

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 249/2024
Giudice relatore: Dott.ssa Cultrera Concita

Esecuzione promossa da: FIRE S.P.A.

Contro: //////////////////////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 01/02/2025



INDICE

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III <i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i> <i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i> <i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,</i>	pag. 5
2.2	Quesiti 4.I - 4.II <i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,</i> <i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	pag. 6
2.3	Quesito 4.III <i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili</i>	pag. 10
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V <i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i> <i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	pag. 11
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII <i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i> <i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	pag. 12
2.6	Quesito 4.VIII <i>4.VIII 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</i>	pag. 16
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI <i>4.IX valutazione dei beni ...</i> <i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i> <i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	pag. 17
3.	CONCLUSIONI	pag. 24

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore emesso il 10.11.2024 e Giuramento del
16.11.2024, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cultrera Concita, del Tribunale di
Siracusa, ha conferito al sottoscritto arch. Garro Luca, con studio a //
//, iscritto all’Albo dell’Ordine degli Architetti P. P. e C. della
provincia di Siracusa al n° ///, l’incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla
“Procedura Esecutiva Immobiliare n° 249/2024 R. G. Es. promossa da Fire S.p.A. quale
procuratrice di POP NPLs 2020 S.r.l., con sede in Roma - C. F. 14859551005, contro
//, nato //, e
//, nata //, per:

- 1/1 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, di ///////////////////////////////////:

IMMOBILE 1: Villino (A/7) sito in territorio di Melilli, C.da Mungina, Via Cassaro s.n., P. T. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli al **foglio 8, p.lla 585**, 3 vani

- 1/1 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, di ///////////////////////////////////:

IMMOBILE 2: Villino (A/7) sito in territorio di Melilli, C.da San Giuliano–Petraro, P. T. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli al **foglio 9, p.lla 433, sub 1**, 4,5 vani

IMMOBILE 3: Locale Deposito (C/2) sito in territorio di Melilli, C.da San Giuliano–Petraro, P.T. Censito nel Catasto Terreni del Comune di Melilli al **foglio 9, p.lla 433, sub 2**, mq 38

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

3.II provveda 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;

3.III provveda 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:

4.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;

4.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:

2 – la trascrizione della convenzione;

1 – Il contenuto della convenzione (producendo in atti nel fascicolo telematico della procedura);

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 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);

4.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 a 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;

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

4.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) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) 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 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 condominiali 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;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

4.VI la verifica della regolarità edilizia ed 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;

4.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 istanza 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;

4.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 e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma I, 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

Tribunale Civile di SR - Es. Imm. n° 249/24: Fire S.p.A. contro //

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;

4.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 correzione 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 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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordina 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;

4.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;

4.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.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio giovedì 5 dicembre 2024, alle ore 14:15, presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in territorio di Melilli, in C.da Mungina ed in C.da Petraro, alla presenza del custode giudiziario avv. Di Franco Gambuzza Guido. Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione degli immobili esistente agli atti e ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
 - si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli per l'effettuazione di ricerche;
 - si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atti di Compravendita.
- Operate tutte le indagini ritenute utili e necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **2 (due) lotti di vendita** e di poter esporre quanto appreso.

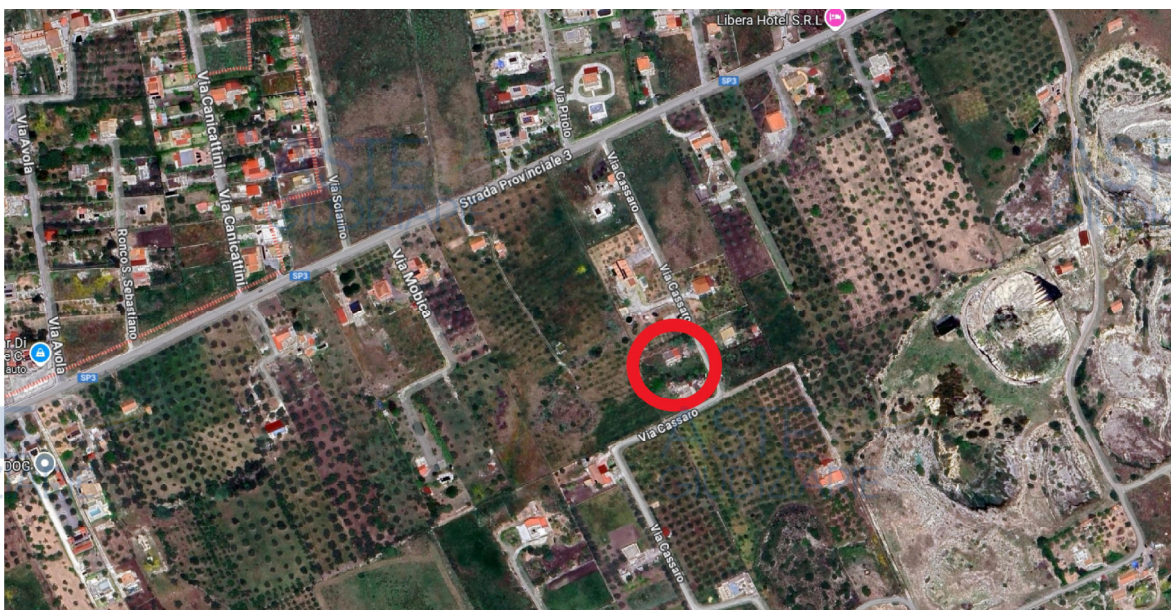


Immagine 1. Google Earth: IMM 1 - Territorio di Melilli, C.da Mungina, Via Cassaro s.n.c.

