it)).



Il bene oggetto di pignoramento è di **classe energetica D**, con prestazione energetica pari ad **107.05 kWh/m<sup>2</sup> anno**.

Secondo quanto previsto dall'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, alla lettera e), gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter sono esclusi dalla redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Quindi, per il bene censito al NCEU al F.16 P.IIa 2194 sub. 4 (C/6 - AUTORIMESSA) non deve essere redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica.



#### h) Valutazione complessiva dei beni

Per giungere alla valutazione dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo.

##### Calcolo della superficie commerciale - NCEU F. 16 P.IIa 2194 sub. 3 - Villa

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **297,26 mq** (piano terra 229,84 mq + piano primo 67,42 mq).

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie** (locali piano seminterrato comunicanti con i vani principali) è pari a **95,10 mq** (50% di 190,20 mq).

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie** (Locale Caldaia piano seminterrato non comunicante con i vani principali), è pari a **16,12 mq** (25% di 32,25 mq).

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie** (soffitte piano primo comunicanti con i vani principali, allo stato attuale destinate a n. 2 camere) è pari a **23,97 mq** (50% di 47,95 mq).

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (verande e terrazze piano terra) è pari a **42,58 mq** (40% di 106,46 mq).

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (area esterna a servizio della villa) è pari a **110,07 mq**.

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (terrazze piano primo) è pari a **36,13 mq** (40% di 90,33 mq).

La **superficie commerciale** è, quindi, pari a **621,23 mq**.

Osservazioni: Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla destinazione d'uso dei vani prevista dall'ultimo titolo edilizio rilasciato (Concessione Edilizia n. 71 del 15/10/1991). Poiché realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo, restano esclusi dal calcolo della superficie commerciale i vani al piano terra (lato ovest), destinati ad ingresso, cucina-pranzo e bagno/lavanderia, e le porzioni di terrazzo chiuse e trasformate in vani abitabili.

##### Stima del bene - NCEU F. 16 P.IIa 2194 sub. 3 - Villa

Il procedimento sintetico-comparativo si basa sulla ricerca del più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni di pari caratteristiche ed in condizioni di manutenzione buone.

Il prezzo di mercato per beni, con caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari al bene e ricadenti nella stessa zona di Carlentini è in media intorno ai 1.100,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è

$$V = \text{€/mq } 1.100,00 \times 621,23 \text{ mq} = \text{€ } 683.353,00$$



Valore locativo del bene - NCEU F. 16 P.IIa 2194 sub. 3 - Villa

In base alle informazioni reperite dal sottoscritto CTU presso le agenzie immobiliari del Comune di Carlentini, il canone locativo per beni, con caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari al bene e ricadenti nella stessa zona di Carlentini è in media intorno ai 5,00 €/mq x mese.

$$V = \text{€/mq } 5,00 \times 621,23 \text{ mq} = \text{€ } 3.106,15/\text{mensile}$$

**Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)**

Non trattasi di quota indivisa.

Calcolo della superficie commerciale - NCEU F. 16 P.IIa 2194 sub. 4 - Garage

La **superficie dei vani principali** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **61,65 mq.**

La **superficie commerciale** è pari a **61,65 mq.**

Stima del bene - NCEU F. 16 P.IIa 2194 sub. 4 - Garage

Il procedimento sintetico-comparativo si basa sulla ricerca del più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni di pari caratteristiche ed in condizioni di manutenzione buone.

Il prezzo di mercato per beni, con caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari al bene e ricadenti nella stessa zona di Carlentini è in media intorno ai 400,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è

$$V = \text{€/mq } 400,00 \times 61,65 \text{ mq} = \text{€ } 24.660,00$$

Valore locativo del bene - NCEU F. 16 P.IIa 2194 sub. 4 - Garage

In base alle informazioni reperite dal sottoscritto CTU presso le agenzie immobiliari del Comune di Carlentini, il canone locativo per beni, con caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari al bene e ricadenti nella stessa zona di Carlentini è in media intorno ai 1,90 €/mq x mese.

