

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.384

R.G.Es. anno 2024

Giudice Esecutore: Dott.ssa Alessia Romeo

Custode:

- Avv.to Stefania D'Agostino.

Parti nel procedimento

Creditore procedente:

- *Omissis.*

Omissis;

Omissis.

Parte mutuataria e datrice di ipoteca:

- *Omissis.*

Parte mutuataria:

- *Omissis.*

Lentini, 23/04/2025

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario



INDICE

PREMESSA.....3

Introduzione.....3

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C.....17

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1) 17

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI.....17

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)..... 17

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3.....19

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4.....21

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI.....53



PREMESSA

Introduzione

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 30/01/2025 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito per la procedura esecutiva immobiliare n.384/2024.

Si riportano di seguito i quesiti per la stima degli immobili pignorati ed i tempi e le modalità per il deposito della perizia.

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173**bis** disp. att. c.p.c.)

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento



l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;



II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia

convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo

indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola

in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la

trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella

convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il

divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni

soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la

sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt.

49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da

ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n.

119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai

sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020

n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e

delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la

rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul

canone massimo di locazione);

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili,

precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero

dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un

contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della

data della registrazione, della scadenza del contratto, del

termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di



rilascio fissata o dello stato del procedimento

eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri,

anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che

resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria

dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-

artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù

pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri,

anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che

comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in

particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico

dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno

cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.

586 c.p.c.:



- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;



VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005,



salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili,
ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti
eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro
500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di
edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs.
192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina
della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b)
e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al
comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli
ambienti sono riscaldati per esigenze del processo
produttivo o utilizzando reflui energetici del processo
produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non
residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i
fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50
metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle
categorie di edifici classificati sulla base della destinazione
d'uso 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 3ter; f) gli edifici adibiti a
luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:



- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità



sui canoni di locazione o affitto già previsti da
eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il
bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in
caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero
essere separati in favore della procedura e dei relativi costi;
indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o
dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del
termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle
generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi
dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del
valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e
almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di
certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;



– visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;



8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice

dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice

dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad **accedere agli uffici pubblici** per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di **collaboratore**, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;

2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;

3. dispone a suo favore **acconto** di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da corrispondersi



non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a
relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i
creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto
l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via
pec);

4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;

5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio;
sono ammesse **proroghe** soltanto se richieste prima della
scadenza e adeguatamente motivate;

6. rammenta all'esperto che **le operazioni peritali devono essere
iniziate senza dilazione** subito dopo l'accettazione dell'incarico
(previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le
modalità sopra stabilite);

7. ricorda all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere
apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva
necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in
caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere
apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al
mancato accesso ai luoghi, alle note riguardati la mancata
corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che **l'istanza di liquidazione** venga
disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con
indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di



motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si
 precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato
 dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un
 compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito
 verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto
 depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il
 compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per
 un prezzo superiore alla metà del valore di stima;

ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-
 edilizie;

iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di
 rispondenza tecnica;

iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi
 topografici, planimetrici e altimetrici;

v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del
 canone di locazione;

vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non
 comprese nelle precedenti, tra cui:

a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e
 catastale;

b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola
 corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun
 A.P.E.);

vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per
 l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di



prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà

(art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);

viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;

x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In conformità a quanto stabilito al punto n. 7 – "INVII" dell'incarico conferito, si evidenzia che il deposito della perizia di stima, unitamente agli adempimenti connessi, dovrà avvenire con un anticipo minimo di trenta giorni rispetto alla data dell'udienza, già fissata per il giorno 12/06/2025.



CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C.

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)

Il sottoscritto Dott. Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario
successivamente all'incarico professionale, di cui in premessa, ha
scaricato ed analizzato i documenti presenti nel fascicolo telematico
della procedura.

All'interno del predetto fascicolo è presente la relazione notarile
redatta dal notaio *Omissis*, notaio in *Omissis* iscritto al collegio Notarile
del distretto di *Omissis*, sostitutiva della documentazione ipotecaria e
catastale ventennale.

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)

Il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), ha
operato in coordinamento con l'Avv. Stefania D'Agostino nella sua
qualità di custode giudiziario dell'immobile oggetto di esecuzione, e
previa comunicazione alle parti interessate, come documentato
nell'allegato n. 1, al fine di effettuare i necessari accessi all'immobile.

In data 18/02/2025 è stato effettuato un primo tentativo di accesso
all'immobile con la presenza del custode giudiziario. Giunti presso il
bene oggetto di esecuzione, sono state esperite tutte le modalità
ordinarie per ottenere l'accesso, come suonare il campanello del



citofono, ma non è stata ricevuta alcuna risposta, con conseguente impossibilità di procedere oltre.

A seguito dell'esito negativo del primo accesso, in data 19/02/2025, il custode giudiziario ha comunicato telefonicamente che l'accesso sarebbe stato possibile in data 22/02/2025 a partire dalle ore 10:00.

Il sottoscritto CTU ha quindi confermato la propria disponibilità al custode e ha tempestivamente informato le parti interessate che il secondo tentativo di accesso sarebbe avvenuto nella data e ora indicate.

Le operazioni peritali del 22/02/2025 hanno avuto inizio alle ore 10:00 e si sono concluse alle ore 12:00 del medesimo giorno. Tuttavia, non essendo stato possibile completare integralmente le attività peritali, con il consenso degli intervenuti è stato concordato un ulteriore accesso per il giorno 22/03/2025.

Successivamente, il CTU ha provveduto a comunicare la data del successivo accesso anche ai soggetti assenti, ovvero ai legali del creditore procedente e alla *Omissis* come documentato nell'allegato n. 1.

Ciò detto, le operazioni peritali del 22/03/2025 hanno avuto inizio alle ore 09:00 e si sono concluse alle ore 12:15 del medesimo giorno.

I verbali relativi ai sopralluoghi effettuati sono riportati nell'allegato n.2.



CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

PROVEDA l'esperto:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento,
comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Il bene oggetto di esecuzione è una abitazione costituita dai piani terra, primo e secondo – quest'ultimo rappresentato da un sottotetto con annesso bagno e terrazza a livello di proprietà esclusiva - composta da 6,5 vani (sei virgola cinque) vani catastali, confinante con terreno circostante su cui sorge il complesso edilizio (BCNC-Fg.86, P.IIa 1724, Sub. 8) e con proprietà di altre ditte indentificate al N.C.E.U. del comune di Melilli al Fg. 86, P.IIa 1724, Subb. 7 e 5.

È compresa altresì la comproprietà proporzionale dell'area libera circostante il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile sopra descritto, identificata nell'elaborato planimetrico presentato presso l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Siracusa – in data 24/11/2011 prot. n.SR026441 – con il mappale 1724 sub.8 del foglio 86 e delle parti comuni per legge, stato dei luoghi, destinazione o titolo.

Il bene è censito al Catasto dei fabbricati del comune di Melilli al foglio n.86, particella 1724, sub.6, zona censuaria 1, categ. A/2, classe 3, vani catastali 6,5, Totale: 154 mq, escluse aree scoperte 151 mq, rendita catastale pari a 637,82 euro via Brancati Sn., piano T-1-2.

Si riportano nell'allegato n.3 i documenti catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.



II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati

nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.

Esiste una corrispondenza precisa tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali relativi all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Tuttavia, si evidenziano delle discrasie tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alla mancata indicazione del numero civico dell'abitazione e all'altezza interna dei locali, in special modo ai piani terra e primo dell'immobile.

Si riscontrano, inoltre, difformità tra lo stato attuale dei luoghi, la planimetria catastale e il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

In considerazione di tali divergenze, lo scrivente ha provveduto ad eseguire rilievi specifici di tipo planimetrico, altimetrico e fotografico, con successiva restituzione digitale dei dati acquisiti.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia all'allegato n.4, contenente le planimetrie dei vari livelli del corpo di fabbrica corredate dai relativi coni ottici, e all'allegato n.5, che reca la documentazione fotografica del rilievo effettuato.

III. Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,



identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario,
sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto
riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di
parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942.

Il bene immobile, oggetto di pignoramento, è vendibile esclusivamente
in un unico lotto di vendita.

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

Si riporta di seguito la sezione relativa all'unico lotto di vendita.

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i
lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante
indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua
ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale
numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze
e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché
delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi.

Il bene oggetto di esecuzione è una abitazione costituita dai piani
terra, primo e secondo – quest'ultimo rappresentato da un sottotetto
con annesso bagno e terrazza a livello di proprietà esclusiva -
composta da 6,5 vani (sei virgola cinque) vani catastali, confinante con
terreno circostante su cui sorge il complesso edilizio (BCNC-Fg.86,
P.IIa 1724, Sub. 8) e con proprietà di altre ditte indentificate al
N.C.E.U. del comune di Melilli al Fg. 86, P.IIa 1724, Subb. 7 e 5.



È compresa altresì la comproprietà proporzionale dell'area libera circostante il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile sopra descritto, identificata nell'elaborato planimetrico presentato presso l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Siracusa – in data 24/11/2011 prot. n.SR026441 – con il mappale 1724 sub.8 del foglio 86 e delle parti comuni per legge, stato dei luoghi, destinazione o titolo.

Il bene è censito al Catasto dei fabbricati del comune di Melilli al foglio n.86, particella 1724, sub.6, zona censuaria 1, categ. A/2, classe 3, vani catastali 6,5, Totale: 154 mq, escluse aree scoperte 151 mq, rendita catastale pari a 637,82 euro via Brancati Sn., piano T-1-2.

Le coordinate GPS del bene oggetto di disamina sono le seguenti :

- accesso da via Vitaliano Brancati n.97 presso comune di Melilli frazione Città Giardino Lat: 37.105297°e Long: 15.204682°.

II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31



della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).

L'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Vitaliano Brancati n.97 città Giardino frazione del comune di Melilli non rientra nella categoria dell'edilizia convenzionata o agevolata. L'intero cespite consiste in un fabbricato destinato a civile abitazione, parte di un più ampio complesso edilizio, con struttura portante in cemento armato e con tetto a falde inclinate. L'immobile si articola in due elevazioni fuori terra oltre a un piano sottotetto.

Si evidenzia che una porzione dello spazio esterno di proprietà con l'intero complesso edilizio risulta, allo stato dei luoghi, delimitata con cancelli carrabili e pedonali, nonché tramite una recinzione, determinando di fatto un uso esclusivo della predetta area. All'interno di tale spazio, parzialmente pavimentato e in parte destinato a verde, sono presenti una tettoia in legno sul lato nord e un pergolato collocato sul lato sud.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da via Vitaliano Brancati n.97 sita nella frazione Città Giardino del Comune di Melilli, attraversando un'area comune all'intero complesso edilizio sino a raggiungere uno



spazio che, pur costituendo giuridicamente bene comune, risulta di fatto delimitato ed utilizzato, come indicato superiormente, in modo esclusivo.

Al piano terra, l'unità immobiliare si compone dei seguenti ambienti: soggiorno-pranzo, cucina, un servizio igienico ed una lavanderia. Le finiture si presentano di livello medio, con pavimentazione e battiscopa in ceramica. Le pareti ed i soffitti interni risultano in parte tinteggiati in monocolore ed in parte decorati. Talune porzioni del soggiorno-pranzo e della cucina presentano rivestimenti in pietra, mentre le pareti del bagno sono rivestite in ceramica fino a quasi l'intera altezza. Gli infissi esterni dell'immobile, ad eccezione della porta di ingresso principale, che è blindata, sono in alluminio di colore scuro con vetrocamera e dotati di scuri esterni, anch'essi in alluminio.

Il fabbricato è servito da una scala interna, con rivestimento in marmo e protezione in metallo, che collega i piani terra, primo e sottotetto.