Tribunale Civile di SR - Es. Imm. n° 249/24: Fire S.p.A. contro //

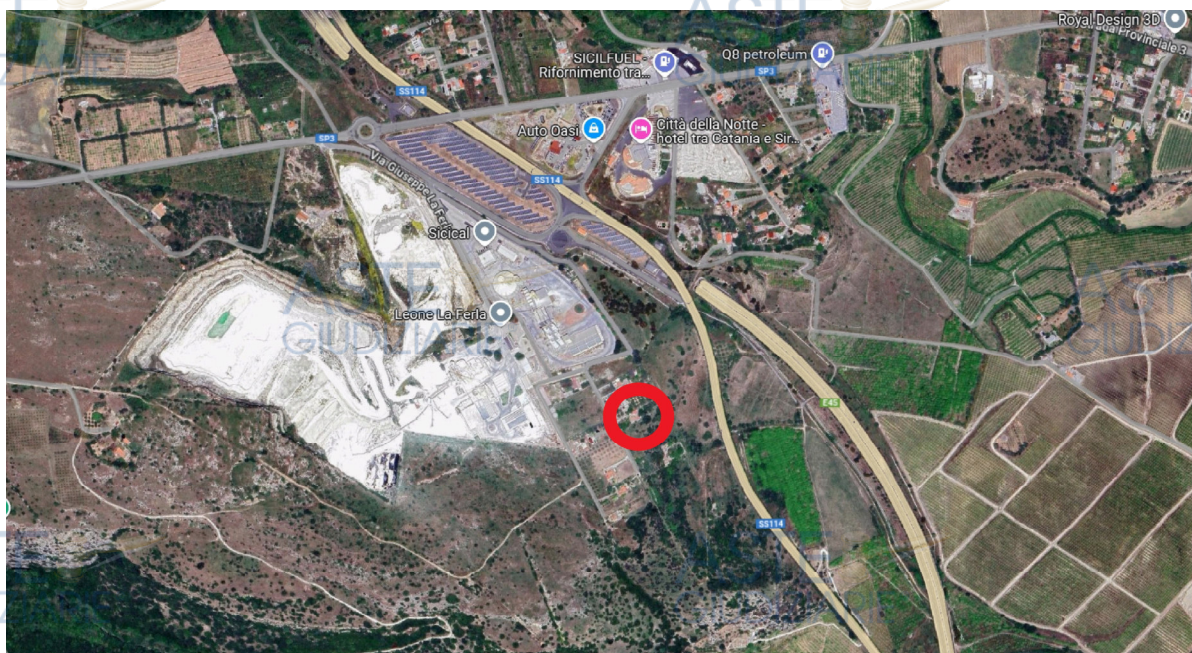


Immagine 2. Google Earth: IMM 2 e 3 – Territorio di Melilli, C.da San Giuliano – Petrarò

2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti**
- 3.I identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - 3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
 - 3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, ...

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, p.lla 585

Villino sito in territorio di Melilli, frazione di Villasmundo, C.da Mungina o Mongini, Via Cassaro s. n., piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli al **foglio 8, p.lla 585**, C.da Mungina, piano T, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq 73, superficie escluse aree scoperte mq 70, rendita Euro 348,61, indirizzo Contrada Mungina, Piano Terra, in ditta a //, nata //, 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Il lotto su cui sussiste l'immobile confina con stradella interpoderale, con proprietà //, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- *Variazione toponomastica del 17.09.2014 – Pratica n. SR0121684 in atti dal 17.09.2014 – Variazione di toponomastica (n. 62584.1/2014);*
- *Variazione del quadro tariffario dell'1.01.1992;*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 1

Villino sito in territorio di Melilli, C.da San Giuliano – Petrarò, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli al **foglio 9, p.la 433, sub 1** (ex p.la 433 fino al 14.02.1998), categoria A/3, classe 7, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 86, superficie escluse aree scoperte mq 86, rendita Euro 336,99, indirizzo Contrada Petrarò, Piano Terra, in ditta a //, nato //, 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Il lotto su cui sussiste l'immobile confina con strada d'accesso, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- *Frazionamento dell'8.04.2000 – Pratica n. 15656, in atti dall'8.04.2000 – Frazionamento per trasferimento di diritti (n. 1180.1/2000);*
- *Costituzione del 14.02.1998, in atti dal 14.02.1998 (n. C00265.1/1998).*

LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petraro, P. T. C. F. fg 9, plla 433, sub 2

Deposito sito in territorio di Melilli, C.da San Giuliano – Petraro, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Melilli al **foglio 9, p.lla 433, sub 2** (ex p.lla. 433 fino al 14.02.1998), categoria C/2, classe 6, consistenza mq 38, superficie catastale totale mq 49, rendita Euro 127,56, indirizzo Contrada Petraro, Piano Terra, in ditta a //, nato //, 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Il lotto su cui sussiste l'immobile confina con strada d'accesso, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Dati derivanti da:

- *Frazionamento dell'8.04.2000 – Pratica n. 15656, in atti dall'8.04.2000 – Frazionamento per trasferimento di diritti (n. 1180.1/2000);*
- *Costituzione del 14.02.1998, in atti dal 14.02.1998 (n. C00265.1/1998).*

2.2 Quesiti 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale dei beni in esame è stata calcolata in conformità alle "*Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie*" dell'ABI, individuando i "*rapporti mercantili superficiali*" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale del singolo immobile. Tenendo conto:

- delle "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare*" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);

- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,

sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dei fabbricati oggetto di perizia:

- pertinenze esclusive di ornamento, quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:

- 0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente i 25,00 mq;

- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili non comunicanti:

- 0,15 fino a mq 25,00 e 0,05 per la quota eccedente 25,00 mq;

- pertinenze esclusive accessorie non comunicanti: 0,25;

- aree scoperte: 0,10 fino alla superficie dell'unità immobiliare e 0,02 per la quota eccedente.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza degli immobili in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD delle planimetrie.

Tribunale Civile di SR - Es. Imm. n° 249/24: Fire S.p.A. contro //

Descrizione analitica dei fabbricati

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, p.lla 585

Villino sito in territorio di Melilli, frazione di Villasmundo, C.da Mungina o Mongini, Cassaro s.n., piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 8, p.lla 585**, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq 73, rendita Euro 348,61, in ditta a //, sussistente su lotto di terreno (in Catasto Terreni censito al foglio 8, p.lla 585, Ente Urbano, dell'estensione di mq 1.773 – ex p.lla 118) confinante con stradella interpodereale, con proprietà //, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.258794, longitudine 15.119259.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 58,10 mq oltre alla pertinenza esclusiva di ornamento comunicante (verande a piano terra) pari a 42,00 mq, alla superficie di ornamento non comunicante (terrazza a piano primo) di 68,50 mq ed alla superficie scoperta netta del terreno su cui sussiste l'immobile di 1.658 mq, per una superficie commerciale totale di 125,00 mq. L'altezza netta interna è di 3,00 m.

L'immobile si compone di cucina-soggiorno di 30,80 mq, camera di 17,80 mq, bagno di 4,60 mq (con soli tazza e vasca – lavabo e bidet sono stati divelti - rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del verde con decori anni '70, posto in opera fino all'altezza di 1,60 m) oltre al disimpegno di 4,90 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nelle tonalità del beige.

Gli infissi interni non sono presenti. Gli infissi esterni sono in ferro e vetro con serrande oscuranti in pvc. Gli impianti sono sottotraccia e obsoleti.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, pareti divisorie interne in forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco, copertura a terrazza.

Il grado delle finiture è mediocre. Lo stato di manutenzione è scarso: l'intonaco esterno ed interno è in parte mancante, sono presenti estese macchie di umidità da risalita e da infiltrazione d'acqua piovana, l'armatura dei pilastri, a causa dell'ossidazione, ha espulso l'intonaco di rivestimento, la scala di accesso alla terrazza è senza ringhiera, le porte interne non sono presenti.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Cucina/Soggiorno	Terra	m 7,70 x m 4,00	mq 30,80	mq 36,20
Camera	Terra	m 3,70 x m 4,80	mq 17,80	mq 20,90
Disimpegno	Terra	m 1,30 x m 3,90	mq 4,90	mq 6,50
Bagno	Terra	m 3,50 x m 1,30	mq 4,60	mq 6,40
		Totale	mq 58,10	mq 70,00

SUPERFICIE ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE: VERANDE

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Veranda 1	Terra	m 3,50 x m 2,60	mq 9,00	mq 9,10
Veranda 2	Terra	m 9,10 x m 3,60	mq 33,00	mq 35,90
		Totale	mq 42,00	mq 45,00