Il canone locativo mensile del bene secondo tale metodo di stima è

$$V = \text{€/mq } 1,90 \times 61,65 \text{ mq} = \text{€ } 117,13/\text{mensile}$$

**Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)**

Non trattasi di quota indivisa.



Il valore complessivo dei beni è pari, quindi, a 683.353,00 euro +24.660,00 euro = 708.013,00 euro.

Il valore venale dei beni, al netto di **circa 14.550,00 euro**:

- Costo per ripristino dello stato dei luoghi: **10.000,00 euro circa**;
- Costo per regolarizzazione urbanistico-edilizia: **3.000,00 euro circa** (Spese Tecniche);

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la regolarizzazione urbanistico-edilizia;

- Costo per pratica SCA: **1.000,00 euro circa** (Spese Tecniche);

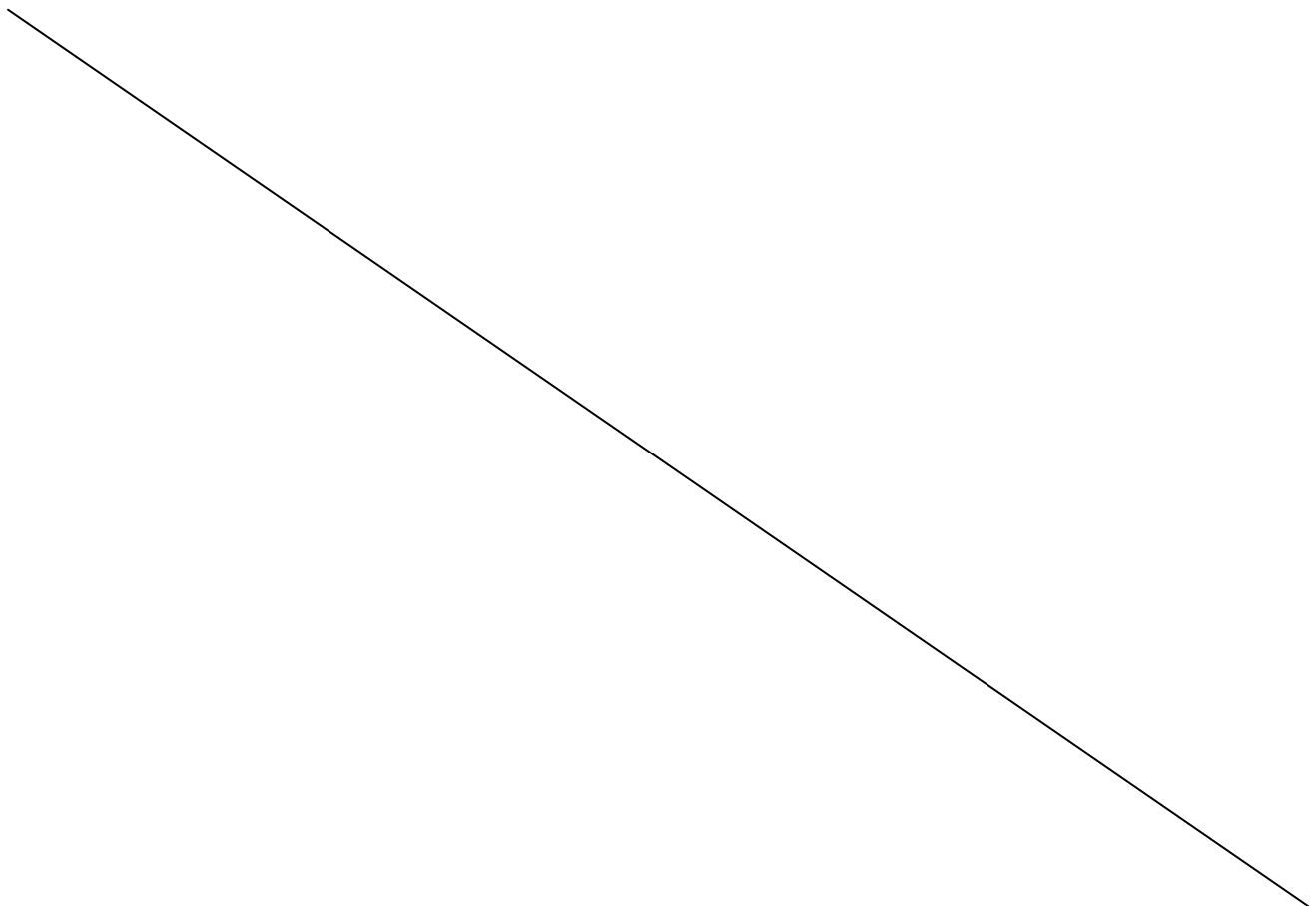
Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la pratica SCA;