Al piano primo sono presenti due stanze da letto singole, una stanza da letto matrimoniale ed un servizio igienico. Si rilevano altresì due balconi, uno prospiciente il lato nord, accessibile dalla camera matrimoniale, ed uno prospiciente il lato sud, accessibile dal bagno.

Le finiture del piano comprendono pavimentazione e battiscopa in ceramica in tutti gli ambienti, con pareti e soffitti tinteggiati, salvo le pareti del bagno che presentano rivestimenti in ceramica per quasi l'intera altezza.

Al piano sottotetto si riscontra un unico ambiente adibito a stanza di ritrovo, con annesso servizio igienico, ed una terrazza a livello



prospiciente il lato est. Le finiture sono analoghe a quelle del piano primo, con pavimentazione in ceramica e pareti interne tinteggiate, ad eccezione del bagno, le cui pareti sono rivestite in ceramica fino a quasi l'intera altezza.

L'immobile è dotato di impianti elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e di climatizzazione. Per la produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento è presente una caldaia alimentata a GPL, ubicata all'esterno, sul lato nord dell'edificio, al piano terra sotto la tettoia. I terminali di riscaldamento sono costituiti da termosifoni in alluminio. Dall'esame del verbale di sopralluogo, il debitore Sig. *Omissis* ha dichiarato di non essere in possesso del libretto di impianto della caldaia, di non ricordare l'ultima manutenzione effettuata e di non aver provveduto alla registrazione della stessa presso il CURI (Catasto Unico Regionale Impianti).

Per quanto concerne la climatizzazione, si rileva la presenza di pompe di calore, rispettivamente una con marca "Toyotomi" ubicata nel soggiorno-pranzo al piano terra, ed altre due con marca "MITSUI", site rispettivamente una nella stanza da letto singola lato nord al piano primo e una nella stanza matrimoniale al medesimo piano. Anche per tali dispositivi valgono le medesime dichiarazioni di assenza documentale fornite dal debitore in relazione alla caldaia.

Dal punto di vista manutentivo e conservativo, l'immobile si presenta in buono stato generale, sebbene non siano disponibili attestazioni documentali relative agli impianti. Nel complesso, l'edificio si trova in uno stato di conservazione e manutenzione di livello medio.



Per ulteriori dettagli si rinvia all'allegato n. 4, contenente le planimetrie dei singoli piani dell'immobile in scala 1:100 con i relativi coni ottici delle fotografie, nonché all'allegato n. 5, contenente il rilievo fotografico interno ed esterno dell'edificio.

III. L'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio.

L'intero immobile, oggetto di pignoramento, è nel possesso della *Omissis* (parte mutuataria) nata ad *Omissis* il *Omissis* (C.F. *Omissis*).

La predetta risiede presso l'immobile oggetto di pignoramento con la figlia minorenni *Omissis* (v. allegato n.2).

Ciò detto, si rileva sin d'ora che gli accessi al bene oggetto di pignoramento sono stati garantiti dalla parte mutuataria e datrice di ipoteca Sig. *Omissis*.

Sotto il profilo del diritto di proprietà, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al Sig. *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* per la piena proprietà, da *Omissis*, *Omissis* sede *Omissis* CF. *Omissis*, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio *Omissis*, del 30/11/2012 rep. 2828/2181 e trascritto presso l'Ufficio del



territorio di Siracusa il 03/12/2012 al n.19515 dal registro generale e al n.15418 del registro particolare.

Quanto in oggetto era pervenuto a *Omissis*. sede *Omissis* C.F.: *Omissis*, per la piena proprietà, da *Omissis* sede *Omissis* C.F.: *Omissis*, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio *Omissis* del 17/12/2008, rep. 2472/1908 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa il 22/12/2008 al n.33276 del registro generale e al n.22926 del registro particolare.

Tale immobile era pervenuto a *Omissis* sede a *Omissis* C.F.: *Omissis*, per la piena proprietà da *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis*, titolare della piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita Notaio *Omissis* del 23/06/2004, rep. 2210/586 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa il 25/06/2004 al n.14457 del registro generale e al n.9472 del registro particolare.

Si riporta nell'allegato n.6 l'atto di compravendita del 30/11/2012 repertorio n.2828, raccolta n.2181, trascritto a Siracusa il 03/12/2012 ai nn.19515/15418.

IV. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).



Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, sulla base del certificato di destinazione urbanistica del comune di Melilli rilasciato allo scrivente il 27/02/2025 e riportato nell'allegato n.7, che il terreno sito in tenere di Melilli, riportato in catasto al Fg. 86 particella 1724 ove sorge il fabbricato per civile abitazione oggetto di pignoramento, ricade:

- nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. N. 1050/DRU del 22/09/2003 in zona "B3"- residenziale di completamento e di recente edificazione – disciplinata dell'Art. 10 delle N.T.A.;
- nel P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n.43 del 13/05/2024 in zona "B4 disciplinata dagli art. 20 e 24 delle N.T.A.

V. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*



- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Per quanto concerne i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda alla risposta fornita al quesito n.4 punto n.IV.



Per quanto concerne ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti è possibile asserire che dai riscontri effettuati dallo scrivente utilizzando l'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa e dal confronto con la relazione del Notaio *Omissis*, Notaio in *Omissis*, iscritto al collegio Notarile del Distretto di *Omissis*, già presente in atti sono emersi le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

– **Iscrizione del 03/12/2012 – registro generale n.19516, registro particolare n.1983.**

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/11/2012 repertorio n.2829/20182 Notaio *Omissis* sede di *Omissis* (*Omissis*).

Capitale 153.000,00 euro, tasso interessa annuo 4,6%, interessi 76.500.00 euro, totale 229.500,00 euro, durata 30 anni.

A favore di:

✓ “*Omissis*” sede *Omissis* (*Omissis*) C.F.: *Omissis*.