SUPERFICIE ESCLUSIVA DI ORNAMENTO NON COMUNICANTE: TERRAZZA

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Terrazza</i>	<i>Primo</i>	<i>m 7,70 x m 8,90</i>	<i>mq 68,50</i>	<i>mq 79,00</i>
		Totale	mq 68,50	mq 79,00

SUPERFICIE SCOPERTA: GIARDINO - PERCORSI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Giardino e aree scoperte</i>	<i>Terra</i>	<i>1.773 mq (sup. lotto) – 70,00 – 45,00 (sup. coperta) = 1.658,00</i>	<i>mq 1.658,00</i>	<i>mq 1.658,00</i>
		Totale superficie	mq 1.658,00	mq 1.658,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 70,00	mq 70,00
SUP. ESCLUSIVA ORNAMENTO COMUN.: VERANDE		
- rapp. mercantile: 0,30 fino a 25 mq	mq 25,00	mq 7,50
- rapp. mercantile: 0,10 quota eccedente i 25 mq (45 – 25 = 20,00 mq)	mq 20,00	mq 2,00
SUP. ESCLUSIVA ORNAMENTO NON COMUN.: TERRAZZA		
- rapp. mercantile: 0,15 fino a 25 mq	mq 25,00	mq 3,75
- rapp. mercantile: 0,05 quota eccedente i 25 mq (79 – 25 = 54,00 mq)	mq 54,00	mq 2,70
SUPERFICIE SCOPERTA: GIARDINO		
- rapp. mercantile: 0,10 fino a mq 70,00	mq 70,00	mq 7,00
- rapp. mercantile: 0,02 quota eccedente mq 1.658,00 – 70,00 = mq 1.588,00	mq 1.588,00	mq 31,76
TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 124,71
TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA arrotondata		mq 125,00

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, plla 433, sub 1

Villino sito in territorio di Melilli, C.da San Giuliano – Petrarò, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 9, p.lla 433, sub 1** (ex p.lla. 433), categoria A/3, classe 7, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 86, rendita Euro 336,99, in ditta a //, sussistente su lotto di terreno (in Catasto Terreni censito al foglio 9, p.lla 433, Ente Urbano, dell'estensione di mq 1.560 – ex p.lla 240) confinante con strada d'accesso, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.258233, longitudine 15.141042.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 64,20 mq oltre alla pertinenza esclusiva di ornamento non comunicante (veranda piano terra) di 22,50 mq, alla pertinenza esclusiva accessoria non comunicante (vano piano seminterrato) pari a 20,10 mq ed alla superficie scoperta netta del terreno su cui sussiste l'immobile di 1.455,50 mq, per una superficie commerciale totale di 128,00 mq. L'altezza netta interna varia da 2,40 a 3,20 m.

L'immobile si compone di cucina di 19,80 mq, soggiorno di 15,00 mq, vano di 9,30 mq, bagno di 5,60 mq (completo di lavabo, tazza, bidet e vasca idromassaggio, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nelle tonalità del rosa pesco, posto in opera fino all'altezza di 2,00 m circa) oltre all'ingresso di 14,50 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 30 x 30 cm, nella tonalità del beige. Gli infissi interni sono in legno color frassino. Gli infissi esterni sono in ferro e vetro.

Tribunale Civile di SR - Es. Imm. n° 249/24: Fire S.p.A. contro //

Gli impianti sono sottotraccia e funzionanti. Il sistema di illuminazione è composto da singole lampade. E' presente uno scaldabagno a gas.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante in blocchi di tufo rivestita da strato di intonaco, copertura a tetto a più spioventi.

Il grado delle finiture è mediocre. Lo stato di manutenzione è mediocre: diverse macchie di umidità da risalita e condensa sono presenti nelle murature, la finestra dell'ingresso e del vano sono in compensato, nel vano seminterrato manca lo strato di finitura dell'intonaco.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Soggiorno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,30 x m 3,40</i>	<i>mq 15,00</i>	<i>mq 18,40</i>
<i>Cucina</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,90 x m 4,15</i>	<i>mq 19,80</i>	<i>mq 24,30</i>
<i>Vano</i>	<i>Terra</i>	<i>m 3,00 x m 3,10</i>	<i>mq 9,30</i>	<i>mq 12,50</i>
<i>Ingresso</i>	<i>Terra</i>	<i>m 3,20 x m 4,55</i>	<i>mq 14,50</i>	<i>mq 18,30</i>
<i>Bagno</i>	<i>Terra</i>	<i>m 2,10 x m 2,60</i>	<i>mq 5,60</i>	<i>mq 8,50</i>
		Totale	mq 64,20	mq 82,00

SUP. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO NON COMUNICANTE: VERANDA

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Veranda</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,30 x m 6,95</i>	<i>mq 22,50</i>	<i>mq 22,50</i>
		Totale superficie	mq 22,50	mq 22,50

SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE NON COMUNICANTI: VANO SEMINTERRATO

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Vano</i>	<i>Seminter</i>	<i>m 5,75 x m 3,50</i>	<i>mq 20,10</i>	<i>mq 25,70</i>
		Totale superficie	mq 20,10	mq 25,80

SUPERFICIE SCOPERTA: GIARDINO - PERCORSI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Giardino e aree scoperte</i>	<i>Terra</i>	<i>1.560 mq (sup. lotto) - 82,00 - 22,50 (sup. coperta) = 1.455,50</i>	<i>mq 1.455,50</i>	<i>mq 1.455,50</i>
		Totale superficie	mq 1.455,50	mq 1.455,50

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 82,00	mq 82,00
SUPERFICIE SCOPERTA: GIARDINO		
- rapp. mercantile: 0,10 fino a mq 82,00	mq 82,00	mq 8,20
- rapp. mercantile: 0,02 quota ecced mq 1.455,50 - 82 = mq 1.373,50	mq 1.373,50	mq 27,47
SUP. ESCL. DI ORNAMENTO NON COM.: VERANDA		
- rapp. mercantile: 0,15	mq 22,50	mq 3,38
SUP. PERT. ESCL. ACCESSORIE NON COM.: VANO SEMINT.		
- rapp. mercantile: 0,25	mq 25,80	mq 6,45
TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 127,50
TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA, arrotondata		mq 128,00

LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 2

Deposito sito in territorio di Melilli, C.da San Giuliano – Petrarò, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 9, p.la 433, sub 2** (ex p.la. 433), categoria C/2, classe 6, consistenza mq 38, superficie catastale totale mq 49, rendita Euro 127,56, in ditta a //, sussistente su lotto di terreno (in Catasto Terreni censito al foglio 9, p.la 433, Ente Urbano, dell'estensione di mq 1.560 – ex p.la 240) confinante con strada d'accesso, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.258233, longitudine 15.141042.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 39,30 mq ed una superficie commerciale di 50,00 mq. L'altezza netta interna varia da 2,50 a 3,05 m.

L'immobile si compone di due vani deposito di 17,30 e 22,00 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di graniglia, delle dimensioni di 40 x 40 cm circa, nelle tonalità del beige. Gli infissi esterni sono in ferro. Le due finestre del prospetto Est sono chiuse con vetrocemento.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con struttura in muratura portante in blocchi di tufo e tetto in termocopertura.