- Costo per regolarizzazione catastale: **550,00 euro circa** (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00),

è pari a **693.463,00 euro** (euro 708.013,00 - euro 14.550,00).

**Il Valore della quota, pari a 1/1, è uguale a 693.463,00 euro.**

Pertanto, il valore del **LOTTO DI VENDITA N. 1** è pari a **693.463,00 euro**.





## 7. Conclusioni

Si riassumono i risultati della Valutazione complessiva dei Lotti di Vendita:

### Lotto di Vendita n. 1

Valore venale = 708.013,00 euro.

Costo ripristino dello stato dei luoghi = 10.000,00 euro circa.

Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia = 3.000,00 euro circa (Spese Tecniche).

Osservazioni: Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

- Costo pratica SCA = 1.000,00 euro circa (Spese Tecniche).

Osservazioni: Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la pratica SCA;

- Costo regolarizzazione catastale = 550,00 euro circa.

Valore finale del bene = 693.463,00 euro.

**Valore finale dell'intera quota pari a 1/1 = 693.463,00 euro.**

### Lotto di Vendita n. 2

E' costituito dalla quota 2/3 del terreno sito in Carlentini alla Contrada Guastella, censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 15 P.IIe 210 e 214.

Il terreno sito in Carlentini alla Contrada Guastella, censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 15 P.IIe 210 e 214, non risulta in uso al debitore sig. [REDACTED]. Per lo stesso trattasi di stradella d'accesso ad immobili appartenenti ad altri soggetti.

Per tale terreno, trattandosi di stradella d'accesso ad immobili appartenenti ad altri soggetti, il sottoscritto CTU ritiene non si possa procedere ad una vendita.

Pertanto, non si è proceduto ad una valutazione del bene.

### Lotto di Vendita n. 3

Valore venale = 58.656,00 euro.

Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia = 1.500,00 euro circa (Spese Tecniche).

Quote condominiali straordinarie non pagate = 684,22 euro (alla data del 19/11/2020 su bilancio consuntivo 2019).

Quote condominiali ordinarie non pagate = 983,01 euro (da bilancio consuntivo 2019 + rate da gennaio a dicembre 2020).

Osservazioni: Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.



Valore finale del bene = 55.488,77 euro.

**Valore finale della sola quota pari a 4/8 = 27.744,40 euro.**

#### **Lotto di Vendita n. 4**

Valore venale = 99.360,00 euro.

Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia = 1.500,00 euro circa (Spese Tecniche).

Costo regolarizzazione catastale = 550,00 euro circa.

Quote condominiali ordinarie non pagate = 376,82 euro (alla data del 19/11/2020 su rate annualità 2020).

Osservazioni: Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Valore finale del bene = 96.933,18 euro.

**Valore finale della sola quota pari a 4/8 = 48.466,59 euro.**

#### **Lotto di Vendita n. 5**

Valore venale = 6.440,00 euro.

Costo per ripristino stato dei luoghi (realizzazione di tramezzo di confine)= 750,00 euro circa.

Costo regolarizzazione catastale = 550,00 euro circa.

Valore finale del bene = 5.140,00 euro.