Contro:

✓ *Omissis* (debitore ipotecario) nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F.: *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

✓ *Omissis* (debitore non datore) nato il *Omissis* ad *Omissis* con C.F.: *Omissis*.

Sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1 costituita da:

Immobile n.1



Comune di Melilli, Catasto Fabbricati al Fg. 86, P.Ila 1724, Sub. 6,

Natura: A/2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 6,5 vani, via
Vitaliano Brancati, Piano T12.

Si evidenzia in calce a detta formalità l'annotazione presentata il
07/10/2016 registro particolare n.1537, registro generale n.15744,
tipo di atto surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater, comma 3 del
D.LGS. 385/1993. La predetta surrogazione esplica i suoi effetti a
favore della *Omissis*. con sede a *Omissis* codice fiscale: *Omissis*.

– **Iscrizione del 01/03/2016 – registro generale n.3324, registro
particolare n.440.**

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo
fondiario del 22/02/2016 repertorio n.3599/2794 Notaio *Omissis*
sede *Omissis* (*Omissis*).

Capitale 28.000,00 euro, tasso di interesse 2,75%, Interessi
28.000,00 euro, Totale 56.000,00 euro, Durata 20 anni.

A favore di:

✓ “*Omissis*” sede *Omissis* (*Omissis*) C.F.: *Omissis*.

Contro:

✓ *Omissis* (debitore ipotecario) nato il *Omissis* a *Omissis* con
C.F.: *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

✓ *Omissis* (debitore non datore) nato il *Omissis* ad *Omissis* con
C.F.: *Omissis*.

Sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1 costituita da:

Immobile n.1



Comune di Melilli, Catasto Fabbricati al Fg. 86, P.Ila 1724, Sub. 6,

Natura: A/2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 6,5 vani, via

Vitaliano Brancati n.97, Piano T12.

TRASCRIZIONE

– **Trascrizione del 23/12/2024 – registro generale n.25093,
registro particolare n.19516.**

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento

immobili del 29/10/2024 repertorio n.5164 Pubblico Ufficiale: UNEP

C/O Tribunale di Siracusa (SR).

A favore di:

– “*Omissis*” sede *Omissis* (*Omissis*) C.F.: *Omissis* per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

✓ *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F.: *Omissis* per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1 costituita da:

Immobile n.1

Comune di Melilli, Catasto Fabbricati al Fg. 86, P.Ila 1724, Sub. 6,

Natura: A/3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 6,5

vani, via Vitaliano Brancati n.97, Piano T12.

Nella Sezione D-Ulteriori informazioni è scritto quanto segue:

LA *Omissis* NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA VELA

OBG SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 11.09.2024 ATTO DI PRECETTO,

CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO

115.054,95 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED



ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA
PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN
CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Si riportano nell'allegato n.8 i seguenti documenti ipotecari:

- ispezione ipotecaria su *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis*
periodo recuperato e validato dal 03/01/1977 al 12/11/1990,
periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 31/01/2025;
- nota di iscrizione del 03/12/2012, registro generale n.19516,
registro particolare n.1983;
- domanda di annotazione del 07/10/2016, registro generale
n.15744, registro particolare n.1537;
- nota di iscrizione del 01/03/2016, registro generale n.3324,
registro particolare n.440;
- nota di trascrizione del 23/12/2024, registro generale n.25093,
registro particolare n.19516.

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,
nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità
dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del
certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente
normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque
natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e
l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato.



Prima di procedere all'analisi delle irregolarità edilizie ed urbanistiche dell'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente ritiene necessario, effettuare un excursus sui titoli edilizi relativi al predetto bene.

L'immobile oggetto del presente procedimento è parte integrante di un complesso edilizio costituito da un insieme di sette ville a schiera. Tale complesso si configura come una stecca continua composta da edifici riconducibili a cinque differenti tipologie costruttive.

In particolare:

- una sola unità immobiliare, corrispondente alla tipologia n. 3, rappresenta l'oggetto specifico della presente disamina. Essa presenta una superficie di impronta pari a circa 59,84 mq ed un volume complessivo pari a 441,30 mc;
- le restanti unità, riconducibili alle tipologie nn.1, 2, 4-5-6 e 7, presentano una superficie di impronta pari a circa 66,00 mq ciascuna e un volume di circa 412,50 mc.

Ciò detto, il predetto complesso immobiliare, cui fa anche parte l'immobile oggetto di esecuzione, è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- 1) concessione edilizia n.211 del 27/11/2009 pratica edilizia n.151 del 2009, trascritta presso l'agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - di Siracusa in data 16 dicembre 2009 ai nn.27946/19625;
- 2) concessione edilizia n.257 del 23/09/2010 pratica edilizia n.158/2010, trascritta presso l'Agenzia del territorio -Servizio di



Pubblicità Immobiliare - di Siracusa in data 21 ottobre 2010 ai
nn.23029/15922;

3) concessione edilizia n.203 del 29/11/2011 pratica edilizia
n.160/2011, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di
Pubblicità Immobiliare - di Siracusa in data 20 dicembre 2011 ai
nn.24241/18098.

Infine in data 9 marzo 2012 prot. n.1487 è stato rilasciato dal direttore
del VI Settore del comune di Melilli il certificato di abitabilità ed
agibilità.

Dall'analisi dei documenti sopra citati emerge la seguente anomalia:

- nella concessione edilizia n.211 del 27/11/2009 all'art. 6, dal
titolo "CONDIZIONI AL RILASCIO", oltre ad altre prescrizioni, si
stabilisce che l'altezza massima, misurata dalla sistemazione
esterna alla linea di gronda, non deve superare i 6,50 ml. Tale
prescrizione viene richiamata anche nelle successive
concessioni edilizie n.257 del 23/09/2010 e n. 203 del
29/11/2011. Tuttavia, l'edificio oggetto di analisi, come risulta
dalla relazione tecnica descrittiva e dal progetto allegato
all'ultima c.e., presenta un'altezza misurata dalla sistemazione
esterna alla linea di gronda pari a 7,50 ml.