Il grado delle finiture è mediocre. Lo stato di manutenzione è mediocre: manca l'intonaco interno ed esterno e l'immobile è privo di impianti.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Vano 1 - Deposito	Terra	m 3,95 x m 5,65	mq 22,00	mq 27,60
Vano 2 - Deposito	Terra	m 5,05 x m 3,45	mq 17,30	mq 21,10
		Totale	mq 39,30	mq 49,70

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 49,70	mq 49,70
TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 49,70
TOT. SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA, arrotondata		mq 50,00

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, p.la 585

Il villino sito in territorio di Melilli, frazione di Villasmundo, C.da Mungina, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 8, p.la 585**, alla data del sopralluogo, risultava essere libero ed in stato di abbandono.

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 1

Il villino sito in territorio di Melilli, C.da San Giuliano – Petrarò, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 9, p.la 433, sub 1**, alla data del sopralluogo, risultava essere abitato dall'esecutato //.

LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 2

Il deposito sito in territorio di Melilli, C.da San Giuliano – Petrarò, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 9, p.la 433, sub 2**, alla data del sopralluogo, risultava essere utilizzato dall'esecutato //.

- 2.4 Quesiti** 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...
4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili in oggetto pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Trascrizione nn. 18968/14818 dell'1 ottobre 2024** nascente da Pignoramento del 25 luglio 2024, rep. 2469, dell'Ufficiale Giudiziario di Siracusa, a favore di **POP NPLs 2020 Srl**, con sede in Roma - C. F. 14859551005, credito di Euro 99.693,44 oltre interessi e spese, a carico di //, nata //, per la quota dell'intera proprietà dell'IMM. 1 (Melilli, foglio 8, p.lla 585) e di //, nato //, per la quota dell'intera proprietà degli IMM. 2 e 3 (Melilli, foglio 9, p.lla 433 sub 1 e sub 2);

- **Iscrizione nn. 19882/3155 del 20 ottobre 2011** nascente da Ipoteca volontaria in forza di Atto di concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 19 ottobre 2011, rep. 70417/21552, Notaio Marciano Sergio di Siracusa, a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni**, con sede a Ragusa - C F. 00026870881, per la complessiva somma di Euro 153.000,00 di cui capitale euro 102.000,00, durata anni 20, a carico di //, nata //, per la quota dell'intera proprietà dell'IMM. 1 (Melilli, foglio 8, p.lla 585) e di //, nato //, per la quota dell'intera proprietà degli IMM. 2 e 3 (Melilli, foglio 9, p.lla 433 sub 1 e sub 2).

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, p.lla 585

- 1.1 Con **Atto di Donazione del 5 ottobre 2011**, rep. 70376/21524, rogato dal dott. Marciano Sergio, notaio in Siracusa, trascritto il 6 ottobre 2011 ai nn. 18725/13659, //, nato //, dona a //, nata //, che accetta (a risultanza della nota di trascrizione in regime di separazione di beni), la quota di 1/2 della proprietà dell'IMM. 1 sito a Melilli, in C.da Mongini, censito nel C. F. al foglio 8, p.lla 585.

- 1.2 L'IMM. 1 sito a Melilli in C.da Mongini, censito nel C. F. al foglio 8, p.lla 585, pervenne a //, nata //, e //, nato //, per la quota di 1/2 ciascuno (a risultanza della nota di trascrizione coniugati tra loro in regime di comunione legale), in forza di **Atto di Compravendita dell'11 settembre 2000**, rep. 44633/11151, rogato dal dott. Marciano Sergio, notaio in Augusta, trascritto il 13 settembre 2000 ai nn. 12987/0036, da potere di //, nato //, e //, nata //;

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petraro, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 1

LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petraro, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 2

- 2.1 Con **Atto di Compravendita del 19 ottobre 2011**, rep. 70416/21551, rogato dal dott. Marciano Sergio, notaio in Siracusa, trascritto il 20 ottobre 2011 ai nn. 19881/14599, //, nato // e //, nata //, vendono a //, nato //, che acquista (a risultanza della nota di trascrizione in regime di

Tribunale Civile di SR - Es. Imm. n° 249/24: Fire S.p.A. contro //

separazione di beni) la quota dell'intera proprietà degli IMM. 2 e 3 siti a Melilli in C.da San Giuliano – Petraro, censiti nel C. F. al foglio 9, p.lla 433, sub 1 e sub 2.

- 2.2 Con **Atto di Compravendita del 26 febbraio 2008**, rep. 33124/16181, rogato dalla dott.ssa Messina Concetta, notaio in Siracusa, trascritto il 28 febbraio 2008 ai nn. 4790/3244, //, nato //, vende a //, nato //, e //, nata //, che acquistano, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ (a risultanza delle nota di trascrizione coniugati tra loro in regime di comunione legale) la proprietà degli IMM. 2 e 3 siti a Melilli in C.da San Giuliano – Petraro, censiti nel C. F. al foglio 9, p.lla 433, sub 1 e sub 2.

- 2.3 Gli IMM. 2 e 3 siti a Melilli in C.da San Giuliano – Petraro, censiti nel C. F. al foglio 9, p.lla 433, sub 1 e sub 2, pervennero a //, nato //, per la quota dell'intero, in forza della **Sentenza di acquisto per usucapione del 25 agosto 2004**, rep. 331, Tribunale di Siracusa, sez. distaccata di Augusta, trascritta il 31 gennaio 2005 ai nn. 2632/1561.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, p.la 585

- Il Comune di Melilli ha rilasciato la **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 45/99 del 15 marzo 1999 – Pratica Edilizia n° 515/86** alla ditta // (nato //) e // (nata //), nella qualità di eredi di // (che ha presentato domanda di Sanatoria in data 3 aprile 1986), per la realizzazione di un *“Fabbricato ad uso abitativo composto da n° 2 vani più servizi ubicato in tenere di Melilli, nella C/da Mongina, distinto in Catasto al Foglio 8, particella 585”*.

- Successivamente, il Comune di Melilli ha rilasciato la **Concessione per l'esecuzione dei lavori n° 124/09 del 31 luglio 2009 – Pratica Edilizia n° 85/09** alla ditta // (nato //) e // (nata //), per *“Modifiche interne e la realizzazione di una tettoia in struttura metallica in un fabbricato per civile abitazione, ubicato a Villasmundo, Contrada Mongina, nell'area distinta in Catasto al Foglio 8, particella 585”*.

- Nell'archivio del Comune di Melilli non risulta essere stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità per l'immobile in oggetto.

- Lo stato di fatto dell'IMM. 1 non rispecchia il progetto presentato per la *Concessione per l'esecuzione dei lavori n° 124/09* per la diversa distribuzione degli spazi interni.

- Lo stato di fatto dell'IMM. 1 rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

- L'immobile 1, sito in tenere di Melilli, nella C/da Mongina, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 585, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Melilli, adottato con Delibera n° 43 del 13.05.2024, ricade nella zona omogenea **“E1” – Agricola**, normata dagli art. 38 e 39 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportati:

art. 38 - ZONA E - AGRICOLA

La zona E comprende tutto il territorio del Comune ad esclusione delle zone precedentemente descritte.