**Valore finale della sola quota pari a 4/8 = 2.570,00 euro.**

#### **Lotto di Vendita n. 6**

Valore venale = 7.860,00 euro.

Costo per ripristino stato dei luoghi (realizzazione di tramezzo di confine)= 750,00 euro circa.

Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia = 1.500,00 euro circa (Spese Tecniche).

Costo regolarizzazione catastale = 550,00 euro circa.

Osservazioni: Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Valore finale del bene = 5.060,00 euro.

**Valore finale della sola quota pari a 4/8 = 2.530,00 euro.**

#### **Lotto di Vendita n. 7**

Valore venale = 8.080,00 euro.

Costo regolarizzazione catastale = 550,00 euro circa.

Valore finale del bene = 7.530,00 euro.



Valore finale della sola quota pari a 4/8 = 3.765,00 euro.

**Lotto di Vendita n. 8**

Valore venale = 110.940,00 euro;

Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia = 3.000,00 euro circa (Spese Tecniche);

Costo pratica SCA = 1.000,00 euro circa (Spese Tecniche);

Costo regolarizzazione catastale = 550,00 euro circa.

Osservazioni: Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc...) per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e per la pratica SCA.

Valore finale del bene = 106.390,00 euro.

Valore finale della sola quota pari a 2/4 = 53.195,00 euro.

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Siracusa li, 03/07/2021

il C.T.U. : Arch. Cristina Intagliata



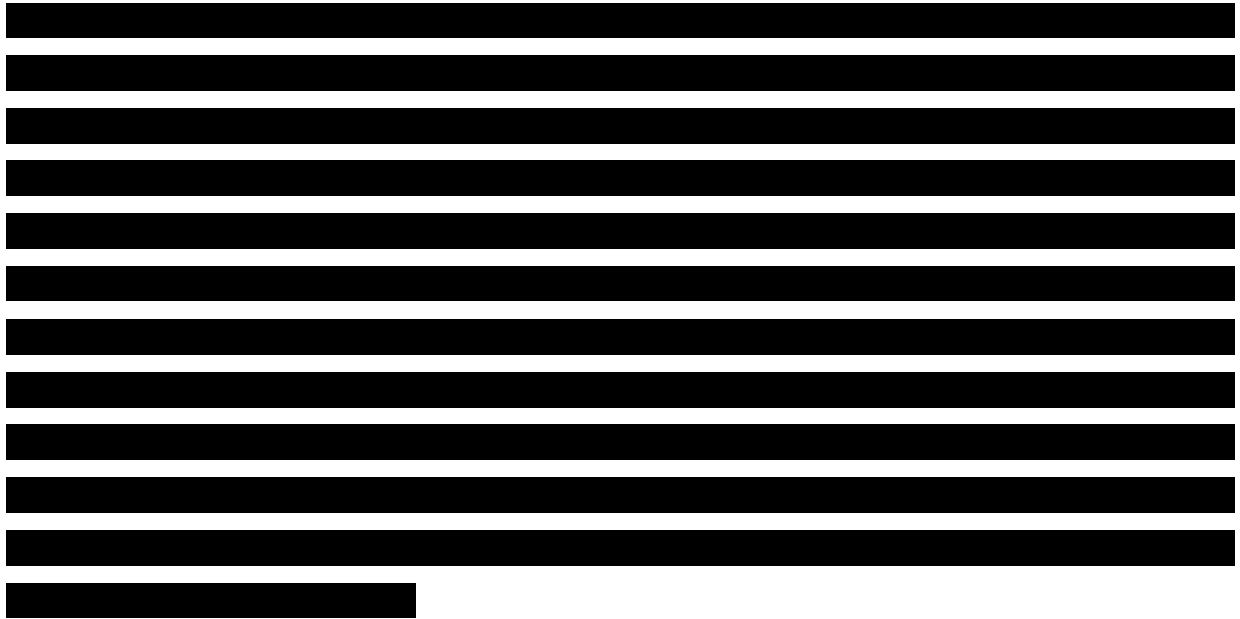
## 8. Documenti Allegati relativi ai lotti di vendita