Nonostante ciò, il Direttore del VI settore del comune di Melilli,
in data 09/03/2012 con prot. n.1487 dopo aver richiamato tutte
le concessioni edilizie prima menzionate, ha dichiarato e
certificato che le sette villette a schiera, ubicate in Città Giardino
Frazione di Melilli, nella via Brancati, distinte in catasto al foglio



86, p.lla 1724 sub. 1-2-3-4-5-6-7, sono abitabili ed agibili si dal
07/03/2012.

Si riportano, per approfondimento, nell'allegato n.9 i seguenti
documenti:

- concessione edilizia n.211 del 27/11/2009, pratica edilizia
n.151/2009, relazione tecnica descrittiva ed elaborato
progettuale;
- nota di trascrizione del 16/12/2009, registro generale n.27946,
registro particolare n.19625;
- concessione edilizia n.257 del 23/09/2010, pratica edilizia
n.158/2010, relazione tecnica descrittiva ed elaborato
progettuale;
- nota di trascrizione del 21/10/2010, registro generale n.23029,
registro particolare n.15922;
- concessione edilizia n.203 del 29/11/2011, pratica edilizia
n.160/2011 con tavole nn.1, 2 e 7 (relazione tecnica descrittiva);
- nota di trascrizione del 20/12/2011, registro generale n.24241,
registro particolare n.18098;
- certificato di abitabilità ed agibilità del 09/03/2012 prot. n.1487
rilasciato dal Direttore del VI settore del comune di Melilli.

Si aggiunge che il certificato di destinazione urbanistica relativo
all'area di sedime su cui sorge il bene oggetto di disamina è stato già
descritto ed è riportato nell'allegato n.7.

Lo scrivente precisa, altresì, che successivamente al primo accesso
agli atti — in occasione del quale ha ritirato il certificato di destinazione



urbanistica nonché le copie dei titoli edilizi corredati dai relativi elaborati progettuali — ha presentato in data 18/03/2025 una nuova istanza di accesso volta ad ottenere copia della deliberazione comunale n.39 del 08/08/2008.

A tale istanza il Comune ha risposto mediante comunicazione PEC del 24/03/2025, notificando l'avvio del relativo procedimento. Con successiva PEC del 24/03/2025 lo scrivente ha confermato la richiesta di rilascio della suddetta deliberazione comunale. Tuttavia ad oggi lo scrivente non ha ricevuto la predetta delibera da parte dell'ente locale (v. allegato n. 10).

Infine, lo scrivente, con istanza trasmessa a mezzo PEC in data 19/03/2025, ha effettuato una richiesta di accesso agli atti presso il Genio civile di Siracusa per visionare ed estrarre copie del progetto strutturale a firma dell'Arch. *Omissis* relativo ai lavori di realizzazione di 7 villette a schiera nel comune di Melilli – Città Giardino via Brancati autorizzato in data 11/11/2011 prot. n.238285 Var.0.

Con nota del 04/04/2025, il predetto ufficio ha risposto allo scrivente che non è possibile consultare il fascicolo in quanto danneggiato a causa di un allagamento dell'archivio (v. allegato n. 11).

Effettuata la necessaria premessa, si analizzeranno, di seguito, le difformità edilizie ed urbanistiche tra il progetto allegato all'ultima concessione edilizia n.203 del 29/11/2011 e lo stato dei luoghi, suddivise per aree e livelli dell'edificio.

Parte esterna



- Sono stati realizzati all'interno del BCNC all'intero complesso edilizio di cui al N.C.E.U. del comune di Melilli al FG. 86, P.IIIa 1724, Sub. 8 i seguenti interventi edilizi: una recinzione, due portoni (uno carrabile ed uno pedonale), un punto acqua con annesso scarico, nonché un pergolato ed una tettoia.

I predetti interventi edilizi sono espressione di un uso esclusivo di uno spazio comune (come emerge dal titolo di proprietà riportato nell'allegato n.6).

Piano terra

- È stato rimosso l'antibagno tra la cucina ed il bagno;
- il ripostiglio è stato trasformato in una lavanderia.

Piano primo

- Il ripostiglio presente sul lato est dell'abitazione è usato come stanza da letto singola.

Piano secondo

- All'interno del locale sottotetto è stato ricavato un bagno.

Infine, si segnala quanto segue:

- l'altezza interna tra i piani terra e primo è di 2,85 metri, inferiore ai 3 metri progettuali, ma comunque conforme per la destinazione d'uso residenziale. Tale differenza potrebbe essere dovuta, in assenza di sondaggi, alla presenza di un controsoffitto o di un doppio massetto al piano terra.
- Inoltre, l'altezza interna tra il primo e il secondo piano è di 2,66 metri, inferiore ai 2,70 metri progettuali, ma comunque all'interno delle tolleranze costruttive.



– Il locale sottotetto, non abitabile e sito al secondo piano, risulta attualmente utilizzato come stanza di ritrovo.

Inoltre, si rilevano delle difformità tra la rappresentazione grafica delle finestre e porte-finestre riportata nella tavola n. 2 (v. l'allegato n.9) — sia nelle planimetrie che nei prospetti — e quanto indicato nella medesima tavola in relazione al rapporto superficie/aperture, nonché tra tali elaborati e lo stato effettivo dei luoghi.

Considerata l'incertezza interna allo stesso elaborato progettuale e tenuto conto del fatto che risultano comunque rispettati i rapporti aero illuminanti previsti dalla normativa vigente, si ritiene che le suddette difformità costituiscano meri errori materiali di rappresentazione progettuale. Tali discordanze possono essere ricondotte all'ambito applicativo dell'art. 34-bis, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, come recepito dalla L.R. n. 27/2024.

VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della



istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie.