Le sottozone previste sono E1-E2-ET1-ET2-Ey.

Tribunale Civile di SR - Es. Imm. n° 249/24: Fire S.p.A. contro //

Nel caso di edificazione per uso residenziale dovrà essere assicurata una quantità minima di mq 6,00 per abitante insediato, da riservare per attrezzature e servizi di cui al DM n. 1444/1968.

Sono ammesse: costruzioni di carattere agricolo in relazione ai fabbisogni delle singole aziende come stalle, fienili, silos, ricoveri, ecc..

L'edificazione per uso residenziale è consentita a condizione che il volume complessivo fuori terra dei fabbricati non superi la misura di 3/100 di mc. per ogni mq di area del lotto (la densità fondiaria di 0,03 mc/mq) con le seguenti prescrizioni:

- Le costruzioni dovranno essere di tipo isolato.

- È obbligatorio l'arretramento dal filo stradale secondo quanto previsto dalle norme del CdS.

- È obbligatorio il distacco di almeno 5,00 mt. dai confini del lotto fino ad una superficie di mq. 10.000, per lotti di superficie maggiore il distacco sarà di 10,00 mt.

Nel caso di appezzamenti di terreno con un lato < 20 mt., la distanza dai confini resta di 5,00 mt.

Nell'ambito delle aree agricole, ZTO E, è consentito il recupero degli insediamenti rurali da destinare ad attività agrituristica ed escursionistica, per una maggiore riqualificazione economica dell'ambiente agricolo; gli interventi agrituristici, di turismo rurale o relazionale sono consentiti con le modalità e secondo i criteri definiti dalla normativa regionale. Devono essere prioritariamente utilizzati tutti gli edifici esistenti; nel caso in cui non sia possibile realizzare il numero massimo di posti letto o di coperti fissato dalle norme sull'agriturismo, è ammessa la realizzazione di ampliamenti alle costruzioni esistenti nella misura strettamente necessaria a raggiungere tali limiti. Devono essere privilegiati gli interventi di recupero e re-funzionalizzazione di edifici esistenti, compreso l'adeguamento sismico. Nel caso di interventi di questo tipo è prevista una premialità pari al 15% del volume esistente. L'allestimento di aree e di spazi scoperti destinati a campeggio, quando richiedano la realizzazione di reti impiantistiche o di infrastrutture in genere, e l'allestimento di piccoli impianti per attività ricreative, sportive e culturali sono ammessi solo come pertinenza dell'attività di agriturismo, al cessare di questa vengono meno tutte le altre attività pertinenziali.

È obbligatoria la predisposizione di congrui spazi privati di parcheggio.

L'innesto della strada di accesso, se avviene da strada pubblica, è soggetta alle norme del CdS e del REC.

Dal punto di vista urbanistico, gli interventi di turismo rurale e/o relazionale vanno assimilati agli interventi di agriturismo e pertanto assumono tutti carattere di interventi produttivi, così come definito dalle norme regionali in materia.

L'agricoltura viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo agricolo e forestale ed il riequilibrio del territorio agricolo, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento della qualità della vita, a valorizzare e recuperare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a concorrere alla conservazione e alla tutela dell'ambiente e del paesaggio, a valorizzare i prodotti tipici con la conoscenza e l'offerta, a tutelare, promuovere e recuperare le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna.

Gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente ai fini di attività agrituristiche devono essere conformi alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici.

Le opere di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

Gli interventi agrituristici, di turismo rurale o relazionale, sono consentiti negli edifici esistenti al momento della adozione del presente PRG (PUG). È consentito per questi immobili il cambio di destinazione d'uso senza che ciò costituisca variante urbanistica come previsto dalla normativa regionale vigente.

Requisiti degli interventi per le nuove edificazioni e sul patrimonio edilizio esistente:

- Gli edifici e le aree attrezzate destinate a usi agrituristici e turismo rurale devono essere privi di barriere architettoniche, in modo da rendere fruibile ai cittadini non deambulanti almeno le principali attività previste.

- I locali destinati all'esercizio di alloggi agrituristici e turismo rurale devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie previste per i locali di abitazione dal regolamento igienico-edilizio comunale.

- Nell'esercizio degli alloggi agrituristici e turismo rurale si applicano le norme vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza per le strutture ricettive di cui all'art. 6 della LN n. 217/1983.

I complessi ricettivi all'aria aperta possono essere allocati in tutto il verde agricolo con esclusione delle zone di inedificabilità.

Le aziende ricettive all'aria aperta sono i parchi di campeggio e gli esercizi pubblici a gestione unitaria che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio ai turisti provvisti di tende, camper e/o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporto eccezionale, nonché ai relativi mezzi di trasporto.

I parchi di campeggio possono disporre di ristorante, bar, spaccio alimentare e generi vari, tabacchi e altri servizi accessori. Non è consentita la promiscuità delle attività previste con esercizi alberghieri.

La domanda per l'insediamento dei complessi ricettivi all'aria aperta deve essere corredata da progetto.

I parchi di campeggio devono possedere i requisiti indicati dalle tabelle allegate alla LR n.14/82.

I campeggi costituiscono lottizzazioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo.

L'approvazione dei piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo era regolata dall'art.14 della LR 71/78, (abrogata dalla LR 19/2020).

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, nonché di manufatti (con altezza massima di mt. 3,50) allestiti per il pernottamento, purché non occupino una superficie complessiva superiore al 30% di quella totale delle piazzole.

La superficie minima del lotto da impegnare non può essere inferiore a 10.000 mq.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento sono a totale carico del lottizzante non sussistendo l'obbligo della cessione degli stessi al comune ai sensi dell'art.15 della LR 71/78, (abrogata dalla LR 19/2020).

Il lottizzante è tenuto a corrispondere al Comune il contributo sul costo di costruzione così come previsto dalla normativa vigente.

Nei siti degradati dalle opere estrattive e da discariche di rifiuti sature e/o dismesse, l'AC provvederà ad elaborare interventi mirati alla rinaturazione e al ripristino ambientale mediante metodi di ingegneria naturalistica.

Gli accorpamenti di volumetria sono consentiti, ad esclusione delle case rurali, solo per le aziende agricole condotte da imprenditore agricolo a titolo principale singolo o associato di cui alla lettera a) dell'art. 9 LN n. 10/1977, o da coltivatore diretto o bracciante agricolo, attestato a mezzo di certificazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, ovvero a mezzo di atto di notorietà redatto in conformità delle vigenti disposizioni di legge.