- **ALLEGATO 1\_** Comunicazioni operazioni peritali;
- **ALLEGATO 2\_** Verbale operazioni peritali;
- **ALLEGATO 3\_** Copia dell'istanza presentata in data 17/05/2019 presso il Comune di Carlentini, Area IV – Territorio e Ambiente per il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al Lotto di Vendita n. 1;
- **ALLEGATO 4\_** Copia dell'istanza presentata in data 17/05/2019 presso il Comune di Carlentini, , Area IV – Territorio e Ambiente per la verifica dell'esistenza e l'eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità relativi al Lotto di Vendita n. 1;
- **ALLEGATO 5\_** Lotto di Vendita n. 1\_ Estratto di mappa F. 16 P.IIa 2194;
- **ALLEGATO 6\_** Lotto di Vendita n. 1\_ Visure storiche per immobile NCEU Comune di Carlentini F. 16 P.IIa 2194 sub. 3 e sub. 4 e NCT Comune di Carlentini F. 16 P.IIa 2194;
- **ALLEGATO 7\_** Lotto di Vendita n. 1\_ Planimetria catastale NCEU Comune di Carlentini F. 16 P.IIa 2194 sub. 3;
- **ALLEGATO 8\_** Lotto di Vendita n. 1\_ Planimetria catastale NCEU Comune di Carlentini F. 16 P.IIa 2194 sub. 4;
- **ALLEGATO 9\_** Lotto di Vendita n. 1\_ Elenco sintetico delle formalità in cui risultano presenti gli immobili (Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini F. 16 P.IIa 2194 sub. 3 e sub. 4);

■ **ALLEGATO 10\_** Lotto di Vendita n. 1\_ Atto di compravendita stipulato presso il Notaio ■■■■■ in data 07/09/1987 N. 35243 del Repertorio e N. 44978 di Raccolta, registrato a Lentini (SR) al N. 291, trascritto a Siracusa il 24/09/1987 ai NN. 14523-11208, tra ■■■■■

■ **ALLEGATO 11\_** Lotto di Vendita n. 1\_ Atto di compravendita stipulato presso il Notaio ■■■■■ in data 25/05/1992 N. 17193 del Repertorio e N. 10011 di Raccolta, registrato a Lentini il 03/06/1992 al N.755 Serie IV, trascritto a Siracusa il 22/06/1992 ai NN. 10781-8462, tra ■■■■■





- **ALLEGATO 12**\_Lotto di Vendita n. 1\_ Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (F. 16 P.IIa 2194) del 21/05/2019;
- **ALLEGATO 13**\_Lotto di Vendita n. 1\_ Istanza per Concessione Edilizia, Concessione Edilizia n. 47 08/04/1989, Relazione Tecnica Illustrativa;
- **ALLEGATO 14**\_Lotto di Vendita n. 1\_ Istanza per Concessione Edilizia, Concessione Edilizia n. 71 15/10/1991, Relazione Tecnica Illustrativa, Tavola Planimetrie, Tavola Prospetti e Sezione;
- **ALLEGATO 15**\_Lotto di Vendita n. 1\_ Autorizzazione di Abitabilità del 28/04/1994;
- **ALLEGATO 16**\_Lotto di Vendita n. 1\_ TAV. 1- Inquadramento Immobiliare;
- **ALLEGATO 17**\_Lotto di Vendita n. 1\_ TAV. 2- Planimetria Immobiliare;
- **ALLEGATO 18**\_Lotto di Vendita n. 1\_ TAV. 3- Planimetria Immobiliare;
- **ALLEGATO 19**\_Lotto di Vendita n. 1\_ TAV. 4- Planimetria Immobiliare;
- **ALLEGATO 20**\_Lotto di Vendita n. 1\_ Rilievo fotografico;
- **ALLEGATO 21**\_Lotto di Vendita n. 1\_ Attestato di Prestazione Energetica del 26/01/2021 e ricevuta di avvenuta registrazione;