A seguito degli esiti dei rilievi e delle analisi effettuate dal sottoscritto, come già precisato nella risposta al quesito n. 4, punto VI, si evidenzia quanto segue:

- **piano terra – parti esterne:** le difformità edilizie riscontrate non risultano regolarizzabili, poiché derivanti da un utilizzo esclusivo di uno spazio comune e quindi in contrasto con il titolo di proprietà e prive delle necessarie autorizzazioni preventive da parte degli altri comproprietari. Pertanto, tali opere devono essere rimosse.
- **piano terra – interni:** non è consentito, poiché in contrasto con il regolamento edilizio vigente nel comune di Melilli, mantenere il collegamento diretto tra il bagno e la cucina così come trasformare il ripostiglio in lavanderia. È quindi necessario procedere al ripristino dei luoghi secondo quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio.



– **Piano primo:** non è possibile continuare a utilizzare il ripostiglio

ubicato sul lato est come camera da letto singola, poiché non rispetta la superficie minima richiesta per i locali di categoria A1, come indicato nel regolamento edilizio vigente.

– **Secondo piano:** la trasformazione del ripostiglio in bagno non può essere mantenuta, in quanto in contrasto con l'altezza minima, prevista nel regolamento edilizio comunale vigente, dei locali di categoria S1. Anche in questo caso, si impone il ripristino dell'ambiente nella configurazione originaria prevista dall'ultimo titolo edilizio. Si ribadisce, infine, che il locale sottotetto deve mantenere un uso non abitabile come indicato nell'ultimo elaborato progettuale.

Al fine di determinare i costi di ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo titolo edilizio, il sottoscritto ha predisposto un computo metrico estimativo basato sul prezzo regionale dei lavori pubblici attualmente vigente nella Regione Sicilia. Qualora tale prezzo non fosse applicabile, si è proceduto ad un'analisi dei prezzi riportati nell'allegato n. 12.

Dall'analisi sopra condotta, il costo stimato per l'esecuzione delle opere edilizie relative alla rimozione degli interventi non sanabili è pari a 2.402,44 euro (IVA esclusa). Tenuto conto della necessità di considerare eventuali imprevisti non rilevabili nella presente fase, si ritiene opportuno applicare un incremento del 5% sul costo stimato. Pertanto, il costo complessivo dei lavori per la rimozione delle opere edilizie non sanabili, comprensivo dell'incremento del 5% per



imprevisti, è pari ad 2.522,56 euro (IVA esclusa). Si precisa che i costi sopra indicati saranno dedotti nella successiva fase di stima del lotto di vendita, così come indicato nella risposta al quesito n.4, punto IX.

VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso 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 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

Lo scrivente ha chiesto, tramite PEC del 02/02/2025, al Dipartimento Regionale dell'Energia Servizio 1 - Pianificazione e Programmazione Energetica la visura dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativa all'immobile oggetto di pignoramento, come documentato nell'allegato n.13.

Con nota del 10/02/2025, il predetto Dipartimento ha comunicato che l'APE dell'immobile sito nel comune di Melilli, Foglio n.86, Particella n.1724, Sub. 6, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE - SICILIA.

Alla luce di quanto sopra esposto, si rappresenta che, allo stato attuale, non sussistono le condizioni per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile oggetto della procedura esecutiva, per i seguenti motivi:

- non risultano reperibili il libretto di impianto, le dichiarazioni di conformità e le registrazioni presso il Catasto Unico Regionale Impianti (C.U.R.I.) riguardanti la caldaia a GPL ubicata al piano terra, sotto la tettoia lato nord (v. allegato n.2);



- non si dispone della documentazione tecnica afferente alle pompe di calore (v. allegato n.2) installate nei seguenti ambienti: soggiorno-pranzo al piano terra, camera da letto singola al piano primo ubicata sul lato nord (n.1 unità) e camera da letto matrimoniale presente al piano secondo (n.1 unità), come già specificato nella risposta al quesito n. 4, punto II.

In assenza della suddetta documentazione, non è possibile procedere alla certificazione energetica dell'immobile.

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;



- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso.

Calcolo delle superfici

Per la determinazione delle superfici utile e non residenziale dei diversi piani dell'immobile oggetto di esecuzione si rimanda alle planimetrie dei singoli piani riportate nell'allegato n.4.

Ciò premesso, per il calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto di vendita si è fatto riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i.

Ne segue quindi che la superficie commerciale dell'intero lotto di vendita è di seguito riportata.

-Superficie commerciale lotto di vendita-

-ABITAZIONE-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:		
	PARZIALI	TOTALE ARROTONDATA
Piano terra	61,61 mq	61,61 mq
Piano primo	52,77 mq	52,77 mq



Totale superficie a) =		114,38 mq
b) superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:		
- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ¹ :	42,94 mq * 0,50 =	21,47 mq
c/a) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate nella misura nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):		
balconi al piano primo =	3,88 + 3,99 = 7,87 mq 7,87 mq * 0,30 = 2,36 mq	2,36 mq
c/b) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate nella misura nella misura del 15%, fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano non comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):		
terrazza a livello piano secondo=	4,61 mq x 0,15 =	0,69 mq
Totale superficie c) =		3,05 mq
Totale superfici a) + b) + c) =		138,90 mq
Totale superficie approssimata =		139,00 mq

Criteri e procedimenti di stima utilizzati

Per la stima del valore venale del bene costituente il lotto di vendita, lo scrivente ritiene opportuno, nel caso in esame, applicare i metodi di stima “comparativo o diretto” e “indiretto o a capitalizzazione del reddito”. Il procedimenti scelti, tra quelli offerti dalla metodologia estimativa, sono idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.

¹ Ai fini del calcolo della superficie commerciale, è stata computata, in conformità alla normativa di riferimento, la superficie del secondo piano con altezza utile superiore a 1,50 metri lineari.



È doveroso osservare che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui è stata elaborata e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore complessivo del lotto di vendita sarà ottenuto dalla media dei predetti valori determinati con i metodi precedentemente indicati, decurtando gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica.

Fonti di informazione per la stima

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento ai valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al secondo semestre del 2024 con riferimento alla provincia, al comune, fascia/zona, alla tipologia prevalente, alla destinazione d'uso, alla tipologia del bene oggetto di analisi e considerando lo stato di conservazione normale.

