

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. **457/2017 R.G.**  
Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

**MAIOR SPV Srl**  
(in sostituzione di UNIONE DI BANCHE SpA)  
contro



**RELAZIONE DI STIMA**

C.T.U.: Arch. Cristina Intagliata



22/03/2019

## 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**
  - a) Descrizione del bene
  - b) Stato di possesso del bene
  - c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
  - d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
  - e) Altre informazioni per l'acquirente
  - f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale
  - g) Attestazione di prestazione energetica
  - h) Valutazione complessiva del bene
7. **Lotto n. 2**
  - a) Descrizione del bene
  - b) Stato di possesso del bene
  - c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

- d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
  - e) Altre informazioni per l'acquirente
  - f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale
  - g) Attestazione di prestazione energetica
  - h) Valutazione complessiva del bene
8. Conclusioni
9. Documenti Allegati relativi ai beni

### 1. Premessa alla relazione

Con provvedimento del 02/10/2018, 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, in sostituzione, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera del Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 457/2017 R.G.. In data 03/10/2018 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 12/03/2019 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In seguito alle difformità degli ambienti, rispetto alla planimetria catastale in atti, riscontrate in fase di sopralluogo per uno degli immobili oggetto di pignoramento, il CTU in data 08/02/2019 depositava:

- istanza per autorizzazione alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa ai Servizi Catastali;
- istanza di proroga di 60gg rispetto ai termini concessi.

Il G.E. in data 15/02/2019 autorizzava quanto richiesto con le istanze depositate in data 08/02/2019.

## 2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

Risulta depositato **Certificato Notarile**, redatto in data 22/01/2018 dal **Notaio Dott. [REDACTED]**, iscritto al Collegio Notarile di Benevento.

Il Certificato Notarile, relativo ai beni oggetto di pignoramento, veniva redatto per il ventennio precedente la data del 21/11/2017 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.**

### 3. Descrizione delle operazioni peritali

#### Ricerca documentazione catastale ed ipotecaria

- In data **02/12/2018**, 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 Via Vittorio Emanuele n. 32, piano terra, e censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 2 (ex P.IIa 608 sub. 2);
- immobile sito alla Via Tranchina n. 2- Via Vittorio Emanuele n. 34, piano seminterrato, piano terra e piano primo, e censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 5 (ex P.IIa 608 sub. 3 e sub. 4).

Osservazioni: L'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 5 è stata generata dalla soppressione delle unità immobiliari censite al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 3 e sub. 4.

- In data **02/12/2018**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di visura storica per immobile relativi a:

- immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 608 sub. 2 (unità immobiliare soppressa dal 07/11/2006. La soppressione ha originato l'immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 2);
- immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 608 sub. 3 (unità immobiliare soppressa dal 07/11/2006. La soppressione ha originato l'immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 3);
- immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 608 sub. 4 (unità immobiliare soppressa dal 07/11/2006. La soppressione ha originato l'immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 4).

- In data **02/12/2018** 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 (con identificazione catastale precedente alla data del 07/11/2006):

- immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 608 sub. 2 (unità immobiliare soppressa dal 07/11/2006. La soppressione ha originato l'immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 2);
- immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 608 sub. 3 (unità immobiliare soppressa dal 07/11/2006. La soppressione ha originato l'immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 3);

- immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 608 sub. 4 (unità immobiliare soppressa dal 07/11/2006. La soppressione ha originato l'immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 4);

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

In seguito alle difformità degli ambienti, rispetto alla planimetria catastale in atti, riscontrate in fase di sopralluogo per uno degli immobili oggetto di pignoramento, il CTU in data **15/01/2019**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali, ha proceduto alla richiesta di consultazione del Mod.58 (documentazione catastale cartacea, cosiddetta busta), partita 2251 (prot. n. SR0002846/2019), al fine di verificare l'esistenza di eventuali precedenti planimetrie catastali cartacee. Purtroppo, a seguito delle ricerche effettuate in archivio, il fascicolo (documentazione catastale cartacea) risultava irreperibile.

- In data **18/01/2019**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali, ha proceduto alla richiesta di planimetrie catastali storiche relative agli immobili censiti al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 608 sub. 2, sub. 3 e sub. 4.

- In data **02/03/2019** 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 (con identificazione catastale successiva alla data del 07/11/2006):

- immobili censiti al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 2 e sub. 5.

Osservazioni: Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta.

- In data **20/03/2019**, in seguito alla regolarizzazione catastale del 18/03/2019, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di visura storica per immobile relativa a:

- immobile sito alla Via Vittorio Emanuele n. 32, piano terra, e censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 2 (ex P.IIa 608 sub. 2);

#### 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 **27/12/2018** presso il Comune di Melilli – Settore V° – Urbanistica - Nuove Opere e Patrimonio (a mezzo Posta Elettronica Certificata) ha presentato istanza per accesso agli atti (Pratica n. 126/1963 in testa alla Spada Sebastiano);
- In data **06/03/2019** presso il Comune di Melilli – Settore V° – Servizio Territorio (a mezzo Posta Elettronica Certificata) ha presentato istanza per rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica;

#### Regolarizzazione catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto, riscontrato in fase di sopralluogo del 09/01/2019 per l'immobile censito al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 2, le planimetrie catastali in atti, quelle storiche, e le visure catastali, è stato possibile desumere che, con buona probabilità, in seguito alla fusione catastale del 06/08/2010 (con la quale sono stati unificati gli immobili identificati al F.88 P.IIa 3317 sub. 3 e sub. 4 (ex F. 88 P.IIa 608 sub. 3 e sub.4), oggi identificati al F.88 P.IIa 3317 sub. 5), è stato, erroneamente, soppresso il subalterno n. 4 in luogo del subalterno n. 2. Infatti, il subalterno n. 4 presentava come indirizzo catastale la Via Vittorio Emanuele n. 32. Mentre, il subalterno n. 2 presenta come indirizzo catastale la Via Vittorio Emanuele n. 34. L'accesso all'immobile, per il quale sono state riscontrate le difformità rispetto alla planimetria in atti, avviene proprio dalla Via Vittorio Emanuele n. 32. Pertanto, gli ambienti rappresentati nella planimetria catastale 17/07/2001 relativa al subalterno n. 2 sono quelli già indicati al piano seminterrato della planimetria catastale relativa al subalterno n. 5 (ex subalterno 3 ed ex subalterno 4);

Non potendo più annullare gli effetti di tale errata fusione, è stato necessario procedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile censito al F. 88 P.IIa 3317 sub. 2, mediante la presentazione all'Agenzia del Territorio ai Servizi Catastali di planimetria catastale aggiornata allo stato di fatto, tramite la piattaforma SISTER, attraverso l'ausilio del software DOCFA (giusta autorizzazione del G.E. del 15/02/2019, in seguito ad istanza del 08/02/2019).

In data **18/03/2019** il CTU ha proceduto alla presentazione di planimetria catastale aggiornata allo stato di fatto, ed in data 19/03/2019 tale planimetria è stata approvata e risulta agli atti dell'Agenzia del Territorio ai Servizi Catastali.

Osservazioni: Mediante tale aggiornamento, si è anche proceduto alla variazione di toponomastica (da Via Vittorio Emanuele n. 34 a Via Vittorio Emanuele n. 32).

#### Sopralluoghi presso il bene oggetto di pignoramento

Reperate le informazioni utili relative ai beni, il CTU tramite raccomandata A/R (inoltrata al debitore in data 27/12/2018) e posta elettronica certificata (inoltrata all'Avv.to Avv. [REDACTED], legale del creditore procedente, nella stessa data) ha comunicato alle parti interessate nel procedimento che la

data di sopralluogo sarebbe stata il giorno 09/01/2019 alle ore 10:30 presso i beni siti nel Comune di Melilli alla Via Vittorio Emanuele n. 34 – Via Tranchina n. 2, riportati al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.Illa 3317 sub. 2 (piano terra) e sub. 5 (piano seminterrato, terra e primo).

In data **09/01/2019** alle ore 10:30 il CTU si recava presso i beni. Al sopralluogo erano presenti il debitore sig. [REDACTED] e i di lui genitori, [REDACTED].

Il CTU procedeva al rilievo metrico (attraverso strumentazione di tipo laser e tradizionale) e fotografico dei beni.

Il CTU chiudeva le operazioni peritali alle ore 11:45, riservandosi eventuali ulteriori accessi, previa comunicazione alle parti.

In seguito alle difformità degli ambienti, rispetto alla planimetria catastale in atti, riscontrate in fase di sopralluogo per uno degli immobili oggetto di pignoramento (P.Illa 3317 sub. 2), il CTU effettuava ulteriore sopralluogo in data **27/02/2019** ore 10:30 (comunicato al debitore attraverso contatto telefonico). Al sopralluogo erano presenti il debitore sig. [REDACTED] e l'Arch. [REDACTED], nella qualità di ausiliario del CTU per il rilievo metrico di dettaglio dell'immobile censito al NCEU al F. 88 P.Illa 3317 sub. 2.

Il CTU eseguiva rilievo metrico di dettaglio (anche mediante trilaterazioni) per poter procedere successivamente, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa ai Servizi Catastali, attraverso piattaforma SISTER, alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, predisposta mediante l'ausilio del software DOCFA.

Il CTU chiudeva le operazioni peritali alle ore 11:15.

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

Dall' Atto di pignoramento immobiliare del 31/08/2017 è possibile identificare i seguenti beni pignorati:

*"1) Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED], nato a Siracusa in data 3.1.1983 [cod. fisc. SNN PTR 83A03 1754E]:*

*1.1) Comune di Melilli, immobile distinto al Catasto Fabbricati, foglio 88 particella 608 sub. 2, nat. C6 di mq.44;*

*1.2) Comune di Melilli, immobile distinto al Catasto Fabbricati, foglio 88 particella 608 sub. 3, nat. A3 di vani 7;*

*1.3) Comune di Melilli, immobile distinto al Catasto Fabbricati, foglio 88 particella 608 sub. 4, nat. A4 di vani 1,5.*

*Il tutto con ogni frutto, accessione, pertinenza e miglioria."*

#### 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 02/12/2018 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa **risultano alcune difformità nell'identificazione attuale degli immobili.**

Infatti, in data 07/11/2006, le unità immobiliari censite al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 608 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 sono state soppresse. Tali soppressioni hanno originato le unità immobiliari censite al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 2, sub. 3 e sub. 4.

Successivamente, con fusione del 06/08/2010, le unità immobiliari censite al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 3 e sub. 4 sono state soppresse. Tale soppressione ha originato l'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 5.

Allo stato attuale, quindi, oggetto di pignoramento risulta essere la piena proprietà degli immobili siti in Melilli:

- alla Via Vittorio Emanuele n. 32 (piano terra) censito al NCEU del Comune di Melilli al **F. 88 P.IIa 3317 sub. 2;**

- alla Via Vittorio Emanuele n. 34 – Via Tranchina n. 2 (piano seminterrato, terra e primo) censito al NCEU del Comune di Melilli al **F. 88 P.IIa 3317 sub. 5.**

## 5. Formazione dei lotti di vendita

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

- **Lotto 1:** costituito dalla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Melilli alla Via Vittorio Emanuele n. 32 ed individuata al Catasto Fabbricati NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 2, disposta su piano terra;
- **Lotto 2:** costituito dalla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Melilli alla Via Vittorio Emanuele n. 34 – Via Tranchina n. 2 ed individuata al Catasto Fabbricati NCEU del Comune di Melilli al F. 88 P.IIa 3317 sub. 5, disposta su piano seminterrato, terra e primo;



### Confini

Il bene confina a **nord** ed **ovest** con altre unità immobiliari urbane, a **sud** con il piano seminterrato relativo al Lotto n. 2, ad **est** con la via d'accesso (Via Vittorio Emanuele).

### Distribuzione interna

L'ingresso all'immobile avviene direttamente dal civico n. 32 di Via Vittorio Emanuele, attraverso serranda avvolgibile. E' composto da due locali contigui (di superficie pari a circa 19,75 mq e 15,70 mq) e da un piccolo vano wc (di superficie pari a circa 3,45mq).

L'altezza interna dei locali è pari a 3,10 m, quella del vano Wc è pari a 2,80 m.

Allo stato attuale, mediante vano porta realizzato su muro di confine, l'immobile comunica a sud con il piano seminterrato del Lotto di vendita n. 2.

(Per una migliore comprensione si confronti la TAV. 2 relativa alla planimetria dell'immobile).

### Strutture

L'edificio, nel quale l'immobile risulta inserito, è costruito con struttura di elevazione in muratura e solai in latero-cemento.

Le tramezzature interne dell'immobile sono realizzate in muratura.

### Finiture \_ **Prospetto esterno del fabbricato**

I prospetti dell'edificio sono intonacati e finiti con strato di pittura color beige.

Tutte le aperture del piano primo presentano infissi in legno, dotati di scuri interni, e persiane esterne in alluminio anodizzato.

Al piano terra sono presenti serrande avvolgibili in alluminio.

### **Interno**

La pavimentazione dell'immobile è realizzata con massetto in cls. Le pareti sono intonacate, ma risultano prive dell'ultimo strato di finitura e tinteggiatura. Il Bagno non presenta rivestimento in piastrelle alle pareti ed è dotato del solo vaso igienico.

### Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU era possibile riscontrare la presenza di impianto elettrico ed impianto idrico-fognante.

Condizioni manutentive del bene

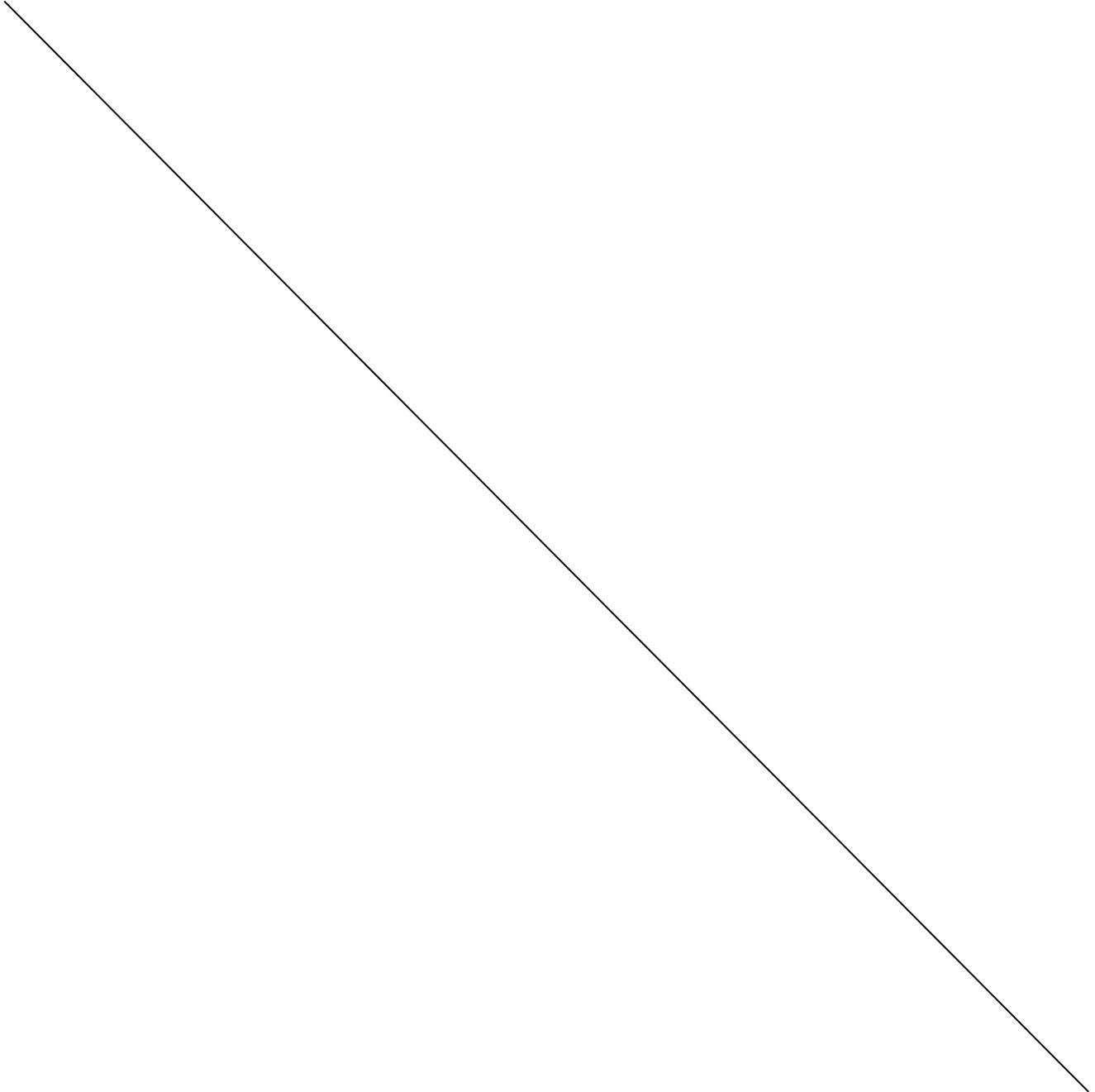
L'immobile si presenta in condizioni manutentive sufficienti.

Dotazioni Condominiali

Non risulta istituito alcun condominio.

Pertinenze, accessori, parti comuni

Non sono state riscontrate parti comuni.



b) Stato di possesso del bene

Dalle visure ipocatastali e dall'Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 24/07/2001 N. 19670 del Repertorio e N. 9074 di Raccolta, registrato a Siracusa il 02/08/2001 al N. 2433, trascritto a Siracusa il 25/07/2001 al N. 9834 di Registro Particolare e N. 12238 di Registro Generale, tra il venditore [REDACTED], nato a Melilli (SR) il 06/08/1928 e l'acquirente [REDACTED] nato a Siracusa il 03/01/1983, la proprietà del bene risulta del sig. [REDACTED].

Da quanto dichiarato in fase di sopralluogo, l'immobile è in uso al debitore.

Non esistono contratti di locazione registrati ed il bene risulta nella piena disponibilità del sig. [REDACTED]  
[REDACTED]

Proprietari precedenti dal 21/11/1962:

- dal 24/07/2001 ad oggi [REDACTED] nato a Siracusa il 03/01/1983;
- dal 21/11/1962 al 24/07/2001 [REDACTED] nato a Melilli (SR) il 06/08/1928.

Ultimo titolo di proprietà:

- Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 24/07/2001 N. 19670 del Repertorio e N. 9074 di Raccolta, registrato a Siracusa il 02/08/2001 al N. 2433, trascritto a Siracusa il 25/07/2001 al N. 9834 di Registro Particolare e N. 12238 di Registro Generale, tra il venditore [REDACTED], nato a Melilli (SR) il 06/08/1928 e l'acquirente [REDACTED] nato a Siracusa il 03/01/1983.

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

Domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite non risultano domande giudiziali e altre iscrizioni pregiudizievoli.

Risultano, invece, le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore di BANCA 24-7 S.P.A.  
e contro ██████████ nato a Siracusa il 03/01/1983  
TRASCritto il 25/05/2012 al n° 9329 di Registro Generale e al n° 7335 di Registro Particolare  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 536 del 10/03/2012  
gravante su:
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 88 P.IIa 608 sub.2;**
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 88 P.IIa 608 sub.3;
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 88 P.IIa 608 sub.4;
  
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.C.P.A.  
e contro ██████████ nato a Siracusa il 03/01/1983  
TRASCritto il 03/10/2014 al n° 15268 di Registro Generale e al n° 11090 di Registro Particolare  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2841 del 26/06/2014  
gravante su:
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 88 P.IIa 608 sub.2;**
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 88 P.IIa 608 sub.3;
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 88 P.IIa 608 sub.4;

Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

Il bene ricade in zona "A" – Storico-Ambientale. Non risultano vincoli di carattere paesaggistico.

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

L'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere i seguenti costi:

- Costo per regolarizzazione urbanistico-edilizia: **3.750,00 euro circa** (Ripristino dello stato dei luoghi euro 1.500,00 circa + Spese Vive euro 1.250,00 + Spese Tecniche euro 1.000,00).
- Costo per pratica SCA: **550,00 euro circa** (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).
- Costo per regolarizzazione catastale: **550,00 euro circa** (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

**Totale circa 4.850,00 euro.**

(Per una migliore comprensione si confronti il paragrafo Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale).

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

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA 24-7 S.P.A.  
e contro ██████████ nato a Siracusa il 03/01/1983  
ISCRITTA il 10/10/2006 al n°26701 di Registro Generale e al n°8359 di Registro Particolare Pubblico Ufficiale ██████████ Repertorio 39222/6795 del 05/10/2006  
gravante su:
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 88 P.IIa 608 sub.2;**
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 88 P.IIa 608 sub.3;
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 88 P.IIa 608 sub.4;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA  
e contro ██████████ nato a Siracusa il 03/01/1983  
TRASCritto il 21/11/2017 al n° 17561 di Registro Generale e al n° 13025 di Registro Particolare  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 3819/2017 del 04/10/2017  
gravante su:
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 88 P.IIa 608 sub.2;**
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 88 P.IIa 608 sub.3;
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 88 P.IIa 608 sub.4;

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 sul bene.

Spese condominiali ordinarie

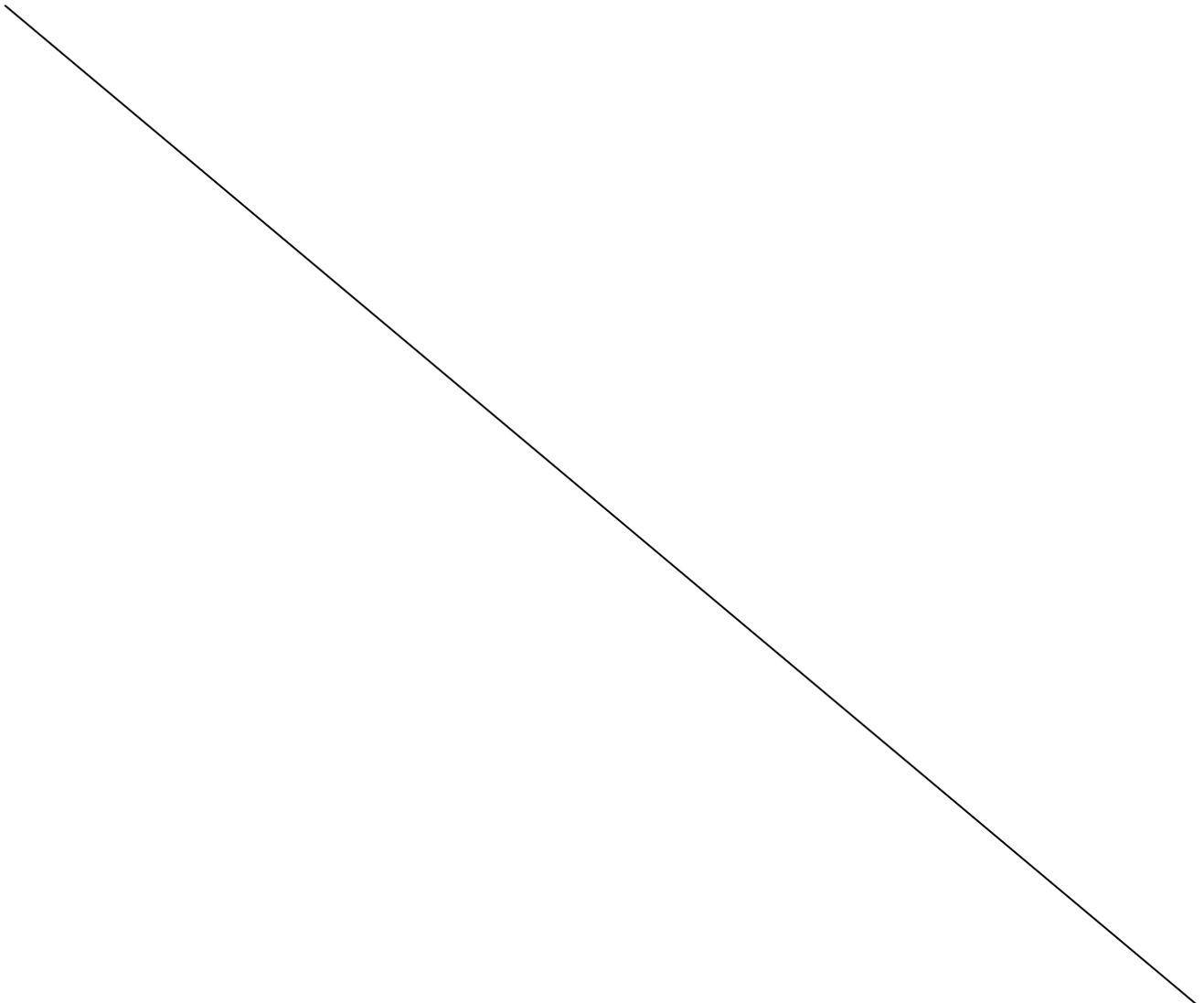
Non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Non risulta istituito alcun condominio.

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

Non risulta istituito alcun condominio.



f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e  
regolarità catastale

Regolarità edilizio - urbanistica

In data **27/12/2018** presso il Comune di Melilli – Settore V – Urbanistica - Nuove Opere e Patrimonio (a mezzo Posta Elettronica Certificata), il CTU ha presentato istanza per accesso agli atti (Pratica n. 126/1963 in testa alla [REDACTED]).

Osservazioni: La ricerca di titoli abilitativi edilizi relativi all'immobile oggetto di pignoramento è stata eseguita, per le vie brevi con i tecnici dell'ufficio archivio, anche con i nominativi dei precedenti proprietari: [REDACTED]. Tale ricerca non ha prodotto alcun risultato. Anche in testa alla ditta [REDACTED] non è stato riscontrato alcun titolo edilizio abilitativo. Inoltre, non sono state riscontrate pratiche relative a ricostruzione post-terremoto del '90.

La pratica n. 126/1963, in testa alla ditta [REDACTED], è relativa alla Licenza di Costruzione Edile per le modifiche da apportare alla casa sita in Melilli - Via Tranchina, (Domanda di Licenza di Costruzione presentata il 29/07/1963, progetto approvato nella seduta del 28/08/1963, a condizione che i ballatoi fossero della larghezza massima di cm. 60 ed interrotti così come segnato in rosso in progetto e che venisse eliminato l'accesso con gradinata dalla via Tranchina).

Dai sopralluoghi effettuati in data 09/01/2019 ed in data 27/02/2019, rispetto agli elaborati grafici a corredo della Licenza di Costruzione Edile rilasciata (pratica n. 126/1963), per il Lotto di vendita n. 1 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- cambio della destinazione d'uso dei locali (da abitazione ad autorimessa);
- ampliamento vano porta d'accesso al Locale 1;
- demolizione di tramezzo all'interno dell'attuale Locale 1;
- ampliamento dell'apertura di collegamento tra gli attuali Locale 1 e Locale 2;
- realizzazione di vano scala per collegamento interno tra piano seminterrato e piano terra, con accesso dal Locale Tecnico 1 del Lotto di vendita n. 2 (mediante riduzione della superficie destinata all'attuale Locale 2 del Lotto di vendita n. 1);
- realizzazione di vano porta per collegamento interno tra i locali del Lotto di vendita n. 1 ed i locali del Lotto di vendita n. 2;
- realizzazione di vano Wc mediante utilizzo di superficie occupata da preesistente terrapieno.

**Sanabilità**

L'eventuale aggiudicatario potrà regolarizzare le seguenti difformità:

- cambio della destinazione d'uso dei locali (da abitazione ad autorimessa);
- ampliamento vano porta d'accesso al Locale 1;

- demolizione di tramezzo all'interno dell'attuale Locale 1;
- ampliamento dell'apertura di collegamento tra gli attuali Locale 1 e Locale 2;
- realizzazione di vano scala per collegamento interno tra piano seminterrato e piano terra, con accesso dal Locale Tecnico 1 del Lotto di vendita n. 2 (mediante riduzione della superficie destinata all'attuale Locale 2 del Lotto di vendita n. 1),  
mediante pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria (ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), redatta da un tecnico abilitato, allegando:
  - Documentazione attestante la regolarità urbanistica edilizia dell'immobile cui si riferisce l'istanza, nel caso di interventi su edifici esistenti (per la parte preesistente);
  - Conteggi Planovolumetrici con l'indicazione del calcolo delle superfici e della volumetria;
  - Asseverazione del tecnico incaricato sui requisiti igienico-sanitari;
  - Modulo del Permesso di Costruire;
  - Dichiarazione di Accertamento di conformità (art.36) intervento conforme alla disciplina urbanistica al momento della presentazione e all'epoca dell'abuso;
  - Relazione tecnica descrittiva del progetto, i calcoli dimostrativi del rispetto di tutte le norme urbanistiche e edilizie (densità edilizia, rapporto di copertura);
  - Allaccio alla fognatura;
  - Dichiarazione ANTIMAFIA;
  - Titolo di proprietà;
  - Copia visura catastale per soggetto;
  - Modello Istat debitamente compilato;
  - Documentazione fotografica relativa allo stato dell'area e/o dell'immobile oggetto di intervento, corredata dall'elaborato planimetrico riportante l'ubicazione dei punti di ripresa;
  - Dichiarazione del Progettista dalla quale risulti che non verrà realizzato impianto di riscaldamento, oppure deposito del progetto;
  - Copia fotostatica del documento d'identità e del codice fiscale del richiedente;
  - Ricevuta di pagamento degli Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione;
  - Dichiarazione del Progettista in merito alle disposizioni di cui al D.M. 37/2008 (ex 46/90)
  - Dichiarazione del Progettista in merito alle disposizioni di cui alla Legge 13/89 (barriere architettoniche) se necessario descrivere nell'elaborato;
- Elaborati tecnici:
  - Corografia in scala opportuna con l'indicazione dell'area d'intervento (PRG)
  - Stralcio Catastale in scala opportuna, con l'indicazione delle particelle interessate

- Planimetria in scala 1:500 con l'indicazione dell'area di intervento, le distanze dai confini e delle costruzioni esistenti sui terreni limitrofi, dalle strade e dagli spazi pubblici
- Piante quotate in scala 1:100 o 1:200;
- Prospetti alla stessa scala delle piante rappresentative (quotate);
- Sezioni alla stessa scala delle piante in numero adeguato, (almeno due ortogonali) quotate in tutte le sue parti;
- Particolari costruttivi ed architettonici ove necessari;
- Versamento di **euro 250,00 circa** a favore del Comune di Melilli per diritti di segreteria;
- Versamento di **euro 1.000,00 circa** a favore del Comune di Melilli a titolo di oblazione per l'abuso commesso;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio Attestante che l'area interessata non è stata utilizzata per altre precedenti licenze o concessioni;
- Procura Speciale;
- Copia visura catastale ed estratto aggiornato;
- Tabelle aperture finestrate;

Inoltre, l'eventuale aggiudicatario potrà regolarizzare le seguenti difformità:

- realizzazione di vano porta per collegamento interno tra i locali del Lotto di vendita n. 1 ed i locali del Lotto di vendita n. 2;
- realizzazione di vano Wc mediante utilizzo di superficie occupata da preesistente terrapieno, mediante il ripristino dei luoghi allo stato della Licenza di Costruzione Edile rilasciata (pratica n. 126/1963), attraverso la chiusura del vano porta realizzato e la chiusura dell'accesso al vano Wc (vano ottenuto utilizzando la superficie destinata al preesistente terrapieno).