Con la finalità di salvaguardare il sistema idrogeologico, in tutti i casi ove siano previsti consistenti variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche significative della rete dei canali, incisioni, e comunque delle reti di deflusso esistenti, dovrà essere opportunamente verificata, mediante valutazione della compatibilità idraulica, la relativa ricaduta sull'assetto idrogeologico e sulla permeabilità del suolo, tenendo conto delle seguenti indicazioni:

- nelle aree non soggette alla salvaguardia delle acque sotterranee, limitare l'impermeabilizzazione del suolo utilizzando pavimentazioni drenanti per le aree di sosta, parcheggio, viabilità,
 - favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche;
 - non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque di scorrimento superficiale;
- non interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole, sia con opere definitive che provvisorie, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Per quanto non espresso fare riferimento alle norme del REC.

art. 39 - ZONA E1

In questa zona oltre le attività produttive di cui all'art. 22 della LR 71/78 (abrogata dalla LR 19/2020), sono consentite le attività produttive di cui all'art. 89, comma 3, della LR n. 6/2001, successivamente modificato con l'art. 38 della LR 7/2003.

Queste ultime attività si possono realizzare solo nelle aree all'interno del perimetro, appositamente evidenziato nelle tavole di PRG (PUG), e solo fino a quando non saranno assegnati 1 lotti di cui al PPA realizzato (ex PIP).

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petraro, P. T. C. F. fg 9, plla 433, sub 1

- Nell'Atto di Compravendita del 19 ottobre 2011, rep. 70416/21551, rogato dal dott. Marciano Sergio, notaio in Siracusa, con il quale // e // vendono a // la quota intera della proprietà degli IMM. 2 e 3 siti a Melilli in C.da San Giuliano – Petraro, censiti nel C. F. al foglio 9, p.lla 433, sub 1 e sub 2, la parte alienante, consapevole sulle responsabilità penali cui si può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara che **“la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore all'1-9-1967”**.

- Nell'archivio del Comune di Melilli non risulta essere stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità per l'immobile in oggetto.

- Lo stato di fatto dell'IMM. 2 rispecchia, in linea di massima, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

LOTTO 2.IMM3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, plla 433, sub 2

- Il Comune di Melilli ha rilasciato la **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/00 del 27 ottobre 2000** (Prot. n° 1073/86) alla ditta // (nato //) per un *“fabbricato ad uso non residenziale, ubicato in tenere di Melilli, nella C.da Petrarò, riportato al N.C.E.U. al foglio 9, particella 433, sub 2”*.

- Nell'archivio del Comune di Noto non risulta essere stata rilasciata Autorizzazione di agibilità per l'immobile in oggetto.

- Lo stato di fatto dell'IMM. 3 non rispecchia il progetto della **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/00 del 27 ottobre 2000** rilasciato dal Comune di Melilli per la mancanza del wc e la variazione delle aperture nel prospetto Sud.

- Lo stato di fatto dell'IMM. 3 non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la comunicazione dei due vani e la variazione delle aperture nel prospetto Sud.

- Gli immobili 2 e 3, siti in tenere di Melilli, nella C.da Petrarò, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 433, sub 1 e sub 2, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Melilli, adottato con Delibera n° 43 del 13.05.2024, ricadono nella zona omogenea **“D1” – Industria**, normata dagli art. 33 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportati:

Art. 33 - ZONE D

Sono destinate ad attività industriali, artigianali, attività commerciali, nonché attività terziarie ed amministrative collegate, attività turistico-ricettive, servizi culturali e ricreativi, sedi per convegni e centri di ricerca. Sono anche ammesse, salvo esplicita esclusione, le abitazioni di coloro (proprietario, custode) che per necessità funzionali debbono risiedere nell'azienda.

Riguardano le parti di territorio già edificate, parzialmente edificate e non edificate, interessate da ex PIP e/o Particolareggiati convenzionati e non, realizzati, parzialmente realizzati o solo approvati; in esse l'edificazione avverrà nel rispetto delle convenzioni stipulate, salvo la verifica delle destinazioni di PRG (PUG). Nelle aree, dove ancora non è stata definita l'edificazione, essa è subordinata all'approvazione di PPA redatti in base a quanto previsto dalla LR 19/2020 e sm...

Nel territorio della frazione di Città Giardino, tutte le aree attualmente libere nella zona est, sono oggetto di comparti le cui schede si riportano nella Tav. 8.

È consentita la modifica di destinazione d'uso delle attività esistenti.

In tutti i casi non previsti dall'art. 18 delle presenti NTA, (Principio di Invarianza Idraulica e Idrologica) è fatto comunque obbligo per tutte le nuove costruzioni nelle ZTO D:

è una superficie minima del 20% del lotto da destinare a verde al fine di garantire l'assorbimento di fattori inquinanti dell'aria e delle acque piovane, al fine di non incidere ulteriormente sulle capacità di carico ambientale dovute al deflusso delle acque meteoriche, (nel caso di lotti su fronte strada è fatto obbligo di quanto previsto all'art. 59 delle presenti NTA).

La superficie delle aree a parcheggio dovrà essere permeabile nella misura minima del 50%.

Tale obbligo vale anche nel caso di ristrutturazioni (con demolizioni e ricostruzioni) ed ampliamenti oltre il 20%.

Nel caso di attività ove sono previsti il rilascio o la caduta di sostanze liquide e/o oleose negli spazi esterni, è fatto obbligo l'installazione di vasca di prima pioggia e relativi accessori.

Sono esclusi gli edifici ad uso abitativo, eccetto quelli per i conduttori, i titolari di attività e i custodi, per una superficie utile massima di mq. 120,00.

Queste prescrizioni dovranno essere certificate all'atto del rilascio del certificato di agibilità degli immobili.

Le sottozone previste sono D1-D2-D3-D4.

COMPARTI

1 Considerato il superiore interesse pubblico nella organizzazione e pianificazione del territorio comunale, all'interno del quale vengono individuati ambiti soggetti a prescrizioni particolari, si stabilisce che tutte le aree libere nella parte est della fraz. di Città Giardino ed individuate con l'acronimo Dcg siano soggette alle norme di legge relative ai comparti (di tipo produttivo). Il perimetro di tali aree (comparti) dovrà obbligatoriamente coincidere con quello indicato nelle tavole di zonizzazione.

2. Affinchè si possa dare seguito all'attuazione dei comparti (e dei sotto comparti) è fatto obbligo la costituzione in Consorzio dei proprietari aventi la maggioranza assoluta della superficie catastale. Quanto previsto dalle norme che ne regolano la realizzazione verrà ripartito in misura proporzionale tra tutti i costituenti il Consorzio, sia relativamente ai benefici relativi alla edificazione che alla cessione delle aree al Comune da destinare a funzioni pubbliche.

3. Perchè il comparto possa avere attuazione è fatto obbligo ai proprietari dei terreni partecipare alla realizzazione del Consorzio.

Tribunale Civile di SR - Es. Imm. n° 249/24: Fire S.p.A. contro //

4. Lo stesso Consorzio è l'unico soggetto deputato alla redazione ed alla presentazione del Piano Particolareggiato Attuativo. I titoli abilitativi relativi ai singoli interventi sono di competenza dei singoli aderenti al Consorzio.

5. Per la redazione dei PPA vedasi quanto previsto all'art. 4 delle presenti NTA.

6. Nel caso di inerzia totale o parziale dei proprietari di un singolo comparto, così come nel caso di mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/ secondaria (con rivalsa tramite escussione della polizza fidejussoria), il Comune, nelle forme previste dalla legge vigente, può sostituirsi al Consorzio ed effettuare tutte le opere necessarie per l'attuazione.

E' altresì possibile per l'Ente ricorrere alla manifestazione di interesse per l'individuazione di altri soggetti interessati.

7. Nel caso di inerzia parziale è possibile l'attuazione di sottocomparti, con le seguenti prescrizioni:

a. Comparti Dcgs - Dcgs - superficie minima mq. 5.000

b. Comparti Dcg1-2-3-4-7-8 - superficie minima mq. 10.000

c. I soggetti non aderenti potranno comunque farlo anche in fase successiva, tenendo conto che la validità della zonizzazione ha una durata decennale, a meno di eventuale riproposizione da parte del Comune.

8. Nelle aree oggetto di comparto e prima dell'attuazione dei PPA non è consentita nessuna attività edilizia ex-novo. Nel caso di edifici esistenti saranno consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria

9. Non sarà possibile derogare alle disposizioni e/o prescrizioni di cui alle presenti norme ed alla convenzione stipulata col Comune. L'inadempimento ad uno qualsiasi degli obblighi previsti comporterà l'esclusione del socio dal Consorzio, con ogni conseguenza del caso.

10. La stipula della convenzione fra il Comune e il Consorzio è atto fondamentale e propedeutico per l'attuazione del comparto. In essa dovranno essere inserite tempi e modalità di attuazione, la cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, eventuali trasferimenti di diritti edificatori, descrizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, le garanzie finanziarie tramite polizza assicurativa o altro di pari cautela, costo di costruzione, superfici coperte, volumi, pertinenze, eventuali incentivi volumetrici, ecc..

11. Tutte le spese, di qualsiasi tipo, relative alla Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, le spese per la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, tutti i compensi e le spese, compresi gli oneri per il rilascio della fidejussione o della polizza, sono a carico esclusivo del Consorzio e dei privati aventi causa.

12. Nel caso di cessioni di aree all'interno dei comparti, stante il principio di pubblica utilità, il Comune si riserva la facoltà di far valere il diritto di prelazione, da esercitarsi a mezzo di subentro nell'atto di compravendita. E' perciò fatto obbligo ai venditori di notificare al Comune il contratto preliminare.

art. 34 - ZONA D1 - INDUSTRIA

La sottozona D1 riguarda le parti del territorio destinate ai nuovi complessi industriali, così come previsto dal P.R.A.S.I.S. di Siracusa, ed i progetti ricadenti in queste zone ne dovranno rispettare le norme.

Il permesso per la esecuzione dei lavori è soggetta al preventivo nulla osta da parte dell' IRSAP (ex ASI) di Siracusa, ad eccezione di modifiche o ampliamenti (entro il 20% della cubatura) di insediamenti già esistenti.

Tutti i nuovi insediamenti o gli ampliamenti non possono essere messi in funzione ed in esercizio senza il certificato di agibilità.

Per le industrie inquinanti, il Sindaco e l'Ufficio Ecologia possono avvalersi di uno o più tecnici esterni, con spesa a carico del richiedente il certificato di agibilità.

E' obbligatorio l'arretramento dal ciglio stradale conformemente alle distanze prescritte dal CdS e/o dalle norme di piano.

2.6 Quesito 4.VIII 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

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, p.lla 585

Classe energetica globale dell'edificio: **G. Prestazione energetica Globale 269,58 kWh/mq anno.** A.P.E. redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. Codice identificativo: 20250130-089012-28618 del 30.01.2025 nel Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici.

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 1

Classe energetica globale dell'edificio: **G. Prestazione energetica Globale 248,84 kWh/mq anno.** A.P.E. redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. Codice identificativo: 20250130-089012-28622 del 30.01.2025 nel Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici.

LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 2

A.P.E. non richiesto dalla normativa vigente.

2.7 Quesiti

4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni degli immobili individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa.

Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricadono gli immobili ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, per riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui si vengono a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore degli immobili con il procedimento sintetico compartivo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona degli immobili oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano gli immobili e comparazione degli immobili da stimare con quello di riferimento "*medio*";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore degli immobili oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Fonti di informazioni utilizzati per la stima - FABBRICATI

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2024 - I Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, p.lla 585

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di ville e villini siti nella zona suburbana di Villasmundo in esame è di circa **€/mq 900,00**;
- I valori OMI riportati per abitazioni in ville e villini siti nella zona suburbana di Villasmundo in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 660,00 ad un massimo di € 980,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 820,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2025, per la zona in esame e per abitazioni in ville e villini, varia per la vendita da un minimo di €/mq 583,00 ad un massimo di €/mq 833,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 708,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento:
 $\text{€/mq } (900,00 + 820,00 + 708,00)/3 = \text{€/mq } \underline{\underline{809,00}}$

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 1

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di ville e villini siti nella zona suburbana di Villasmundo in esame è di circa **€/mq 900,00**;
- I valori OMI riportati per abitazioni in ville e villini siti nella zona suburbana di Villasmundo in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 660,00 ad un massimo di € 980,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 820,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2025, per la zona in esame e per abitazioni in ville e villini, varia per la vendita da un minimo di €/mq 583,00 ad un massimo di €/mq 833,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 708,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento:
 $\text{€/mq } (900,00 + 820,00 + 708,00)/3 = \text{€/mq } \underline{\underline{809,00}}$

LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 2

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di depositi e magazzini siti nella zona suburbana di Villasmundo in esame è di circa **€/mq 250,00**;
- I valori OMI riportati per magazzini siti nella zona suburbana di Villasmundo in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 185,00 ad un massimo di € 275,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 230,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2025, per la zona in esame e per magazzini, varia per la vendita da un minimo di €/mq 136,00 ad un massimo di €/mq 224,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 180,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento:
 $\text{€/mq } (250,00 + 230,00 + 180,00)/3 = \text{€/mq } \underline{\underline{220,00}}$

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, p.lla 585

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- l'immobile è situato nella zona suburbana di Villasmundo, caratterizzata da residenze in villini e vicina ai servizi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$);
- l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme; vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,95$);
- l'unità immobiliare ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "mediocri", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "scarsi" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,70$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a:
 $K_t = 0,95 \times 0,95 \times 0,70 = 0,63$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 809,00 si ottiene: Euro/mq 809,00 $\times$ 0,63 = **€/mq 510,00**

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 1

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- l'immobile è situato nella zona suburbana di Villasmundo, nell'area industriale vicina allo stabilimento di produzione di calce ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,85$);
- l'immobile è urbanisticamente conforme; vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 1,00$);
- l'unità immobiliare ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "mediocri", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,85$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a:
 $K_t = 0,85 \times 1,00 \times 0,85 = 0,72$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 809,00 si ottiene: Euro/mq 809,00 $\times$ 0,72 = **€/mq 583,00**

LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 2

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- l'immobile è situato nella zona suburbana di Villasmundo, nell'area industriale vicina allo stabilimento di produzione di calce ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,85$);
- l'immobile non è urbanisticamente conforme; non vi è piena corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$);
- l'unità immobiliare ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "mediocri", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "mediocri" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,85$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale (Kt)* pari a:
 $Kt = 0,85 \times 0,90 \times 0,85 = 0,65$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale *Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 220,00 si ottiene: Euro/mq 220,00 x 0,65 = **€/mq 143,00**

Si passa, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, p.lla 585

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 125,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 510,00

Valore Totale = Euro 63.750,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 63.750,00** (Euro sessantatremilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 1

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 128,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 583,00

Valore Totale = Euro 74.624,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 74.624,00** (Euro settantaquattromilaseicentoventiquattro/00)

LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 2

Destinazione d'uso = deposito

Superficie commerciale immobile = mq 50,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 143,00

Valore Totale = Euro 7.150,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 7.150,00** (Euro settemilacentocinquanta/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfiti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nei casi in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare ai beni in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del primo semestre 2024, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, p.lla 585

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di ville e villini siti nella zona suburbana di Villasmundo in oggetto è di circa €/mq x mese **3,50**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di abitazioni in ville e villini siti nella zona suburbana di Villasmundo in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 2,70 ad un massimo di €/mq x mese 3,80 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,25**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2025, per la zona in esame, per la tipologia di ville e villino varia da un minimo di €/mq x mese 2,40 ad un massimo di €/mq x mese 3,52 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,96**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento:
 $\text{€/mq x mese } (3,50 + 3,25 + 2,96)/3 = \text{€/mq x mese } \mathbf{3,24}$

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petraro, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 1

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di ville e villini siti nella zona suburbana di Villasmundo in oggetto è di circa €/mq x mese **3,50**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di abitazioni in ville e villini siti nella zona suburbana di Villasmundo in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 2,70 ad un massimo di €/mq x mese 3,80 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,25**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2025, per la zona in esame, per la tipologia di ville e villino varia da un minimo di €/mq x mese 2,40 ad un massimo di €/mq x mese 3,52 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,96**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento:
 $\text{€/mq x mese } (3,50 + 3,25 + 2,96)/3 = \text{€/mq x mese } \mathbf{3,24}$

LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petraro, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 2

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di depositi e magazzini siti nella zona suburbana di Villasmundo in oggetto è di circa €/mq x mese **1,25**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di magazzini siti nella zona suburbana di Villasmundo in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 0,90 ad un massimo di €/mq x mese 1,40 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,15**;

Tribunale Civile di SR - Es. Imm. n° 249/24: Fire S.p.A. contro //

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2025, per la zona in esame, per la tipologia di magazzini, varia da un minimo di €/mq x mese 0,72 ad un massimo di €/mq x mese 1,20 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **0,96**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(1,25 + 1,15 + 0,96)/3 = \text{€/mq x mese } 1,12$

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, p.lla 585

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 0,95 \times 0,95 \times 0,70 = 0,63$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 3,24 si ottiene: €/mq x mese $3,24 \times 0,63 = \text{€/mq } 2,04$

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 1

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 0,85 \times 1,00 \times 0,85 = 0,72$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 3,24 si ottiene: €/mq x mese $3,24 \times 0,72 = \text{€/mq } 2,33$

LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, p.la 433, sub 2

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 0,85 \times 0,90 \times 0,85 = 0,65$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 1,12 si ottiene: €/mq x mese $1,12 \times 0,65 = \text{€/mq } 0,73$

Si procede, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, p.la 585

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 125,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 2,04

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 3.060,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 918,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 2.142,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 2.142,00 / 0,035 = Euro 61.200,00 (Euro sessantunomiladuecento/00)

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, plla 433, sub 1

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 128,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 2,33

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 3.579,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 1.074,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 2.505,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 2.505,00 / 0,035 = Euro 71.571,00 (Euro settantunomilacinquecentosettantuno/00)

LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, plla 433, sub 2

Destinazione d'uso: deposito

Superficie commerciale immobile = mq 50,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 0,73

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 438,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 131,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 307,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 307,00 / 0,035 = Euro 8.771,00 (Euro ottomilasettecentosettantuno/00)

Media dei valori

Il valore di stima dei fabbricati oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, plla 585

Euro (63.750,00 + 61.200,00) / 2 = Euro 62.475,00, arrotondato = Euro 62.500,00

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, plla 433, sub 1

Euro (74.624,00 + 71.571,00) / 2 = Euro 73.097,50, arrotondato = Euro 73.100,00

LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, plla 433, sub 2

Euro (7.150,00 + 8.871,00) / 2 = Euro 8.010,50, arrotondato = Euro 8.000,00

LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) in Melilli, C.da Mungina, P. T. C. F. fg 8, plla 585

Al valore di mercato del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente espone, dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- lavori di manutenzione straordinaria, con ripristino dell'intonaco interno ed esterno, ricostituzione dell'armatura dei pilastri e messa in opera porte interne, stimati in Euro 18.000,00;
- rifacimento impermeabilizzazione della terrazza, stimati in Euro 4.500,00;
- regolarizzazione urbanistica, stimati in Euro 2.000,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

Euro 62.500,00 – 18.000,00 – 4.500,00 – 2.000,00 = Euro 38.000,00 (Euro trentottomila/00)

Tribunale Civile di SR - Es. Imm. n° 249/24: Fire S.p.A. contro //

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 1 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 2,04 €/mq per mese, ovvero di 250,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a 250,00 Euro mensili, ovvero 3.000,00 Euro annui.

LOTTO 2. IMM 2: Villino (A/7) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, plla 433, sub 1
LOTTO 2. IMM 3: Deposito (C/2) in Melilli, C.da Petrarò, P. T. C. F. fg 9, plla 433, sub 2

Al valore di mercato del LOTTO 2 ottenuto dai valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- lavori di tinteggiatura e manutenzione ordinaria IMM. 2, stimati in Euro 5.500,00;
- messa in opera finestre dell'ingresso e del vano IMM. 2, stimati in Euro 2.800,00
- messa in opera intonaco vano seminterrato IMM. 2, stimati in Euro 2.500,00;
- realizzazione WC ed impianti IMM. 3, stimati in Euro 4.300,00;
- aggiornamento catastale IMM. 3, stimati in Euro 500,00;
- ripristino aperture esterne come da progetto IMM. 3, stimati in Euro 3.500,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 2, al netto delle spese, sarà:**

Euro (73.100,00 + 8.000,00) – 5.500,00 - 2.800,00 – 2.500,00 – 4.300,00 – 500,00 – 3.500,00 =
Euro 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 2 si ritiene poter applicare i valori già stimati pari a 2,33 e 0,73 €/mq per mese, ovvero di 330,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO del LOTTO 2 è pari a 330,00 Euro mensili, ovvero 3.960,00 Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 24 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

All. A - Verbale operazioni peritali;
All. 1 - Rilievo fotografico;
All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;
All. 7 - A.P.E.;

All. B - Ricevute invio Relazione CTU;
All. 2 - Rilievo planimetrico;
All. 4 - Copia atti di provenienza;
All. 6 - Concessioni Edilizie e Stralcio P.R.G.;
All. 8 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti.

Canicattini Bagni, 1 febbraio 2025

Il C.T.U.

Arch. Luca Garro