-PREZZO MEDIO PER LE ABITAZIONI-

Fonti di informazione	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Valori di locazione (€/m ² xmese)
Valore OMI massimo	Anno 2024 - 2 Semestre Provincia di Siracusa Comune di Melilli Zona: Suburbana (città Giardino) Tipologia prevalente:		



	Ville e villini Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civile- Stato conservativo: normale.	1.200,00	4,3
Valore OMI minimo	Anno 2024 - 2 Semestre Provincia di Siracusa Comune di Melilli Zona: Suburbana (città Giardino) Tipologia prevalente: Ville e villini Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civile- Stato conservativo: normale.	920,00	3,3
Valori medi =		1.060,00	3,80

Determinazione del coefficiente globale

Dopo aver determinato la superficie commerciale dell'abitazione, aver indicato le fonti di informazione nonché il valore medio di mercato, è necessario individuare i coefficienti correttivi distintivi dal cui prodotto sarà determinato il coefficiente globale.

Ciò detto, si procede ad indicare per l'abitazione i singoli coefficienti correttivi, suddivisi per caratteristiche intrinseche e esterne, dal cui prodotto si otterrà il coefficiente globale.

-Abitazione-

Tipologia	Coefficienti
Unifamiliare=	1,00
Stato conservativo esterno	
Buono=	1,05
Stato conservativo interno	
Buono=	1,05



Prospetti	
Su tre lati=	0,98
Prevalenza vista	
Libera=	1,00
Prevalenza esposizione	
Discretamente assoluta=	1,00
Locazione	
Libero da locazione =	1,00
Dotazioni in comune	
Minime dotazioni =	1,02
Coefficiente globale=	1,10

Ciò detto, si procede di seguito alla stima del valore del lotto di vendita con i metodi sopra descritti (tabelle n.1 e n.2) fino ad ottenere dalla media il valore complessivo del lotto di vendita (tabella n.3) al lordo degli oneri di regolarizzazione.

1. Metodo diretto o comparativo

Il valore del bene, in applicazione del metodo diretto o comparativo, scaturirà dal seguente prodotto:

Superficie commerciale x Coefficiente globale x valore unitario medio

Ciò detto, si riporta nella successiva tabella n.1 per il lotto di vendita il più probabile valore di mercato, in applicazione del predetto metodo.



tabella n.1

Beni immobili	Sup. comm.	Coefficient	Valore	Valore di
oggetto di stima	del bene	e globale	medio	mercato
	(mq)		(euro/mq)	V _{M1} (euro)
Abitazione	139,00	1,10	1.060,00	162.074,00
Totale valore lotto di vendita =				162.074,00

2. Metodo indiretto o a capitalizzazione del reddito

Il valore di mercato del bene, in applicazione del metodo “indiretto o a capitalizzazione del reddito” , scaturirà dal seguente rapporto:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Valore locativo netto/saggio di capitalizzazione}$$

Ciò detto, considerando i seguenti dati:

- valore di locazione mensile medio in (euro/mese);
- la superficie commerciale in (mq);
- il numero di mesi in un anno cioè al (mese);

si determinano nella successiva tabella n.2 i valori: lordo di locazione annuale in (euro) ed infine netto in (euro) di mercato dell'abitazione considerando un saggio di capitalizzazione del 4%.



tabella n.2							
N	Im m	Val. di loc. mensil e (euro/ m)	Sup. com m. del bene (mq)	N. me si in un an no	Valore lordo di loc. ann. (euro) - $V_L = V_{lm} \times$ $S_c \times N_m$	Valore netto di loc. annuale (euro) - $V_N = V_L -$ $20\% V_L$	Valore di Mercato V_{M2} (euro) $V_M = V_N / S_c$
		$-V_{lm}$	$-S_c$	- N_m			
1.	Abi	4,18 ²	139	12	6.972,24	5.577,79	139.444,75
Totale valore lotto di vendita =							139.444,75

Attraverso la media dei valori determinati nelle tabelle n.1 e n.2 si otterrebbe il valore di mercato del lotto di vendita (in euro) riportato nella successiva tabella n.3.

tabella n.3				
El.	Bene immobile oggetto di stima	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima diretto) (euro) - V_{M1} -	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima indiretto) (euro) - V_{M2} -	Valore di mercato medio in euro $-V_{LM} =$ $((V_{M1} + V_{M2}) /$ $(2)) -$
1.	Lotto di vendita	162.074,00	139.444,75	150.759,38

Alla cifra di **150.759,38 euro** bisogna detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica ottenendo quanto segue.

² Il valore locativo lordo medio è stato corretto moltiplicandolo con il rispettivo coefficiente globale, così come effettuato nel metodo diretto.



ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA		
A LAVORI EDILI		
	Per le opere edili non sanabili, inclusi gli imprevisti	
1	calcolati in misura pari al 5% del totale, si considera la cifra pari a =	2.522,56 €
TOTALE Lavori edili non sanabili con IVA al 22% =		3.077,52 €
B SPESE TECNICHE		
1	Per la pratica catastale tramite procedura DOCFA =	450,00 €
TOTALE Spese Tecniche =		450,00 €
C DIRITTI DI SEGRETERIA		
1	Per la variazione catastale dell'immobile tramite procedura DOCFA da versare all'Agenzia del Territorio di Siracusa pari a circa =	70,00 €
TOTALE Diritti di Segreteria =		70,00 €
TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE (A+B+C)=		3.597,52 €

In conclusione il valore finale del lotto di vendita, al netto degli oneri di regolarizzazione superiormente indicati, è pari:

$$150.759,38 \text{ €} - 3.597,52 \text{ €} = 147.161,86 \text{ €}$$

Valore arrotondato 147.000,00 €

X. Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota.

Il pignoramento interessa l'intera proprietà del bene immobile.



XI. Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto

o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Il pignoramento gravante sul bene oggetto di disamina, non riguarda né la nuda proprietà, né l'usufrutto, né il diritto di superficie.