➤ Costo per regolarizzazione urbanistico-edilizia: circa **3.750,00 euro circa** (Ripristino dello stato dei luoghi euro 1.500,00 circa + Spese Vive euro 1.250,00 + Spese Tecniche euro 1.000,00).

La pratica del Permesso di Costruire è subordinata al rilascio di Parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa.

#### Abitabilità del bene

Per il bene non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità. Infatti, dalle ricerche effettuate dal CTU presso il Comune di Melilli, agli atti dello stesso ufficio non risultano richieste di abitabilità relative al bene oggetto di pignoramento.

L'eventuale aggiudicatario, per l'ottenimento di certificato di abitabilità, previa regolarizzazione edilizio – urbanistica, dovrà procedere mediante pratica SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), redatta da un tecnico abilitato, allegando:

- Modello SCA ;
- Copia del titolo di proprietà, con allegata l'autocertificazione attestante la conformità con l'originale;
- Procura/Delega del richiedente/titolare al tecnico incaricato;
- Copia documento d'identità valido, di tutti i proprietari o suoi delegati;
- Copia Atto Costitutivo e Statuto registrato (solo in caso di persona giuridica) con allegata l'autocertificazione attestante la conformità con l'originale;
- Copia Codice fiscale di tutti i proprietari o suoi delegati - Partita IVA in caso di persona giuridica;
- Attestazione sottoscritta dal direttore dei lavori o da un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico nell'edificio e degli impianti nello stesso installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua AGIBILITA', giusto quanto previsto dall'art.24, DPR n.380/2001 e ss.mm. e ii., come introdotto dall'art.1 L.R. n.16/2016;
- Asseverazione del tecnico incaricato sui requisiti igienico-sanitari;
- Attestato di qualificazione o prestazione energetica (Se l'intervento è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare ai sensi dell'art.6 del d.lgs n. 192/2005);
- Oppure dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà della produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), debitamente motivata;
- Copia di elaborato planimetrico, del progetto ed eventuali varianti, depositato in Comune con individuazione delle opere parzialmente concluse;
- Estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- Planimetrie, elaborato planimetrico e visure;
- Dichiarazione, in originale o in copia conforme, di conformità degli impianti presenti, redatta sulla base del modello di cui all'allegato I del D.M. n.37/2008, rilasciata dalle imprese installatrici, con allegati la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché il progetto di cui all'art.5;
- Dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà al deposito degli atti di conformità e/o collaudo per ognuno degli impianti previsti dall'art.1, comma 2, del D.M. n.37/2008;
- Copia attestazione dell'avvenuto allaccio alla rete idrica comunale;
- Copia dell'autorizzazione allo scarico nella rete fognaria comunale;
- Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82 del D.P.R. 06.06.2001,

n.380 e ss.mm. e ii., come introdotti dall'art.1 L.R. n.16/2016 (sia per gli edifici privati che per quelli pubblici e privati aperti al pubblico o di uso pubblico);

- Certificato di collaudo statico o dichiarazione di regolare esecuzione (Se i lavori hanno interessato le strutture e se l'intervento prevede la realizzazione di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica ai sensi degli artt. 65 e 67 del d.P.R. n. 380/2001);

- Versamento di **euro 50,00 circa** a favore del Comune di Melilli per diritti di segreteria.

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

#### Destinazione urbanistica dell'immobile

L'area sulla quale è stato edificato il piccolo edificio all'interno del quale risulta inserito l'immobile oggetto di pignoramento, secondo Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 1050/DRU del 22/09/2003, è inserito all'interno della **zona "A" – Storico-Ambientale, disciplinata dall'art.6 delle N.T.A..**

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

#### Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 17/07/2001 sono state riscontrate difformità degli ambienti. Infatti, gli ambienti rappresentati nella planimetria catastale (presentata in data 17/07/2001) non corrispondono per sagoma e dimensioni a quelli rilevati in fase di sopralluogo.

In data 15/01/2019, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali, il CTU ha presentato istanza per consultazione della busta Mod. 58, partita 2251 (documentazione catastale cartacea) relativa agli immobili oggetto di pignoramento. Poiché tale documentazione cartacea non è stata reperita dai tecnici predisposti, non è stato possibile effettuare le opportune verifiche catastali sulle difformità riscontrate e sopra citate.

In data 18/01/2019, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali, ha visionato ed estratto copia delle planimetrie catastali storiche relative agli immobili.

Con fusione catastale del 06/08/2010 protocollo n. SR0143431 in atti dal 06/08/2010 (n. 7189.1/2010) sono stati unificati gli immobili identificati al F.88 P.IIa 3317 sub. 3 e sub. 4 (ex F. 88 P.IIa 608 sub. 3 e sub.4). Alla odierna tali immobili risultano identificati al F.88 P.IIa 3317 sub. 5.

Dal confronto tra lo stato di fatto, riscontrato in fase di sopralluogo del 09/01/2019 per l'immobile in oggetto, le planimetrie catastali in atti, quelle storiche, e le visure catastali, è stato possibile desumere che, con buona probabilità, in seguito alla fusione catastale sopra indicata, è stato, erroneamente,

soppresso il subalterno n. 4 in luogo del subalterno n. 2. Infatti, il subalterno n. 4 presentava come indirizzo catastale la Via Vittorio Emanuele n. 32. Mentre, il subalterno n. 2 presenta come indirizzo catastale la Via Vittorio Emanuele n. 34. L'accesso all'immobile, per il quale sono state riscontrate le difformità rispetto alla planimetria in atti, avviene proprio dalla Via Vittorio Emanuele n. 32.

Pertanto, gli ambienti rappresentati nella planimetria catastale 17/07/2001 relativa al subalterno n. 2 sono quelli già indicati al piano seminterrato della planimetria catastale relativa al subalterno n. 5 (ex subalterno 3 ed ex subalterno 4);

Non potendo più annullare gli effetti di tale errata fusione, è stato necessario procedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile censito al F. 88 P.IIIa 3317 sub. 2, mediante la presentazione all'Agenzia del Territorio ai Servizi Catastali di planimetria catastale aggiornata allo stato di fatto, tramite la piattaforma SISTER, attraverso l'ausilio del software DOCFA (giusta autorizzazione del G.E. del 15/02/2019, in seguito ad istanza del 08/02/2019).

In data 18/03/2019 il CTU ha proceduto alla presentazione di planimetria catastale aggiornata allo stato di fatto, ed in data 19/03/2019 tale planimetria è stata approvata e risulta agli atti dell'Agenzia del Territorio ai Servizi Catastali.

Osservazioni: Mediante tale aggiornamento, si è anche proceduto alla variazione di toponomastica (da Via Vittorio Emanuele n. 34 a Via Vittorio Emanuele n. 32).

Poiché la planimetria catastale redatta rappresenta lo stato di fatto alla data del 18/03/2019, 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).

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

- Costo per regolarizzazione urbanistico-edilizia: 3.750,00 euro circa (Ripristino dello stato dei luoghi euro 1.500,00 circa + Spese Vive euro 1.250,00 + Spese Tecniche euro 1.000,00).
- Costo per pratica SCA: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).
- Costo per regolarizzazione catastale: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

**Totale circa 4.850,00 euro.**

g) Attestazione di prestazione energetica

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.

**Per tale immobile, quindi, non deve essere redatto Attestato di Prestazione Energetica.**

#### h) Valutazione complessiva del bene

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

##### Calcolo della superficie commerciale

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **49,20 mq**.

La **superficie commerciale** è pari a **49,20 mq**.

Osservazioni: La superficie commerciale è quella relativa alla sola parte di immobile (Locale 1 e Locale 2) conforme al titolo abilitativo edilizio rilasciato (Licenza di Costruzione Edile - pratica n. 126/1963), resta esclusa la superficie destinata a wc.

##### Stima del bene

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 immobili, con caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari al bene e ricadenti nella stessa zona di Melilli è in media intorno ai 500,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è

$$V = € 500,00 \times 49,20 \text{ mq} = € 24.600,00$$

##### Valore locativo del bene

In base alle informazioni reperite dal sottoscritto CTU presso le agenzie immobiliari del Comune di Melilli, il canone locativo per immobili, con caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari al bene e ricadenti nella stessa zona di Melilli è in media intorno ai 2,00 €/mq x mese.

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

$$V = € 2,00 \times 49,20 \text{ mq} = € 98,40/\text{mensile}$$

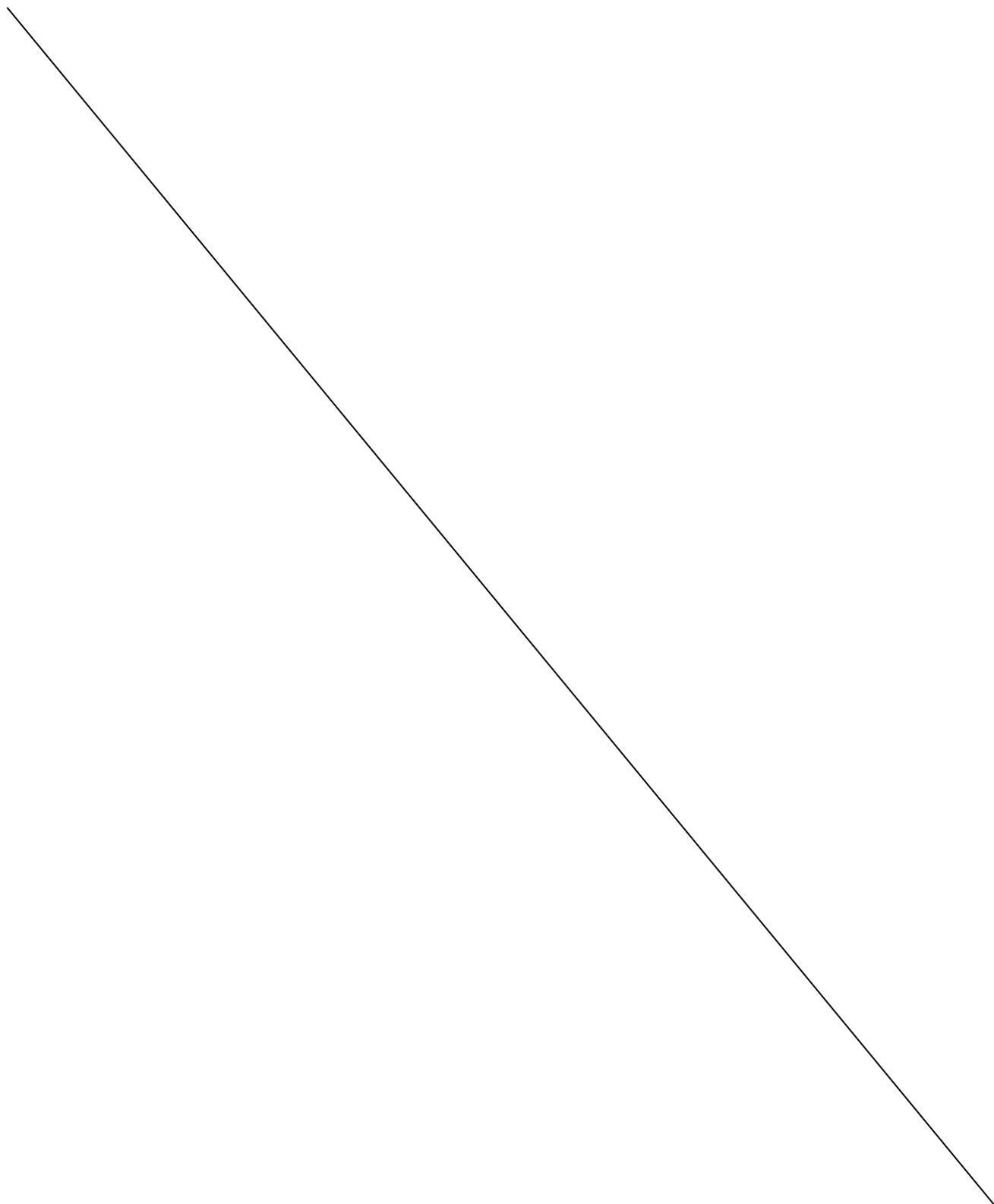
##### **Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)**

Non trattasi di quota indivisa.

Quindi, il **Valore finale del bene**, al netto dei costi per:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia pari a **3.750,00 euro circa**;
- pratica SCA pari a **550,00 euro circa**;

- regolarizzazione catastale pari a **550,00 euro circa**;  
**è pari a** (24.600,00 – 4.850,00 euro) **19.750,00 euro**.  
(diconsi diciannovemilasettecentocinquanta euro).





### Confini

Il bene al piano seminterrato confina a **nord** con il piano terra relativo al Lotto n. 1, ad **ovest** con altra unità immobiliare urbana, a **sud** con la Via Tranchina, ad **est** con la via d'accesso (Via Vittorio Emanuele).

Il bene al piano terra confina a **nord** con altra unità immobiliare urbana, ad **ovest** con altra unità immobiliare urbana e con la Via Alagona, a **sud** con la Via Tranchina, ad **est** con la Via Vittorio Emanuele.

Il bene al piano primo confina a **nord** con altra unità immobiliare urbana, ad **ovest** con altra unità immobiliare urbana e con la Via Alagona, a **sud** con la Via Tranchina, ad **est** con la Via Vittorio Emanuele.

### Distribuzione interna

Piano seminterrato: l'ingresso avviene direttamente dal civico n. 34 di Via Vittorio Emanuele, attraverso serranda avvolgibile. E' composto da due locali contigui, Locale tecnico 1 (di superficie pari a circa 22,55 mq) e Locale tecnico 2 (di superficie pari a circa 32,20 mq), e da un piccolo vano scala.

L'altezza interna del Locale tecnico 1 è pari a 2,85 m, l'altezza massima del Locale tecnico 2 è pari a 2,50 m.

Allo stato attuale, mediante vano porta realizzato su muro di confine, l'immobile comunica a nord con il piano terra del Lotto di vendita n. 1.

Dal piccolo vano scala, a mezzo di scala del tipo metallico, si ha anche accesso al piano terra dell'abitazione.

Piano terra: l'ingresso avviene sia dal civico n. 2 di Via Tranchina, attraverso piccola gradinata, che dalla Via Alagona, attraverso cortile interno. E' composto da Ingresso (di superficie pari a circa 9,80 mq), Salone (di superficie pari a circa 23,30 mq), Camera 1 (di superficie pari a circa 10,95 mq), piccolo disimpegno (di superficie pari a circa 2,45 mq), Cucina (di superficie pari a circa 9,90 mq), Bagno (di superficie pari a circa 4,65 mq), Disimpegno (di superficie pari a circa 10,20 mq), Locale 1 (di superficie pari a circa 4,90 mq), Ripostiglio (di superficie pari a circa 2,30 mq), Camera 2 (di superficie pari a circa 20,90 mq).

L'altezza interna è variabile. Per la Cucina è pari a 2,50 m, per il Bagno è pari a 2,60 m, per tutti gli altri vani è pari a 3,20 m.

Attraverso scala esterna, posta all'interno del cortile, si accede al piano primo.

Piano primo: E' composto da un locale Lavanderia (di superficie pari a circa 2,50 mq) e da ampia Terrazza (di superficie totale pari a circa 118,50 mq).

L'altezza interna del Locale Lavanderia è pari a 2,50 m.

(Per una migliore comprensione si confronti la TAV. 3 relativa alla planimetria dell'immobile).

### Strutture

L'edificio, nel quale l'immobile risulta inserito, è costruito con struttura di elevazione in muratura e solai in latero-cemento.

Le tramezzature interne dell'immobile sono realizzate alcune in muratura, altre in mattoni forati.

### Finiture \_ **Prospetto esterno del fabbricato**

I prospetti dell'edificio sono intonacati e finiti con strato di pittura color beige.

Tutte le aperture del piano primo presentano infissi in legno, dotati di scuri interni, e persiane esterne in alluminio anodizzato.

Al piano terra sono presenti serrande avvolgibili in alluminio.

### **Interno**

La pavimentazione dell'immobile è realizzata con gres dai toni chiari. Le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura. Il Bagno presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica color verde chiaro ed è dotato di lavabo a colonna, vaso igienico e bidet, vasca.

### Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU era possibile riscontrare la presenza di impianto elettrico, impianto idrico-fognante, predisposizione di impianto di riscaldamento. La produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata mediante scaldabagno elettrico.

### Condizioni manutentive del bene

L'immobile si presenta in condizioni manutentive buone. Secondo quanto dichiarato in fase di sopralluogo, l'immobile è stato oggetto, tra l'anno 2003 e l'anno 2007, di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, (nuovo impianto idrico-sanitario, predisposizione di impianto di riscaldamento, rifacimento di pavimentazione e tinteggiatura alle pareti).

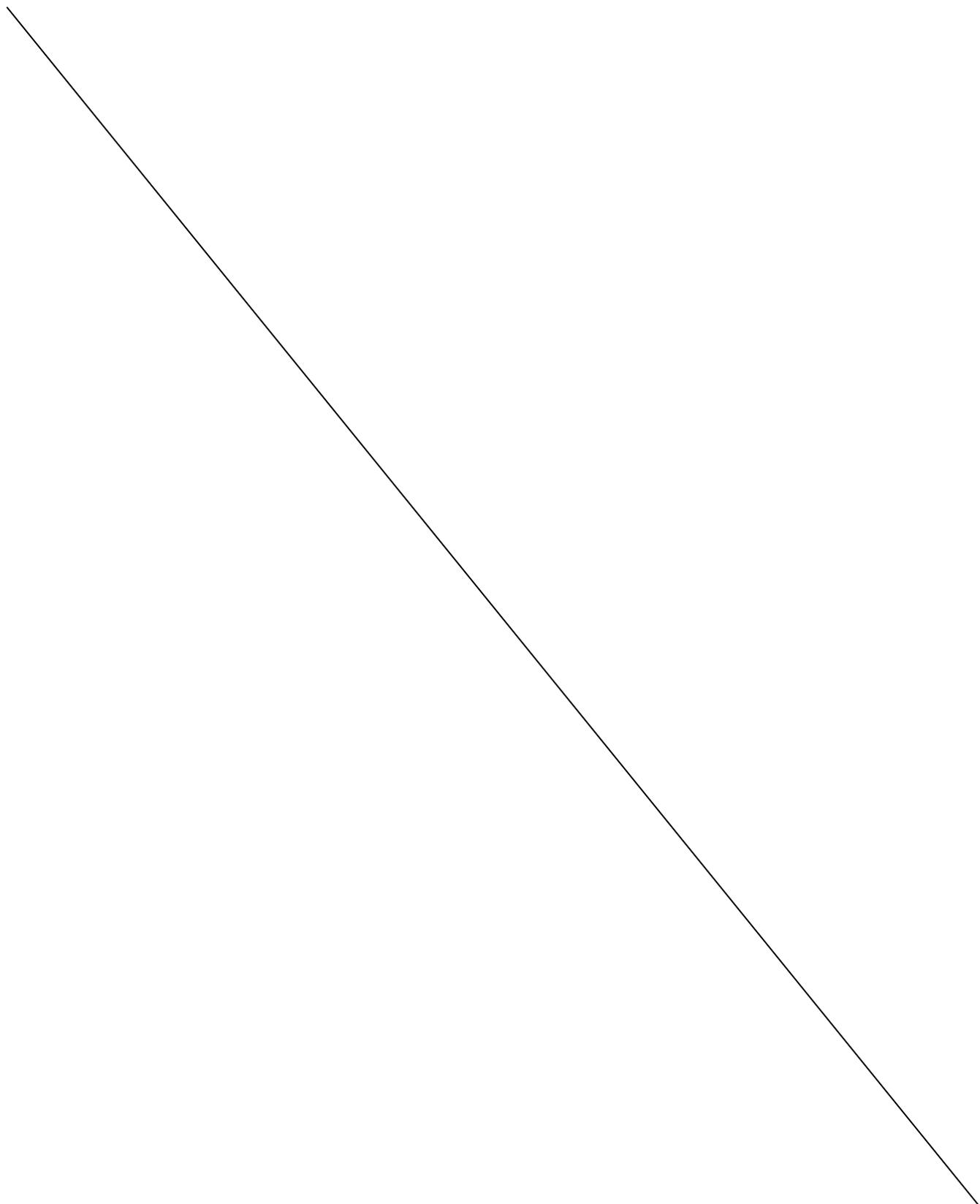
All'interno della Camera 1, su soffitto e parete ovest, è stata riscontrata la presenza di estese macchie di umidità. Non è chiara l'origine di tale degrado.

### Dotazioni Condominiali

Non risulta istituito alcun condominio.

Pertinenze, accessori, parti comuni

Non sono state riscontrate parti comuni.



b) Stato di possesso del bene

Dalle visure ipocatastali e dall'Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 24/07/2001 N. 19670 del Repertorio e N. 9074 di Raccolta, registrato a Siracusa il 02/08/2001 al N. 2433, trascritto a Siracusa il 25/07/2001 al N. 9834 di Registro Particolare e N. 12238 di Registro Generale, tra il venditore [REDACTED], nato a Melilli (SR) il 06/08/1928 e l'acquirente [REDACTED] nato a Siracusa il 03/01/1983, la proprietà del bene risulta del sig. [REDACTED].

Da quanto dichiarato in fase di sopralluogo, l'immobile è in uso al debitore, che lo abita insieme ai propri genitori [REDACTED].

Non esistono contratti di locazione registrati ed il bene risulta nella piena disponibilità del sig. [REDACTED]  
[REDACTED]

Proprietari precedenti dal 21/11/1962:

- dal 24/07/2001 ad oggi [REDACTED] nato a Siracusa il 03/01/1983;
- dal 21/11/1962 al 24/07/2001 [REDACTED] nato a Melilli (SR) il 06/08/1928.

Ultimo titolo di proprietà:

- Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 24/07/2001 N. 19670 del Repertorio e N. 9074 di Raccolta, registrato a Siracusa il 02/08/2001 al N. 2433, trascritto a Siracusa il 25/07/2001 al N. 9834 di Registro Particolare e N. 12238 di Registro Generale, tra il venditore [REDACTED], nato a Melilli (SR) il 06/08/1928 e l'acquirente [REDACTED] nato a Siracusa il 03/01/1983.

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

Domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite non risultano domande giudiziali e altre iscrizioni pregiudizievoli.

Risultano, invece, le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore di BANCA 24-7 S.P.A.  
e contro ██████████ nato a Siracusa il 03/01/1983  
TRASCritto il 25/05/2012 al n° 9329 di Registro Generale e al n° 7335 di Registro Particolare  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 536 del 10/03/2012  
gravante su:
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 88 P.IIa 608 sub.2;
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 88 P.IIa 608 sub.3;**
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 88 P.IIa 608 sub.4;**
  
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.C.P.A.  
e contro ██████████ nato a Siracusa il 03/01/1983  
TRASCritto il 03/10/2014 al n° 15268 di Registro Generale e al n° 11090 di Registro Particolare  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2841 del 26/06/2014  
gravante su:
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 88 P.IIa 608 sub.2;
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 88 P.IIa 608 sub.3;**
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 88 P.IIa 608 sub.4;**

Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

Il bene ricade in zona "A" – Storico-Ambientale. Non risultano vincoli di carattere paesaggistico.

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

L'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere i seguenti costi:

- Costo per regolarizzazione urbanistico-edilizia: **12.750,00 euro circa** (Ripristino dello stato dei luoghi euro 10.000,00 circa + Spese Vive euro 1.250,00 + Spese Tecniche euro 1.500,00).
- Costo per pratica SCA: **1.050,00 euro** (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 1.000,00).
- Costo per regolarizzazione catastale: **550,00 euro circa** (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

**Totale circa 14.350,00 euro.**

(Per una migliore comprensione si confronti il paragrafo Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale).

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

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA 24-7 S.P.A.  
e contro ██████████ nato a Siracusa il 03/01/1983  
ISCRITTA il 10/10/2006 al n°26701 di Registro Generale e al n°8359 di Registro Particolare Pubblico Ufficiale ██████████ Repertorio 39222/6795 del 05/10/2006  
gravante su:
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 88 P.IIa 608 sub.2;
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 88 P.IIa 608 sub.3;**
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 88 P.IIa 608 sub.4;**

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA  
e contro ██████████ nato a Siracusa il 03/01/1983  
TRASCritto il 21/11/2017 al n° 17561 di Registro Generale e al n° 13025 di Registro Particolare  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 3819/2017 del 04/10/2017  
gravante su:
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al F. 88 P.IIa 608 sub.2;
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 88 P.IIa 608 sub.3;**
  - Immobile Comune Melilli (SR) censito al Catasto Fabbricati al **F. 88 P.IIa 608 sub.4;**

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 sul bene.

Spese condominiali ordinarie

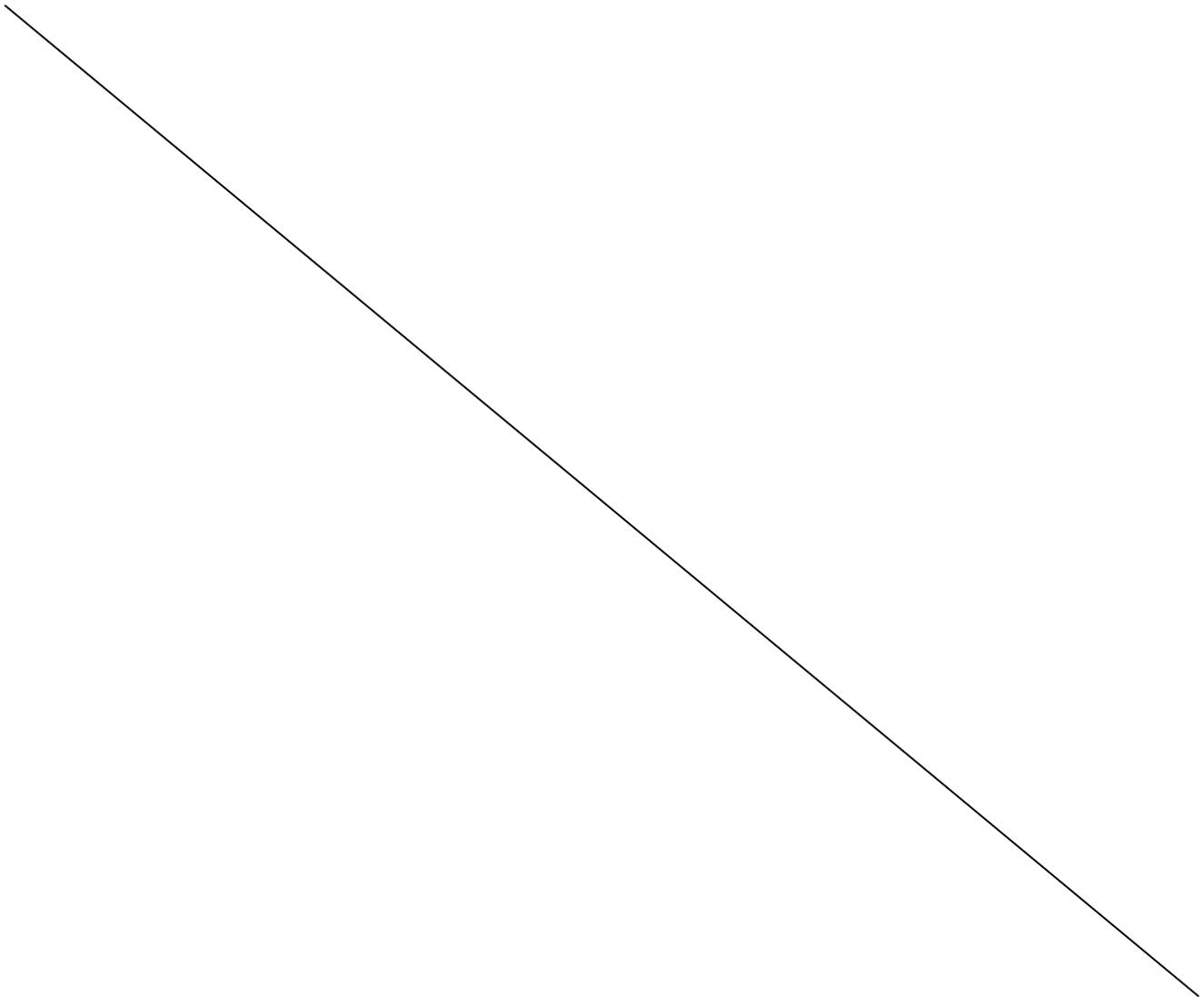
Non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Non risulta istituito alcun condominio.

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

Non risulta istituito alcun condominio.



f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e  
regolarità catastale

Regolarità edilizio - urbanistica

In data **27/12/2018** presso il Comune di Melilli – Settore V – Urbanistica - Nuove Opere e Patrimonio (a mezzo Posta Elettronica Certificata), il CTU ha presentato istanza per accesso agli atti (Pratica n. 126/1963 in testa alla [REDACTED]).

Osservazioni: La ricerca di titoli abilitativi edilizi relativi all'immobile oggetto di pignoramento è stata eseguita, per le vie brevi con i tecnici dell'ufficio archivio, anche con i nominativi dei precedenti proprietari: [REDACTED]. Tale ricerca non ha prodotto alcun risultato. Anche in testa alla ditta [REDACTED] non è stato riscontrato alcun titolo edilizio abilitativo. Inoltre, non sono state riscontrate pratiche relative a ricostruzione post-terremoto del '90.

La pratica n. 126/1963, in testa alla ditta [REDACTED], è relativa alla Licenza di Costruzione Edile per le modifiche da apportare alla casa sita in Melilli - Via Tranchina, (Domanda di Licenza di Costruzione presentata il 29/07/1963, progetto approvato nella seduta del 28/08/1963, a condizione che i ballatoi fossero della larghezza massima di cm. 60 ed interrotti così come segnato in rosso in progetto e che venisse eliminato l'accesso con gradinata dalla via Tranchina).

Dai sopralluoghi effettuati in data 09/01/2019 ed in data 27/02/2019, rispetto agli elaborati grafici a corredo della Licenza di Costruzione Edile rilasciata (pratica n. 126/1963), per il Lotto di vendita n. 2 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di vano finestra all'interno del Locale Tecnico 1;
- realizzazione di vano porta per collegamento interno tra i locali del Lotto di vendita n. 1 ed i locali del Lotto di vendita n. 2;
- ampliamento del Locale Tecnico 2 (superficie da Licenza di Costruzione Edile pari a circa 22,00 mq, superficie rilevata pari a circa 32,20 mq), mediante utilizzo di superficie destinata a preesistente terrapieno;
- presenza di gradinata per accesso all'immobile dalla Via Tranchina;
- modifica della distribuzione interna a piano terra, mediante la realizzazione di due vani (Locale 1 e Ripostiglio) e la chiusura di un vano porta;
- modifica delle aperture esterne all'interno del vano Cucina;
- realizzazione di una seconda finestra all'interno del Bagno;
- realizzazione di vano Lavanderia, con superficie pari a 6,90 mq circa, su Terrazza di copertura (piano primo).

## Sanabilità

L'eventuale aggiudicatario potrà regolarizzare le seguenti difformità:

- realizzazione di vano finestra all'interno del Locale Tecnico 1;
- modifica della distribuzione interna a piano terra, mediante la realizzazione di due vani (Locale 1 e Ripostiglio) e la chiusura di un vano porta;
- modifica delle aperture esterne all'interno del vano Cucina;
- realizzazione di una seconda finestra all'interno del Bagno;
- realizzazione di vano scala per collegamento interno tra piano seminterrato e piano terra, con accesso dal Locale Tecnico 1 del Lotto di vendita n. 2 (mediante riduzione della superficie destinata all'attuale Locale 2 del Lotto di vendita n. 1),

mediante pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria (ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), redatta da un tecnico abilitato, allegando:

- Documentazione attestante la regolarità urbanistica edilizia dell'immobile cui si riferisce l'istanza, nel caso di interventi su edifici esistenti (per la parte preesistente);
- Conteggi Planovolumetrici con l'indicazione del calcolo delle superfici e della volumetria;
- Asseverazione del tecnico incaricato sui requisiti igienico-sanitari;
- Modulo del Permesso di Costruire;
- Dichiarazione di Accertamento di conformità (art.36) intervento conforme alla disciplina urbanistica al momento della presentazione e all'epoca dell'abuso;
- Relazione tecnica descrittiva del progetto, i calcoli dimostrativi del rispetto di tutte le norme urbanistiche e edilizie (densità edilizia, rapporto di copertura);
- Allaccio alla fognatura;
- Dichiarazione ANTIMAFIA;
- Titolo di proprietà;
- Copia visura catastale per soggetto;
- Modello Istat debitamente compilato;
- Documentazione fotografica relativa allo stato dell'area e/o dell'immobile oggetto di intervento, corredata dall'elaborato planimetrico riportante l'ubicazione dei punti di ripresa;
- Dichiarazione del Progettista dalla quale risulti che non verrà realizzato impianto di riscaldamento, oppure deposito del progetto;
- Copia fotostatica del documento d'identità e del codice fiscale del richiedente;
- Ricevuta di pagamento degli Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione;
- Dichiarazione del Progettista in merito alle disposizioni di cui al D.M. 37/2008 (ex 46/90)

- Dichiarazione del Progettista in merito alle disposizioni di cui alla Legge 13/89 (barriere architettoniche) se necessario descrivere nell'elaborato;
- Elaborati tecnici:
  - Corografia in scala opportuna con l'indicazione dell'area d'intervento (PRG)
  - Stralcio Catastale in scala opportuna, con l'indicazione delle particelle interessate
  - Planimetria in scala 1:500 con l'indicazione dell'area di intervento, le distanze dai confini e delle costruzioni esistenti sui terreni limitrofi, dalle strade e dagli spazi pubblici
  - Piante quotate in scala 1:100 o 1:200;
  - Prospetti alla stessa scala delle piante rappresentative (quotate);
  - Sezioni alla stessa scala delle piante in numero adeguato, (almeno due ortogonali) quotate in tutte le sue parti;
  - Particolari costruttivi ed architettonici ove necessari;
- Versamento di **euro 250,00 circa** a favore del Comune di Melilli per diritti di segreteria;
- Versamento di **euro 1.000,00 circa** a favore del Comune di Melilli a titolo di oblazione per l'abuso commesso;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio Attestante che l'area interessata non è stata utilizzata per altre precedenti licenze o concessioni;
- Procura Speciale;
- Copia visura catastale ed estratto aggiornato;
- Tabelle aperture finestrate;

Inoltre, l'eventuale aggiudicatario potrà regolarizzare le seguenti difformità:

- realizzazione di vano porta per collegamento interno tra i locali del Lotto di vendita n. 1 ed i locali del Lotto di vendita n. 2;
- ampliamento del Locale Tecnico 2 (superficie da Licenza di Costruzione Edile pari a circa 22,00 mq, superficie rilevata pari a circa 32,20 mq), mediante utilizzo di superficie destinata a preesistente terrapieno;
- presenza di gradinata per accesso all'immobile dalla Via Tranchina;
- realizzazione di vano Lavanderia, con superficie pari a 6,90 mq circa, su Terrazza di copertura (piano primo),  
mediante il ripristino dei luoghi allo stato della Licenza di Costruzione Edile rilasciata (pratica n. 126/1963), attraverso la chiusura del vano porta realizzato, la chiusura di una porzione del Locale Tecnico 2 (superficie destinata al preesistente terrapieno), demolizione di gradinata e di vano Lavanderia.

- Costo per regolarizzazione urbanistico-edilizia: 12.750,00 euro circa (Ripristino dello stato dei luoghi euro 10.000,00 circa + Spese Vive euro 1.250,00 + Spese Tecniche euro 1.500,00).

La pratica del Permesso di Costruire è subordinata al rilascio di Parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa.

#### Abitabilità del bene

Per il bene non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità. Infatti, dalle ricerche effettuate dal CTU presso il Comune di Melilli, agli atti dello stesso ufficio non risultano richieste di abitabilità relative al bene oggetto di pignoramento.

L'eventuale aggiudicatario, per l'ottenimento di certificato di abitabilità, previa regolarizzazione edilizio – urbanistica, dovrà procedere mediante pratica SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), redatta da un tecnico abilitato, allegando:

- Modello SCA ;
- Copia del titolo di proprietà, con allegata l'autocertificazione attestante la conformità con l'originale;
- Procura/Delega del richiedente/titolare al tecnico incaricato;
- Copia documento d'identità valido, di tutti i proprietari o suoi delegati;
- Copia Atto Costitutivo e Statuto registrato (solo in caso di persona giuridica) con allegata l'autocertificazione attestante la conformità con l'originale;
- Copia Codice fiscale di tutti i proprietari o suoi delegati - Partita IVA in caso di persona giuridica;
- Attestazione sottoscritta dal direttore dei lavori o da un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico nell'edificio e degli impianti nello stesso installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua AGIBILITA', giusto quanto previsto dall'art.24, DPR n.380/2001 e ss.mm. e ii., come introdotto dall'art.1 L.R. n.16/2016;
- Asseverazione del tecnico incaricato sui requisiti igienico-sanitari;
- Attestato di qualificazione o prestazione energetica (Se l'intervento è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare ai sensi dell'art.6 del d.lgs n. 192/2005);
- Oppure dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà della produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), debitamente motivata;
- Copia di elaborato planimetrico, del progetto ed eventuali varianti, depositato in Comune con individuazione delle opere parzialmente concluse;
- Estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

- Planimetrie, elaborato planimetrico e visure;
- Dichiarazione, in originale o in copia conforme, di conformità degli impianti presenti, redatta sulla base del modello di cui all'allegato I del D.M. n.37/2008, rilasciata dalle imprese installatrici, con allegati la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché il progetto di cui all'art.5;
- Dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà al deposito degli atti di conformità e/o collaudo per ognuno degli impianti previsti dall'art.1, comma 2, del D.M. n.37/2008;
- Copia attestazione dell'avvenuto allaccio alla rete idrica comunale;
- Copia dell'autorizzazione allo scarico nella rete fognaria comunale;
- Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.77, nonché all'art.82 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e ss.mm. e ii., come introdotti dall'art.1 L.R. n.16/2016 (sia per gli edifici privati che per quelli pubblici e privati aperti al pubblico o di uso pubblico);
- Certificato di collaudo statico o dichiarazione di regolare esecuzione (Se i lavori hanno interessato le strutture e se l'intervento prevede la realizzazione di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica ai sensi degli artt. 65 e 67 del d.P.R. n. 380/2001);
- Versamento di **euro 50,00 circa** a favore del Comune di Melilli per diritti di segreteria;
  - Costo per pratica SCA: 1.050,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 1.000,00).

#### Destinazione urbanistica dell'immobile

L'area sulla quale è stato edificato il piccolo edificio all'interno del quale risulta inserito l'immobile oggetto di pignoramento, secondo Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 1050/DRU del 22/09/2003, è inserito all'interno della **zona "A" – Storico-Ambientale, disciplinata dall'art.6 delle N.T.A..**

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

#### Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 06/08/2010 è stata riscontrata la seguente difformità:

- realizzazione di una seconda finestra all'interno del Bagno.

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).

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

- Costo per regolarizzazione urbanistico-edilizia: **12.750,00 euro circa** (Ripristino dello stato dei luoghi euro 10.000,00 circa + Spese Vive euro 1.250,00 + Spese Tecniche euro 1.500,00).
- Costo per pratica SCA: **1.050,00 euro** (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 1.000,00).
- Costo per regolarizzazione catastale: **550,00 euro circa** (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

**Totale circa 14.350,00 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 l'immobile ed i riferimenti catastali dello stesso.

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

- Provincia: **SIRACUSA**;
- Comune: **MELILLI**;
- RIFERIMENTI CATASTALI OBBLIGATORI
- Foglio: **88**;
- Particella: **3317**;
- Subalterno: **5**;

Osservazioni: La ricerca è stata fatta anche con le identificazioni catastali precedenti alla data del 07/11/2006 (NCEU F. 88 P.IIa 608 sub. 3 e sub. 4). Tale ricerca non ha, però, prodotto alcun risultato.

Dalla ricerca con i parametri sopra citati, **l'immobile non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati**.

Per quanto finora detto, con buona probabilità, **per l'immobile 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 11/03/2019 ha provveduto alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, utilizzando i dati raccolti (tipologia strutturale del fabbricato, copertura, tamponature, infissi, impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (acs)) durante il sopralluogo presso l'immobile in data 09/01/2019.

In data 11/03/2019 ha provveduto alla registrazione, al Catasto Energetico Regionale, dell' Attestato di Prestazione Energetica, relativo all'immobile, sul portale siciliano dell'energia ([www.energia.sicilia.it](http://www.energia.sicilia.it)).

L'immobile oggetto di pignoramento è di **classe energetica F**, con prestazione energetica pari ad **316.50 kWh/m<sup>2</sup> anno**.

#### h) Valutazione complessiva del bene

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

##### Calcolo della superficie commerciale

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **139,85 mq**.

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (balconi e cortile), comunicanti con i vani principali, è pari a **4,86 mq** (30% di 16,22 mq).

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (terrazza), non comunicanti con i vani principali, è pari a **9,52 mq** (15% fino a 25,00 mq, 5% la restante parte. Superficie effettiva pari a 140,55 mq).

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie** (Locale Tecnico 1 e Locale Tecnico 2), comunicanti con i vani principali, è pari a **35,07mq** (50% di 70,15 mq).

La **superficie commerciale** è pari a **189,30 mq**.

Osservazioni: La superficie commerciale è quella relativa alla sola parte di immobile conforme al titolo abilitativo edilizio rilasciato (Licenza di Costruzione Edile - pratica n. 126/1963). Restano escluse la superficie relativa all'ampliamento del Locale Tecnico 2, mediante utilizzo di superficie destinata a preesistente terrapieno, e la superficie relativa al vano Lavanderia su Terrazza di copertura (piano primo).

##### Stima del bene

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 immobili, con caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari al bene e ricadenti nella stessa zona di Melilli è in media intorno ai 650,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è

$$V = € 650,00 \times 189,30 \text{ mq} = € 123.045,00$$

##### Valore locativo del bene

In base alle informazioni reperite dal sottoscritto CTU presso le agenzie immobiliari del Comune di Melilli, il canone locativo per immobili, con caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari al bene e ricadenti nella stessa zona di Melilli è in media intorno ai 2,30 €/mq x mese.

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

$$V = € 2,30 \times 189,30 \text{ mq} = € 435,40/\text{mensile}$$

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

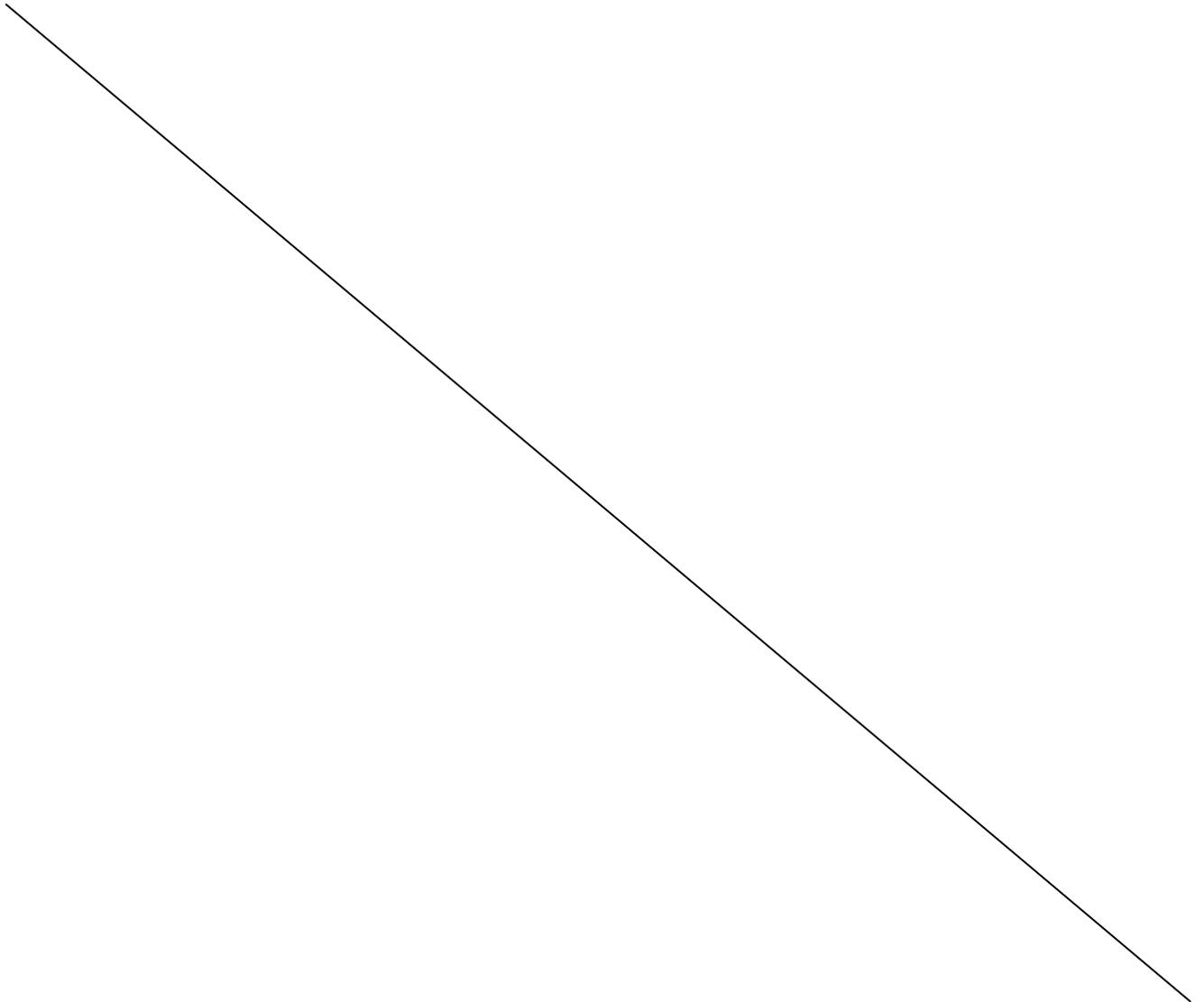
Non trattasi di quota indivisa.

Quindi, il **Valore finale del bene**, al netto dei costi per:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica con un costo pari a circa **12.750,00 euro**;
- pratica SCA con un costo pari a circa **1.050,00 euro**;
- regolarizzazione catastale con un costo pari a circa **550,00 euro**

**è pari a** (123.045,00 – 14.350,00 euro) **108.695,00 euro**.

(diconsi centoottomilaseicentonovantacinque euro).



## 8. Conclusioni

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

### Lotto di Vendita n. 1

Valore venale del bene = 24.600,00 euro

Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = 3.750,00 euro

Costi per pratica SCA = 550,00 euro

Costi per regolarizzazione catastale = 550,00 euro

**Valore finale del bene = 19.750,00 euro.**

### Lotto di Vendita n. 2

Valore venale del bene = 123.045,00 euro

Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = 12.750,00 euro

Costi per pratica SCA = 1.050,00 euro

Costi per regolarizzazione catastale = 550,00 euro

**Valore finale del bene = 108.695,00 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, 22/03/2019

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



## 9. Documenti Allegati relativi ai beni

- **ALLEGATO 1\_** Comunicazione inizio operazioni peritali;
- **ALLEGATO 2\_** Copia della ricevuta di ritorno relativa alla raccomandata A/R n. 153549916319 inoltrata al debitore sig. ██████████ in data 27/12/2018;
- **ALLEGATO 3\_** Verbale operazioni peritali;
- **ALLEGATO 4\_** Copia dell'istanza presentata in data 27/12/2018 (a mezzo Posta Elettronica Certificata) presso il Comune Melilli, – Settore V° – Urbanistica - Nuove Opere e Patrimonio, per accesso agli atti (Pratica n. 126/1963 in testa alla ██████████);
- **ALLEGATO 5\_** Copia dell'istanza presentata in data 15/01/2019 (prot. n. SR0002846/2019) presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali, per consultazione del Mod.58 (documentazione catastale cartacea, cosiddetta busta), partita 2251;
- **ALLEGATO 6\_** Copia dell'istanza presentata in data 06/03/2019 (a mezzo Posta Elettronica Certificata) presso il Comune di Melilli – Settore V° – Servizio Territorio, per il rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica;
- **ALLEGATO 7\_** Estratto di mappa F. 88 P.IIa 3317;
- **ALLEGATO 8\_** Visura storica per immobile NCEU Comune di Melilli F. 88 P.IIa 3317 sub. 2 (ex P.IIa 608 sub. 2);
- **ALLEGATO 9\_** Visura storica per immobile NCEU Comune di Melilli F. 88 P.IIa 3317 sub. 5 (ex P.IIa 608 sub. 3 e sub. 4);
- **ALLEGATO 10\_** Visura storica per immobile NCEU Comune di Melilli F. 88 P.IIa 608 sub. 2;
- **ALLEGATO 11\_** Visura storica per immobile NCEU Comune di Melilli F. 88 P.IIa 608 sub. 3;
- **ALLEGATO 12\_** Visura storica per immobile NCEU Comune di Melilli F. 88 P.IIa 608 sub. 4;
- **ALLEGATO 13\_** Planimetria catastale NCEU Comune di Melilli F. 88 P.IIa 3317 sub. 2;
- **ALLEGATO 14\_** Planimetria catastale NCEU Comune di Melilli F. 88 P.IIa 3317 sub. 2 (precedente all'aggiornamento del 19/03/2019);
- **ALLEGATO 15\_** Planimetria catastale NCEU Comune di Melilli F. 88 P.IIa 3317 sub. 5;
- **ALLEGATO 16\_** Copia Mod. D1, aggiornamento planimetria catastale NCEU Comune di Melilli F. 88 P.IIa 3317 sub. 2, mediante pratica DOCFA, e ricevute di approvazione;
- **ALLEGATO 17\_** Elenco sintetico delle formalità in cui risultano presenti gli immobili (Catasto Fabbricati del Comune di Melilli F. 88 P.IIa 3317);
- **ALLEGATO 18\_** Elenco sintetico delle formalità in cui risultano presenti gli immobili (Catasto Fabbricati del Comune di Melilli F. 88 P.IIa 698 sub. 2, sub. 3 e sub. 4);

- **ALLEGATO 19\_** Copia dell' Atto di compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 24/07/2001 N. 19670 del Repertorio e N. 9074 di Raccolta, registrato a Siracusa il 02/08/2001 al N. 2433, trascritto a Siracusa il 25/07/2001 al N. 9834 di Registro Particolare e N. 12238 di Registro Generale, tra il venditore [REDACTED], nato a Melilli (SR) il 06/08/1928 e l'acquirente [REDACTED] nato a Siracusa il 03/01/1983;
- **ALLEGATO 20\_** Copia della Pratica n. 126/1963, in testa alla ditta [REDACTED], relativa alla Licenza di Costruzione Edile per le modifiche da apportare alla casa sita in Melilli - Via Tranchina, (Domanda di Licenza di Costruzione presentata il 29/07/1963, progetto approvato nella seduta del 28/08/1963);
- **ALLEGATO 21\_** Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (F. 88 P.IIa 3317) del 19/03/2019;
- **ALLEGATO 22\_** TAV. 1- Inquadramento Immobili;
- **ALLEGATO 23\_** TAV. 2- Planimetria Lotto 1;
- **ALLEGATO 24\_** TAV. 3- Planimetria Lotto 2;
- **ALLEGATO 25\_** Rilievo fotografico;
- **ALLEGATO 26\_** Attestato di Prestazione Energetica (relativo al Lotto di vendita n. 2) del 11/03/2019 e ricevuta di avvenuta registrazione;