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.58 pagine digitate al computer e n.14 allegati di seguito specificati:

1. comunicazioni effettuate dal CTU per fissare le date delle operazioni peritali:

- pec con ricevute di ritorno inviate al custode della procedura e ai legali del creditore procedente per fissare il primo tentativo di accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 18/02/2025;
- raccomandate con ricevute di ritorno inviate al Sig. *Omissis* e alla Sig.ra *Omissis* per fissare il primo tentativo di accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 18/02/2025;
- pec con ricevute di ritorno inviate al custode della procedura e ai legali del creditore procedente per fissare il secondo tentativo di



accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno

22/02/2025;

- raccomandate con ricevuta di ritorno inviate al Sig. *Omissis* e alla
Sig.ra *Omissis*, per fissare il secondo tentativo di accesso
sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 22/02/2025;

- pec con ricevute di ritorno inviate ai legali del creditore procedente
per comunicare il continuo delle operazioni peritali per giorno
22/03/2025;

- raccomandata con ricevuta di ritorno inviata alla Sig.ra *Omissis* per
comunicare il continuo delle operazioni peritali per giorno
22/03/2025;

2. verbali delle operazioni peritali:

- 18/02/2025;

- 22/02/2025;

- 22/03/2025;

3. documenti catastali dell'immobile, oggetto di pignoramento, con
accesso da via Vitaliano Brancati n.97, Citta Giardino (frazione del
comune di Melilli):

- estratto di mappa;

- visura storica catastale dell'immobile oggetto di esecuzione;

- visura catastale del terreno iscritto al Fg. 86, P.III 1724 del
comune di Melilli ove sono ubicati il complesso edilizio cui fa
parte l'immobile oggetto di esecuzione;

- elaborato planimetrico prot. n.SR0013651 del 18/03/2022 del
complesso edilizio cui fa parte con il sub.6 l'immobile oggetto di



esecuzione;

- visura catastale storica all'urbano del Fg.86, P.IIIa 1724, sub.8

BBCN (bene comune non censibile);

- planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione;

4. planimetrie dei piani terra, primo e secondo dell'abitazione oggetto di pignoramento con ingresso da via Vitaliano Brancati n.97 presso Città Giardino (frazione del comune di Melilli), con i con i coni ottici per le foto ed in scala 1:100;

5. rilievo fotografico costituito da n.42 fotografie delle parti esterne ed interne dell'immobile oggetto di pignoramento;

6. atto di compravendita del 30/11/2012 repertorio n.2828, raccolta n.2181, trascritto a Siracusa il 03/12/2012 ai nn.19515/15418;

7. certificato di destinazione urbanistica del comune di Melilli rilasciato il 27/02/2025;

8. documenti ipotecari:

- ispezione ipotecaria su *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* periodo recuperato e validato dal 03/01/1977 al 12/11/1990, periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 31/01/2025;
- nota di iscrizione del 03/12/2012, registro generale n.19516, registro particolare n.1983;
- domanda di annotazione del 07/10/2016, registro generale n.15744, registro particolare n.1537;
- nota di iscrizione del 01/03/2016, registro generale n.3324, registro particolare n.440;



- nota di trascrizione del 23/12/2024, registro generale n.25093, registro particolare n.19516;

9. documenti edilizi-urbanistici e note di trascrizione:

- concessione edilizia n.211 del 27/11/2009, pratica edilizia n.151/2009, relazione tecnica descrittiva ed elaborato progettuale;
- nota di trascrizione del 16/12/2009, registro generale n.27946, registro particolare n.19625;
- concessione edilizia n.257 del 23/09/2010, pratica edilizia n.158/2010, relazione tecnica descrittiva ed elaborato progettuale;
- nota di trascrizione del 21/10/2010, registro generale n.23029, registro particolare n.15922;
- concessione edilizia n.203 del 29/11/2011, pratica edilizia n.160/2011 con elaborati nn.1, 2 e 7 (relazione tecnica descrittiva);
- nota di trascrizione del 20/12/2011, registro generale n.24241, registro particolare n.18098;
- certificato di abitabilità ed agibilità del 09/03/2012 prot. n.1487 rilasciato dal Direttore del VI settore del comune di Melilli.

10. interlocuzioni tra il CTU e l'Ufficio Urbanistica del comune di Melilli:

- richiesta di trasmissione - tramite pec-: “art. 11 Norme Tecniche di Attuazione adottate con delibera del Consiglio Comunale n.39 del 08/08/2008”;
- avvio del procedimento prot. n.9962 del 24/03/2025;



- risposta avvio del procedimento prot. N.9962 del 24/03/2025 su istanza del CTU Ing. Angelo Severino Rosario Circo del 18/03/2025 e protocollata il 19/03/2025 al n.9942;

11. interlocuzioni tra il CTU ed il Genio civile di Siracusa:

- richiesta, da parte del CTU Ing. Angelo Severino Rosario CIRCO per l'Esecuzione Immobiliare 384/2024 presso il tribunale di Siracusa, di visione ed estrazione copie del progetto strutturale a firma dell'Arch. *Omissis* relativo ai lavori di realizzazione di 7 villette a schiera nel comune di Melilli – Città Giardino via Brancati autorizzato in data 11/11/2011 prot. n.238285 Var.0;
- richiesta accesso atti amministrativi pratica n.10734/LR7 con annessa risposta da parte dell'ente;

12. stima delle opere edili non sanabili relative all'immobile oggetto di esecuzione:

- computo metrico estimativo;
- analisi dei prezzi;

13. corrispondenza tra il CTU e il Dipartimento Regionale dell'Energia in merito agli attestati di prestazione energetica relativi all'abitazione oggetto di esecuzione;

14. attestazione relativa agli adempimenti inerenti agli invii ed il deposito della perizia;

di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia il Giudice Esecutore Dott.ssa Romeo Alessia per la fiducia accordatagli e rimane a sua disposizione per qualsiasi chiarimento.



Lentini, 23/04/2025

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario

