

Arch. Davide Carrubba
Priolo Gargallo (SR)

CTU
Stima

Procedimento
n. 260/2017 R.G. Es.



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
per la stima di beni immobili della Ditta



Procedimento n. 260/2017 R.G. Es.

Creditore Procedente: Unipol Banca S.p.A.

Debitore:



Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: Dott.ssa Concita Cultrera

Il CTU

Arch. Davide Carrubba

Priolo Gargallo, 18 gennaio 2018



1



INDICE

1	Premessa.....	4
2	Descrizione e identificazione del bene oggetto di stima.....	4
2.1	Consistenza e caratteristiche costruttive.....	4
2.2	Dati Catastali.....	7
2.3	Coordinate G.P.S.....	8
2.4	Provenienza e stato di possesso dei beni oggetto di stima.....	9
2.5	Attestazione della Prestazione Energetica.....	9
2.6	Situazione urbanistica.....	9
2.6.1	Indagini urbanistiche e verifica conformità urbanistica.....	9
2.7	Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene 12	
2.7.1	Iscrizioni e Trascrizioni.....	12
3	Valutazione del bene oggetto di stima.....	13
3.1	Generalità.....	13
3.2	Le fonti di informazione.....	15
3.3	Stima per Confronto.....	15
3.4	Stima per Capitalizzazione del Reddito.....	16
3.5	Probabile valore venale.....	16



Arch. Davide Carrubba
Priolo Gargallo (SR)

CTU
Stima

Procedimento
n. 260/2017 R.G. Es.



3.6	Oneri e spese gravanti sul bene oggetto di stima.....	16
3.6.1	Rimozione chiusura loggia e balcone non autorizzata	17
3.6.2	Omologazione delle planimetrie catastali e urbanistiche	17
4	Redazione di Attestato di Prestazione Energetica.....	18
5	Conclusioni.....	18
5	Allegati	19



1 PREMESSA

La presente C.T.U. ha per oggetto la stima di un bene immobile pignorato, da parte del creditore procedente Unipol Banca S.p.A., in danno della ditta “
”, così individuato:

1. *Appartamento sito in Priolo Gargallo, Via Reno n. 1. In Catasto al foglio 79, p.lla 292, sub. 7;*

Con Decreto di nomina, il Giudice delle Esecuzioni nominava il sottoscritto Arch. Davide Carrubba quale Consulente Tecnico d’Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 260/2017 R.G.Es. del Tribunale di Siracusa.

2 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

2.1 Consistenza e caratteristiche costruttive.

L’appartamento, sito in Priolo Gargallo in Via Reno, Palazzina n.1, fa parte di un complesso condominiale a cinque elevazioni fuori terra, di cui il primo è il livello delle cantine.

Il complesso condominiale, a cui si accede direttamente dalla via Reno, è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato intelaiata, con



Arch. Davide Carrubba
Priolo Gargallo (SR)

CTU
Stima

Procedimento
n. 260/2017 R.G. Es.

copertura spiovente a doppia falda e con gli impalcati di interpiano del tipo misto in c.a. e laterizi. I tamponamenti esterni sono realizzati mediante muratura di laterizi forati; i divisori interni, invece, sono realizzati a semplice foglio di laterizi. I prospetti dello stabile sono rifiniti con intonaco con finitura al plastico. Il parapetto del balcone è realizzato in parte mediante ringhiera in metallo e in parte in muratura.

Il fabbricato è composto da un unico vano scala ed è sprovvisto di ascensore. Lo stato generale di manutenzione e conservazione all'esterno e all'interno dello stabile è buono (*vd. Allegato "B", Rilievo fotografico*).

L'appartamento in questione è sito al piano terzo considerando il livello delle cantine. A Nord confina con il vano scala, a Sud e ad Est con la via Reno e ad Ovest con altra proprietà.

Come da planimetria allegata, l'immobile è composto da un ingresso/disimpegno, un soggiorno/pranzo, un piccolo angolo cottura che trova posto nel balcone in parte chiuso a veranda, un bagno e due camere da letto.

La pavimentazione interna è in monocottura di ceramica.

Il bagno è rivestito, quasi a tutta altezza, con piastrelle di ceramica e presenta efflorescenze dovute alla presenza di condensa nell'angolo tra soffitto e parete esposta ad Est (*vd. Allegato "B", Rilievo fotografico, foto n. 8*).



Arch. Davide Carrubba
Priolo Gargallo (SR)

CTU
Stima

Procedimento
n. 260/2017 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I sanitari sono di media qualità. Le porte interne sono del tipo tamburato in legno. L'immobile è interamente tinteggiato con idropittura in buone condizioni a meno di imperfezioni sulle pareti delle camere da letto.

Gli infissi esterni sono con vetrocamera e dotati di tapparelle in plastica e zanzariere. L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia. E' presente un impianto di riscaldamento a pompa di calore con un solo split posto nel soggiorno/pranzo; l'acqua calda sanitaria, invece, è assicurata tramite uno scaldabagno istantaneo a gas.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione è buono. (vd. Allegato "B", Rilievo fotografico)

Di pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto della perizia è la cantina, di consistenza circa mq 11, a cui si accede direttamente dal vano scala.

Essa fa parte dello stesso stabile condominiale e di fatto formano un'unica unità immobiliare quindi, ai fini della stima, è opportuno, a parere dello scrivente CTU, considerarli unitariamente e formanti un unico lotto di vendita (Vd. Allegato "B", Rilievo fotografico, foto nn. da 13 a 15).

Si riporta di seguito la consistenza del bene oggetto di stima:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Destinazione		Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
piano terzo	ingresso/disimpegno	12,33	87,83
	soggiorno/pranzo	27,11	
	bagno	5,22	
	camera da letto	16,59	
	cameretta	13,70	
Sommano		74,95	87,83
perfinenze di piano	angolo cottura (loggia e porzione di balcone coperto)	4,48	0,00
	porzione di balcone scoperto	2,55	
Sommano		7,03	0,00
perfinenz a di cantinato	cantina	10,94	0,00
Sommano perfinenze		10,94	0,00

2.2 Dati Catastali.

Tale unità è riportata nel N.C.E.U. del Comune censuario di Priolo Gargallo (SR), in testa alla ditta: _____ nato a _____, il

con i seguenti dati (vd. Allegato "C", Visura catastale storica,

Planimetria catastale ed Estratto di mappa).

Fgl.	P.IIa	Sub.	Ubicazione	Categoria catastale	Classe	Consist. vani	Sup. catastale	Rendita catastale
79	2122	7	Via Litoranea Priolese	A/3	3	5	Tot. 96 mq. Tot. escluse aree coperte 93 mq	188,51 €

All'esito delle indagini catastali i dati non sono conformi a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento. Infatti, con variazione n. 10926.1/2014 del



Arch. Davide Carrubba
Priolo Gargallo (SR)

CTU
Stima

Procedimento
n. 260/2017 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

18/04/2014, “**bonifica identificativo catastale**”, il numero di particella 292 è stato soppresso dando origine al mappale 2122 rimanendo, però, invariato sia il numero di foglio che il subalterno.

Si evidenzia, tuttavia, che le planimetrie catastali agli atti dell’Agenzia del Territorio non sono conformi a quanto rilevato in sede di rilievo poiché, all’interno dell’appartamento, sono state apportate alcune modifiche ed il balcone, invece, è stato in parte chiuso tramite una struttura in alluminio e vetro. Nella cantina, inoltre, è stata tamponata una delle due finestre e rettificato il muro di tramezzo con la cantina confinante (*vd. Allegato “C”, Visura catastale storica, Planimetria catastale ed Estratto di mappa*): tali fattispecie saranno oggetto di specifica considerazione nei paragrafi a seguire. Si fa presente, però, che la consistenza della cantina, rilevata dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, non discosta molto da quella rappresentata con le planimetrie sia catastale che urbanistica.

2.3 Coordinate G.P.S..

Le coordinate G.P.S. del bene oggetto di stima sono: 37°08’52.30”N e 15°11’16.70”E.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



2.4 Provenienza e stato di possesso dei beni oggetto di stima

L'immobile, così individuato in premessa, è pervenuto al Sig. Antonio Accardo con atto di compravendita, rogato dal Notaio Giambattista Coltraro di Augusta (SR), in data 15/05/2008, repertorio n. 2172/1467, da potere di *(vd. Allegato "D", Atto di compravendita del bene).*

Si fa presente che nel suddetto atto di compravendita è compresa la vendita della proprietà esclusiva della cantina distinta con il n. 7.

All'atto del sopralluogo l'immobile, risulterebbe in uso dal Sig. Antonio Accardo.

2.5 Attestazione della Prestazione Energetica.

Secondo quanto si evince nell'atto di compravendita, l'appartamento risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui, conformemente al mandato, il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere apposita Attestazione di Prestazione Energetica che si allega alla relazione *(vd. Allegato "E", Attestato di Prestazione Energetica).*

2.6 Situazione urbanistica.

2.6.1 Indagini urbanistiche e verifica conformità urbanistica

Premesso che nel predetto Atto di compravendita, rogato dal Notaio Giambattista Coltraro di Augusta, la parte venditrice dichiara che la



Arch. Davide Carrubba
Priolo Gargallo (SR)

CTU

Procedimento
n. 260/2017 R.G. Es.

costruzione del fabbricato, in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della perizia, è avvenuta in data anteriore al primo settembre 1967, l'art. 40 della Legge 47/1985 recita *"...per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo"*. Della suddetta dichiarazione sostitutiva di atto notorio non risulta né inserita né allegata copia nell'Atto di compravendita succitato.

Tuttavia, considerato che la costruzione dell'appartamento sarebbe avvenuta in data anteriore al primo settembre 1967, il sottoscritto CTU effettuava la ricerca degli atti urbanistici dell'immobile oggetto di stima, sia per intestatari, che si sono succeduti negli anni, sia per ubicazione del bene stesso, presso il Comune di Melilli in quanto, l'attuale territorio del Comune di Priolo Gargallo si è originato da frazioni di quelli di Siracusa e di Melilli (Priolo Gargallo è divenuto Comune nel 1979).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Arch. Davide Carrubba
Priolo Gargallo (SR)

CTU

Procedimento
n. 260/2017 R.G. Es.

Detto ciò, è stato accertato che il fascicolo, contenente la documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto della perizia, è stato trasmesso dal Comune di Melilli al Comune di Priolo Gargallo (vd. Allegato "F", Accesso agli atti Comune di Melilli).

In ogni modo, per verificare la regolarità urbanistica, il sottoscritto CTU, provvedeva ad eseguire ulteriori indagini presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo. Da questa ulteriore ricerca è emerso che l'appartamento oggetto di stima è stato costruito con progetto approvato, dalla Commissione Comunale Edilizia di Melilli, in data 19/01/1962 (vd. Allegato "G", Accesso agli atti Comune di Priolo G.; vd. Allegato "H", Progetto approvato).

Si rileva, tuttavia, un probabile refuso di stampa in quanto il trafiletto riportato sul progetto approvato, e sottoscritto dal sindaco, sembrerebbe datato 19/01//1961.

Si fa presente, anche, che l'immobile oggetto di stima è provvisto del certificato di abitabilità (vd. Allegato "I", Certificato di Abitabilità).

Si evidenzia, però, che le planimetrie, depositate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo, non sono conformi a quanto rilevato in sede di rilievo poiché parte del balcone è stato chiuso mediante una struttura in

Arch. Davide Carrubba
Priolo Gargallo (SR)

CTU

Procedimento
n. 260/2017 R.G. Es.

alluminio e vetro; all'interno dell'appartamento sono state apportate alcune modifiche; relativamente alla cantina è stata "chiusa" una delle due finestre e rettificato il muro di tramezzo con la cantina confinante.

2.7 **Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene**

2.7.1 *Iscrizioni e Trascrizioni*

In data 23 Maggio 2008 art. 2406 - Atto Notarile Pubblico del 15/05/2008, repertorio n. 2173/1468 a rogito del Notaio Giambattista Coltraro di Augusta (SR).

Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del montante ipotecario di euro 160.000,00 (sorte capitale euro 80.000,00) della durata di 30 anni,

A FAVORE di _____ S.p.A., con sede in Bologna, codice fiscale: 03719580379, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

CONTRO _____, nato _____, C.F.:

_____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, del fabbricato in Comune di Priolo Gargallo (SR), Via Reno n. 1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 292, subalterno 7.

In data 22 Giugno 2017 art. 6532 - Atto giudiziario

Arch. Davide Carrubba
Priolo Gargallo (SR)

CTU
Stima

Procedimento
n. 260/2017 R.G. Es.



Pignoramento immobiliare - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa

(SR) in data 15/05/2017, repertorio n. 1994/2017,

A FAVORE di _____, con sede in Bologna, codice fiscale:

03719580379, per il diritto di proprietà per la quota 1/1,

CONTRO _____ (SR) il _____

_____ per il diritto di proprietà per la quota 1/1, del fabbricato in Comune di Priolo Gargallo (SR), Via Reno n. 1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 79, mappale 292, subalterno 7.

Dall'esame degli atti in possesso del sottoscritto non risulta la sussistenza di ulteriori vincoli o oneri gravanti sul bene oggetto di stima che possano essere cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

3 VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

3.1 Generalità

La valutazione viene condotta in base ai criteri di seguito descritti, assumendo infine, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti:

a) Stima per Confronto

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche



simili di cui successivamente si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro. Si determina poi il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Per quanto riguarda le superfici, già presentate nel precedente paragrafo 2.1, si farà riferimento ad un valore virtuale della superficie lorda ricavato come somma tra la superficie lorda coperta pari a 87,83 mq, il 35% della superficie dell'angolo cottura (loggia e porzione di balcone coperto) pari a 4,48 mq, il 25% della superficie della porzione di balcone scoperto paria a 2,55 mq ed il 25% della superficie della cantina pari a 10,94 per un totale di 92,78 mq che si riporta in cifra tonda 93 mq.

b) Stima per Capitalizzazione del Reddito

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, oneri fiscali etc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.





Per quanto riguarda le superfici, già presentate nel precedente paragrafo 2.1, si farà riferimento ad un valore virtuale della superficie netta ricavato come somma tra la superficie netta coperta pari a 74,95 mq, il 35% della superficie dell'angolo cottura (loggia e porzione di balcone coperto) pari a 4,48 mq, il 25% della superficie della porzione di balcone scoperto paria a 2,55 mq ed il 25% della superficie della cantina pari a 10,94 per un totale di 79,90 mq che si riporta in cifra tonda 80 mq.

3.2 Le fonti di informazione

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, lo scrivente CTU si è basato sui dati ricavati dalle agenzie immobiliari e da quelli forniti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

3.3 Stima per Confronto

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 550,00. Sviluppando il calcolo si determina:

Valore immobile: mq 93 x €/mq 550,00= € 51.150,00



3.4 Stima per Capitalizzazione del Reddito

Tenuto conto delle caratteristiche tutte dell'U.I.U., se ne stima il canone locativo lordo annuo ad unità di superficie in **32,40 €/mq** (2,70 €/mq mese x 12), le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 35% ed il saggio di capitalizzazione nel 3%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo	mq 80 x €/mq 32,40	€	2 592,00
Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 35%		-€	907,20
Reddito annuo netto		€	1 684,80
Valore per capitalizzazione del reddito: $(€ 1.684,80 \times 100)/3 =$		€	56 160,00

3.5 Probabile valore venale

Il più probabile valore venale dell'immobile è:

$$1/2 \times (€ 51.150,00 + € 56.160,00) = € 53.655,00$$

ed in cifra tonda **€ 53.700,00**

3.6 Oneri e spese gravanti sul bene oggetto di stima

Si sottolinea che le planimetrie catastali, agli atti dell'Agenzia del Territorio, e gli elaborati progettuali, depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo, sono conformi tra loro ma non corrispondono





a quanto rilevato in sede di rilievo sui luoghi: tali difformità sono già state descritte nei paragrafi precedenti.

Di seguito, il sottoscritto CTU, indicherà tipologie e relativi costi degli interventi ritenuti necessari al fine di rendere le suddette planimetrie conformi.

3.6.1 Rimozione chiusura loggia e balcone non autorizzata

Nonostante questo tipo di intervento avrebbe potuto essere realizzato regolarmente ex art. 21 L.R. 4/2003, tuttavia, non trattandosi di normativa che trova applicazione in casi di sanatoria ma che bensì richiede preventiva progettazione e successiva realizzazione, per questo motivo la struttura di chiusura realizzata tra la loggia e una porzione del balcone allo stato non può che essere rimossa. I costi di rimozione e smaltimento del materiale possono essere stimati in euro 400,00.

3.6.2 Omologazione delle planimetrie catastali e urbanistiche

Al fine di rendere le planimetrie conformi si renderà necessario, ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera "b" della L.R. n. 16 del 2016, l'inoltro della comunicazione dell'inizio dei lavori all'amministrazione comunale (progetto equivalente a quello che un tempo si chiamavano opere interne ex art. 9 Legge 47/85), i cui costi, comprensivi di competenze tecniche, tributi e spese vive, possono essere stimate in euro 500,00, e la presentazione di modello Docfa



Arch. Davide Carrubba
Priolo Gargallo (SR)

CTU

Procedimento
n. 260/2017 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

presso l'Agenzia del Territorio i cui costi, comprensivi di competenze tecniche, tributi e spese vive, possono essere stimate in euro 500,00.

4 REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per il trasferimento del bene, in caso di mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica, si rende indispensabile la redazione dello stesso.

I costi di tale operazione possono essere stimati in euro 200,00.

5 CONCLUSIONI

Da tutto quanto sopra esposto, in ottemperanza del mandato ricevuto, si riportano i seguenti dati per la valutazione del valore finale del bene.

IL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE DELL'IMMOBILE	Valore EURO
Appartamento in Priolo Gargallo, Via Reno, Palazzina 1	53.700,00
COSTI NECESSARI PER LA RIMOZIONE CHIUSURA LOGGIA E BALCONE NON AUTORIZZATA	Valore EURO 400,00
COSTI NECESSARI PER L'OMOLOGAZIONE DELLE PLANIMETRIE	Valore EURO 1000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Arch. Davide Carrubba
Priolo Gargallo (SR)

CTU

Procedimento
n. 260/2017 R.G. Es.



5 ALLEGATI

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Allegato fotografico;
- C) Visura catastale storica, Estratto di mappa e Planimetrie;
- D) Atto di compravendita;
- E) Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- F) Accesso agli atti Comune Melilli;
- G) Accesso agli atti Comune di Priolo;
- H) Progetto approvato;
- I) Certificato di abitabilità;
- J) Copia comunicazioni sopralluoghi;
- K) Attestazione di invio copia Perizia ed allegati alle parti.

Priolo Gargallo, 18/01/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Davide Carrubba



N.2172 del Repertorio - N.1467 della Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacotto il giorno quindici del mese di maggio
(15/5/2008)

a Siracusa, nei locali di Unipol Banca S.p.A., in viale
Teracati n.162

Avanti a me Dott. **COLTRARO GIAMBATTISTA**, Notaio in Augusta,
con studio in via Principe Umberto n.112, iscritto al Collegio
Notarile del Distretto di Siracusa

SONO PRESENTI I SIGNORI

da una parte;

nato a Siracusa (SR) ;
residente in Priolo Gargallo (SR), via
G., codice fiscale il quale
dichiara di essere celibe.
dall'altra:

commerciante,
gennaio 1969, e residente in Priolo Gargallo via
codice fiscale il quale dichiara di
essere separato legalmente.

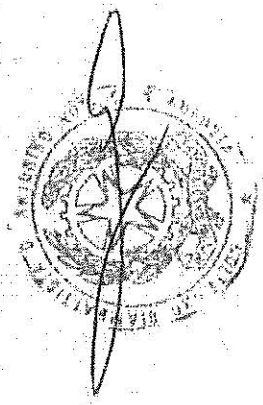
Io notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti i
quali convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 Il signor con ogni garanzia di
legge, anche per i casi di evizione, turbative e molestie,
vende e trasferisce, al signor il quale,
accetta ed acquista, la piena proprietà dell'appartamento per
civile abitazione, facente parte del fabbricato sito in Priolo
Gargallo, via Reno n.1, al piano secondo composto da tre vani
ed accessori identificato con l'interno n.7 (sette),
confinante con detta via, con vano scala e con proprietà
Maccagnano. E' compresa nella vendita la proprietà esclusiva
della cantina ubicata a piano terra, distinta con il n.7
(sette), estesa metri quadrati 10,40 (dieci virgola quaranta)
confinante con la cantina n.6, con ingresso comune, con locale
comune, e con area condominiale;

Nel Catasto Fabbricati del comune di Priolo Gargallo al foglio
79, particella 292, sub. 7, via Priolo, , categ. A/3, cl. 3,
vani 5, rendita catastale euro 188,51.

ART. 2 La vendita è consentita ed accettata con ogni
accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, con tutti i
diritti pro quota sulle parti comuni dell'edificio tali per
legge o per destinazione d'uso, servitù attiva e passiva
esistente o nascente dalla legge, dalla situazione dei luoghi,
nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto in
atto si trova e così come pervenuto alla parte venditrice per
atto di compravendita del 30/03/2007, ai rogiti del notaio
Calyanico Rosanna di Palazzolo Acreide, registrato a Siracusa
il 03/04/2007 al n.1574 e trascritto a Siracusa il 05/04/2007
ai n.ri 9179/5934 da potere di , al quale,
perveane per atto di compravendita del 24/09/2003, ai rogiti
del notaio Luisa Costanza di Siracusa, ivi trascritto il
06/10/2003 al n.ri 17498/12889 da potere di e
ai quali, perveane per atto di compravendita
del 22/09/1994, ai rogiti del notaio Salvatore Maria Gervasi
di Palazzolo Acreide, trascritte a Siracusa il 03/10/1994 ai
n.ri 14891/11543 da potere di e
ai quali, perveane per atto di compravendita ai rogiti del
notaio Carmelo Sinatra del 22/02/1988, registrato a Siracusa
al n. 877 e trascritto a Siracusa il 04/03/1988 ai n.ri

ASTE GIUDIZIARIE.it
ALL. D



ASTE GIUDIZIARIE.it

3877/3117 e successivo atto di rettifica ai rogiti del notaio Fragna del 24/01/1994, avente ad oggetto i dati catastali, da potere di
quasi, pervenne in parte per successione legittima in morte di
di successione i deceduto i giusta dichiarazione
e vol. trascritta a Siracusa il
25/08/1998 ai n.ri 14501/11457 ed in parte per atto di
compravendita del ai rogiti del notaio Sarò Di
Trapani, già di Canicattini Bagni, registrato al n.

ART. 3 I comparenti ai sensi dell'art. 36 comma 22 del D.L. 4/7/2006 n.223 e successive modifiche, consapevoli delle conseguenze penali per le dichiarazioni false di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, dichiarano:

- di non essersi avvalsi dalle prestazioni professionali di un mediatore immobiliare;

- che il prezzo della superiore vendita è stato di comune accordo tra loro, convenuto in complessivi Euro 80.000 (ottantamila) che sarà versato mediante il netto ricavo di un mutuo da stipularsi in data odierna con la UnipolBanca, filiale di Siracusa, di via Teracati, mediante un bonifico bancario su un c/c indicato dalla parte venditrice. La ricevuta bancaria di effettuazione del bonifico varrà tra le parti come quietanza del pagamento del prezzo.

Ai sensi dell'ultimo periodo del comma 497 dell'articolo unico della Legge 23/12/2005 n.266, su mia richiesta le parti dichiarano che il prezzo di cui sopra è l'effettivo corrispettivo pattuito.

ART. 4 La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà e nella sua piena disponibilità, franco e libero da pesi, oneri pregressi, diritti di terzi, imposte e tasse arretrate a qualsiasi titolo dovute, formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta l'8/10/2003 ai n.ri 17499/2790, contro il signor dante causa dell'odierno proprietario ed, a favore di Sanpaolo, a garanzia del mutuo ai rogiti del notaio Luisa Costanza, ricevuto in data 24/09/2003, di originaria euro 51.700, formalità puramente cartolare ed in corso di cancellazione, in quanto il debito è stato estinto così come risulta dalla certificazione rilasciata dall'istituto mutuante che si allega sotto la lettera "A" previa sottoscrizione delle parti e di me notaio.

ART. 5 La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale ed autorizza la trascrizione del presente atto esonerando da ogni responsabilità al riguardo il Conservatore dei Registri Immobiliari di Siracusa.

ART. 6 Ai sensi del T.U. sull'edilizia approvato con D.P.R. 6/6/2001 n.380 e dall'art. 40 della legge 28/2/1985 n. 47 e successive modifiche, la parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali per le dichiarazioni false di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto del presente atto sono stati eseguiti in un periodo anteriore all'1 settembre 1967 e che successivamente a tale data ad oggi non sono stati eseguiti lavori od opere soggetti a sanatoria o a provvedimenti autorizzativi o concessori.

Ai sensi e per gli effetti di cui al D.M. n.37 del 22 gennaio 2008, la parte alienante, previamente avvertita delle sanzioni derivanti da detto decreto, dichiara che gli impianti presenti

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INTESA  SANPAOLO

Allegato
 N. del Repertorio
 N. della Raccolta

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Siracusa, 8 maggio 2008

Oggetto Mutuo n. 4998308

Si comunica che il mutuo di originari/e Euro 51.700,00=, contratto dal sig. stipulato il 24/9/2003, a rogito rep. 24002 / 15993 raccolta notaio garantito da ipoteca su immobili in Via Reno 1, Priolo G. (SR) iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 8/10/2003 al n. 17499/2790 è stato totalmente estinto, per capitale, interessi ed accessori contrattuali, il 14/5/2007 e che non sussistono pertanto elementi ostativi a procedere alla cancellazione della garanzia ipotecaria.

Si conferma che sarà nostra cura provvedere ad inviare all'Agenzia del Territorio la comunicazione attestante l'estinzione dell'obbligazione ai fini di quanto previsto dal nuovo procedimento semplificato di cancellazione dell'ipoteca a garanzia di mutui (art. 13 commi 8-sexies e segg. del D.L. 31.01.07 n. 7 conv. in L. 2.04.07 n. 40).

Ai fini e per gli effetti di quel che precede la sottoscritta Banca rinuncia irrevocabilmente ad avvalersi di quanto disposto dall'art.13 comma 8-novies della norma summenzionata, e conferma che nessuna comunicazione di permanenza dell'ipoteca verrà depositata presso la competente Agenzia del Territorio, fornendo pertanto sin d'ora, per quanto occorrer possa, il proprio incondizionato assenso alla cancellazione dell'ipoteca sopra descritta.

Cordiali saluti

Intesa Sanpaolo S.p.A.
 Filiale di Siracusa 5248
 Via Savoia 38

Intesa Sanpaolo S.p.A. Sede Legale: Piazza San Carlo, 156/157/A Milano Sede Secondaria: Via Monte di Pietà, 8 20121 Milano
 Capitale Sociale Euro 6.645.436.218,00 - Numero di iscrizione al Registro delle imprese di Torino e codice fiscale 00799960158
 Registro Imprese di Torino n. 011572 - Adesione al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia - Iscritta all'Albo della Banca al n. 261 - Capogruppo del gruppo bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

all'interno di quanto oggetto del presente atto sono conformi alla normativa vigente al momento della loro realizzazione. Tutte le parti dispensano me Notario dall'allegazione al presente atto del certificato di conformità e di rispondenza degli impianti. La parte venditrice dichiara, in relazione alla conformità energetica di quanto venduto, che al presente atto non si applica la disciplina prevista dall'articolo 6, comma 3 del D.Lgs. n.192 del 19/8/2005, essendo stato costruito, e non ristrutturato, in forza di provvedimento concessivo richiesto in data antecedente all'8 ottobre 2005.

ART. 7 Le spese del presente atto relative e consequenziali sono a carico della parte acquirente, la quale, chiede che, in deroga all'art.43 del D.P.R. 26/4/1986 n.131 ed ai sensi del comma 197 dell'articolo unico della Legge 23/12/2005 n.266 la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastale sia costituita dal valore dell'immobile di Euro 21.773 (ventunomilasettecentosettantatre), determinato ai sensi dell'art.52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26/4/1986 n.131 indipendentemente dal corrispettivo effettivamente pattuito all'art.3 del presente atto.

Ai sensi della nota 2/Bis dell'art.1 della tariffa allegata al T.U. n.131/1986, così come sostituita dall'art.3 comma 131 della L. 28/12/1995 n.549 le parti chiedono le agevolazioni dell'imposta di registro al 3% ed ipotecaria e catastale in misura fissa, ed a tal fine:

- entrambe le parti dichiarano che l'immobile in oggetto costituisce porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. LL.PP. 2/8/1969;

La parte acquirente dichiara:

- a) di essere residente nel comune di Priolo Gargallo
- b) di non essere titolare esclusiva, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa di abitazione, ubicata nel Comune di Priolo Gargallo;
- c) di non essere titolare, neppure per quote, anche in comunione su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui al citato comma 131 nonché di tutte le precedenti leggi agevolative in materia di prima casa richiamate alla lettera c) in detto comma 131.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza delle conseguenze dipendenti dalle dichiarazioni mendaci o dal ritrasferimento nel quinquennio dalla data odierna, salve le previste eccezioni.

Richiesto io Notario ricevo quest'atto da me letto, con l'allegato, ai comparenti i quali lo approvano.

Quest'atto è scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio, su sette pagine e quanto fin qui di questa ottava di due fogli, sotto l'atto alle ore dieci e trenta

F.f. - Accardo Antonio

Coltraco ciambacista notaio

Copia conforme all'originale per gli usi consentiti dalla legge

Augusta li 20 ottobre 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO INCREMENTO OCCUPAZIONE OPERAIA

CASE PER LAVORATORI DIPENDENTI DAL

Visto si approva su parere della Commissione Comunale Edilizia, espresso nella seduta del 10.1.1962, a condizione che la Società Edisen, provveda ai servizi necessari (rete idrica, fognatura, strade ed illuminazione pubblica).

Melilli 19.1.1961

IL SINDACO

(Avv. Angelo Pandolfini)

ASTE GIUDIZIARIE.it
GRUPPO EDISON

MELILLI

ASTE GIUDIZIARIE.it

FABBRICATO A-E-H

no 12 appartamenti da 5 vani

VANI no 60

ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANTE - SEZIONE - PROSPETTI

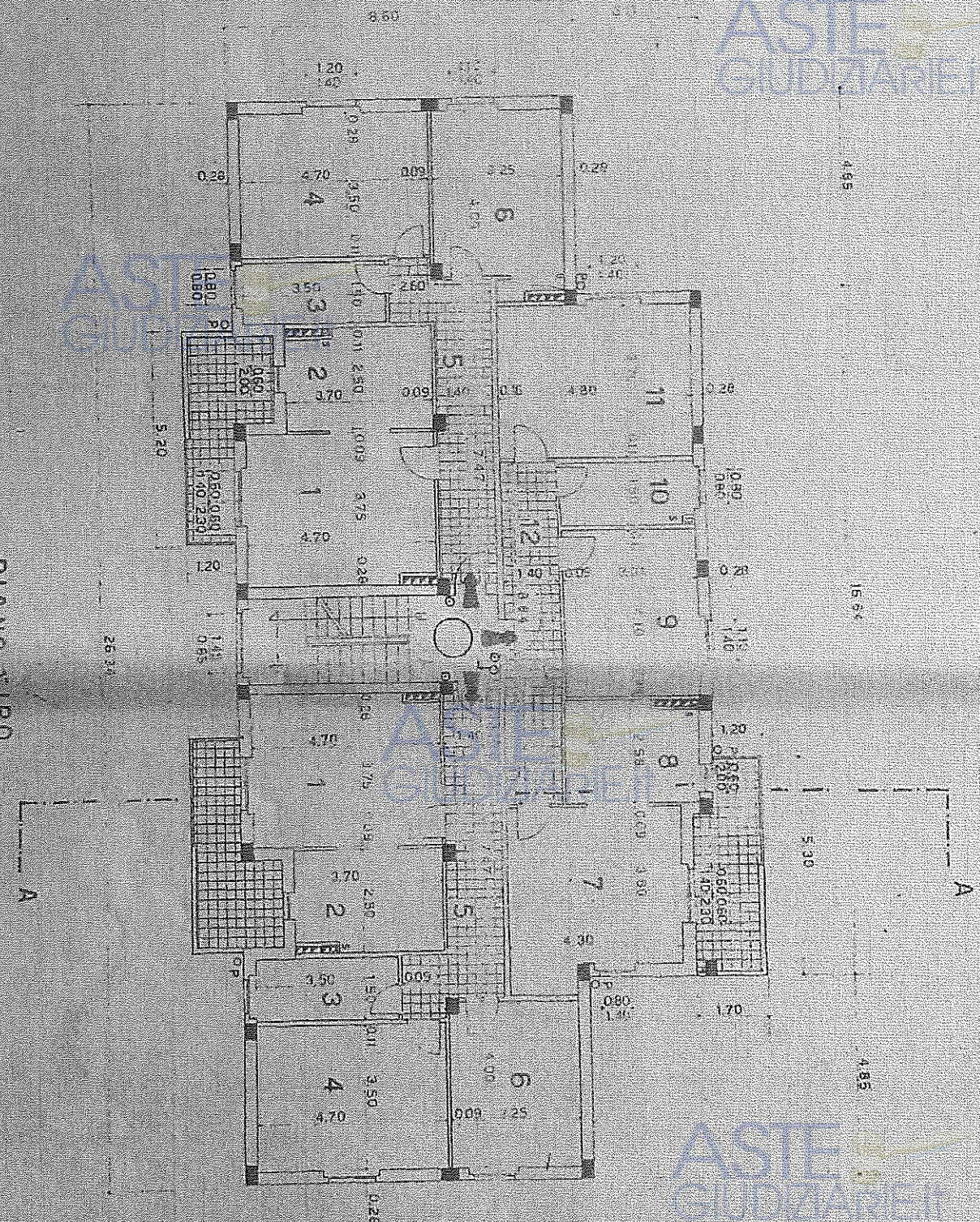
ASTE GIUDIZIARIE.it

IL DIRETTORE DEI LAVORI

DATA	11 4 1960
NUMERO	11/5

ASTE GIUDIZIARIE

PIANO TIPO



VANI	SUPERF.
1	4,70 x 3,75
2	3,70 x 2,90
3	3,50 x 1,50
4	4,70 x 1,50
5	2,40 x 1,40 x 1,20 x 1,50
6	4,00 x 2,25

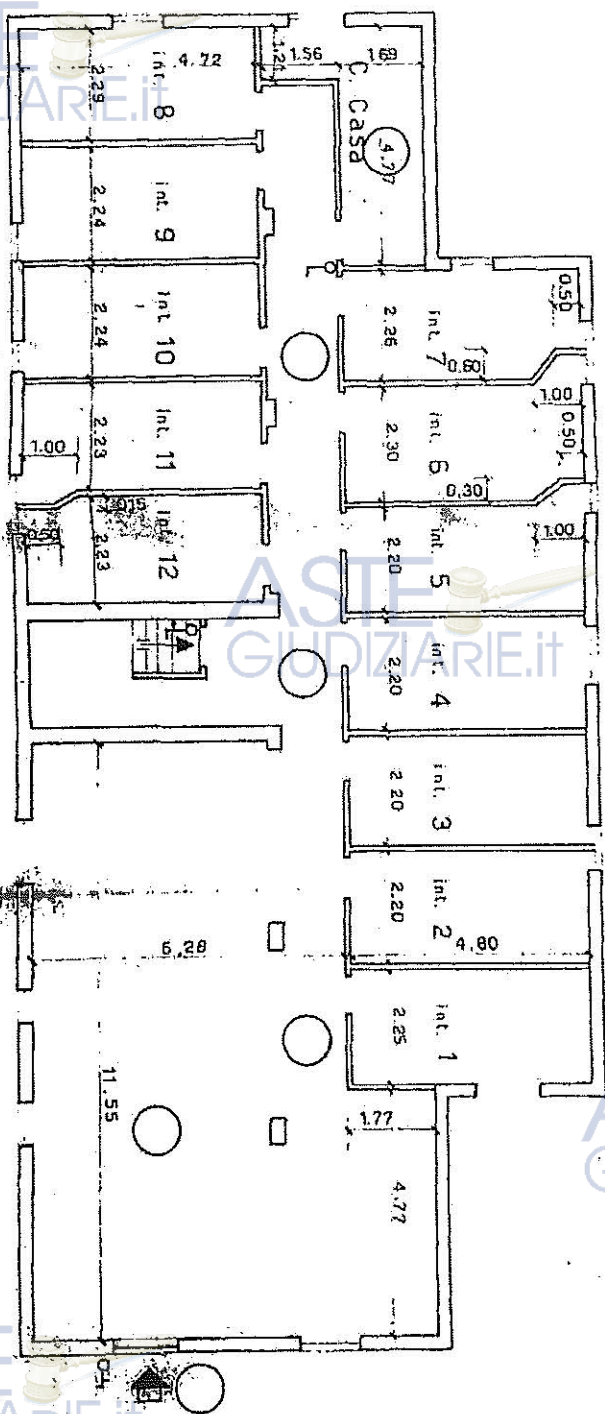
VANI	SUPERF.
7	4,30 x 3,80 x 1,59 x 0,59
8	2,58 x 3,31
9	4,10 x 3,31
10	1,50 x 3,31
11	3,70 x 4,50
12	1,40 x 0,84

Comune di MELLILI
 Provincia di SIRACUSA
 CANTIERE №
 Fabbricato A. H
 Località
 Strada per Priolo

Int. 1
 Int. 2
 Int. 3
 Int. 4
 Int. 5
 Int. 6

Int. 7
 Int. 8
 Int. 9
 Int. 10
 Int. 11
 Int. 12

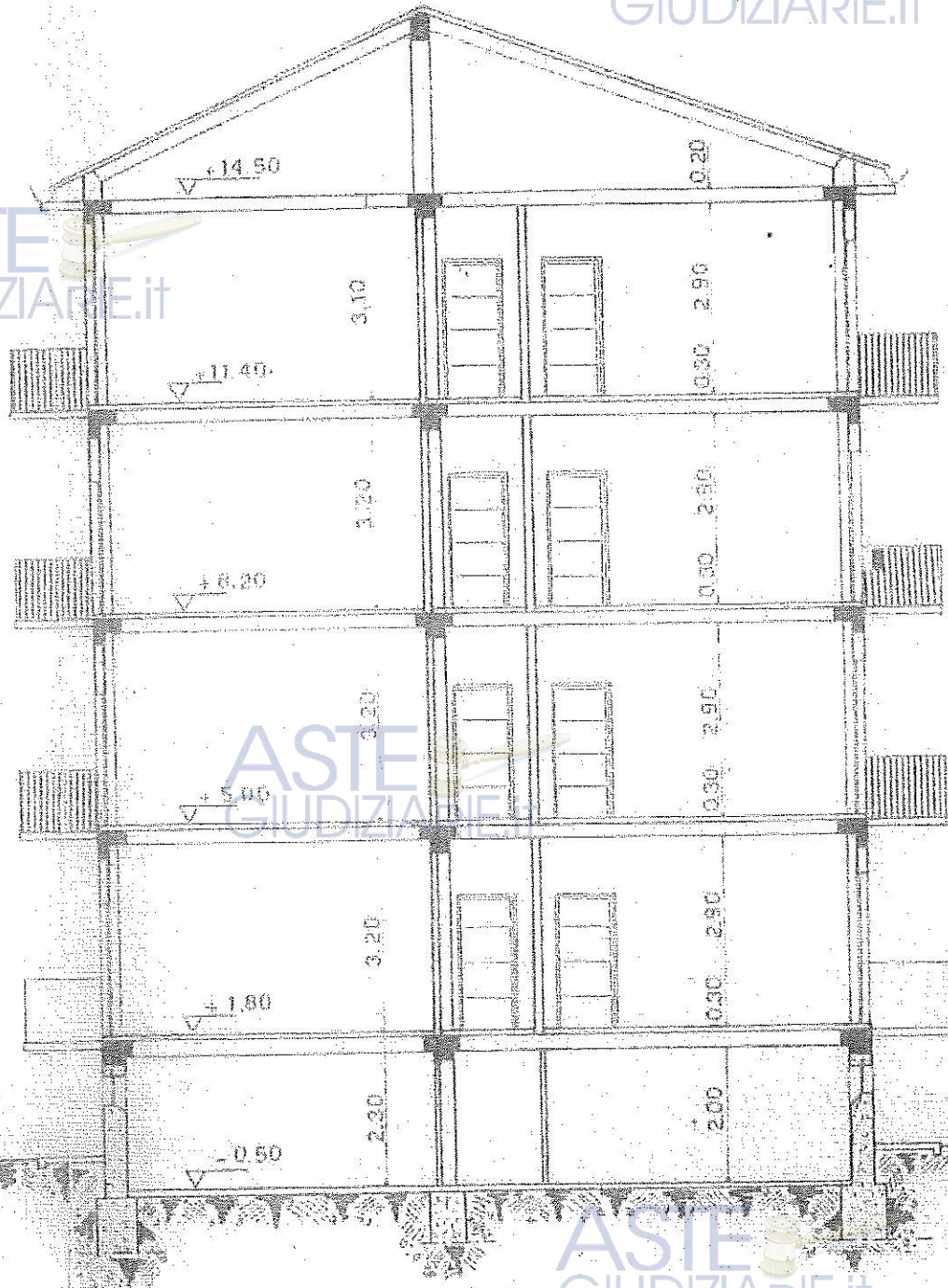
PIANTA CANTINATO



Data della compilazione Marzo 1960

Scala 1:100



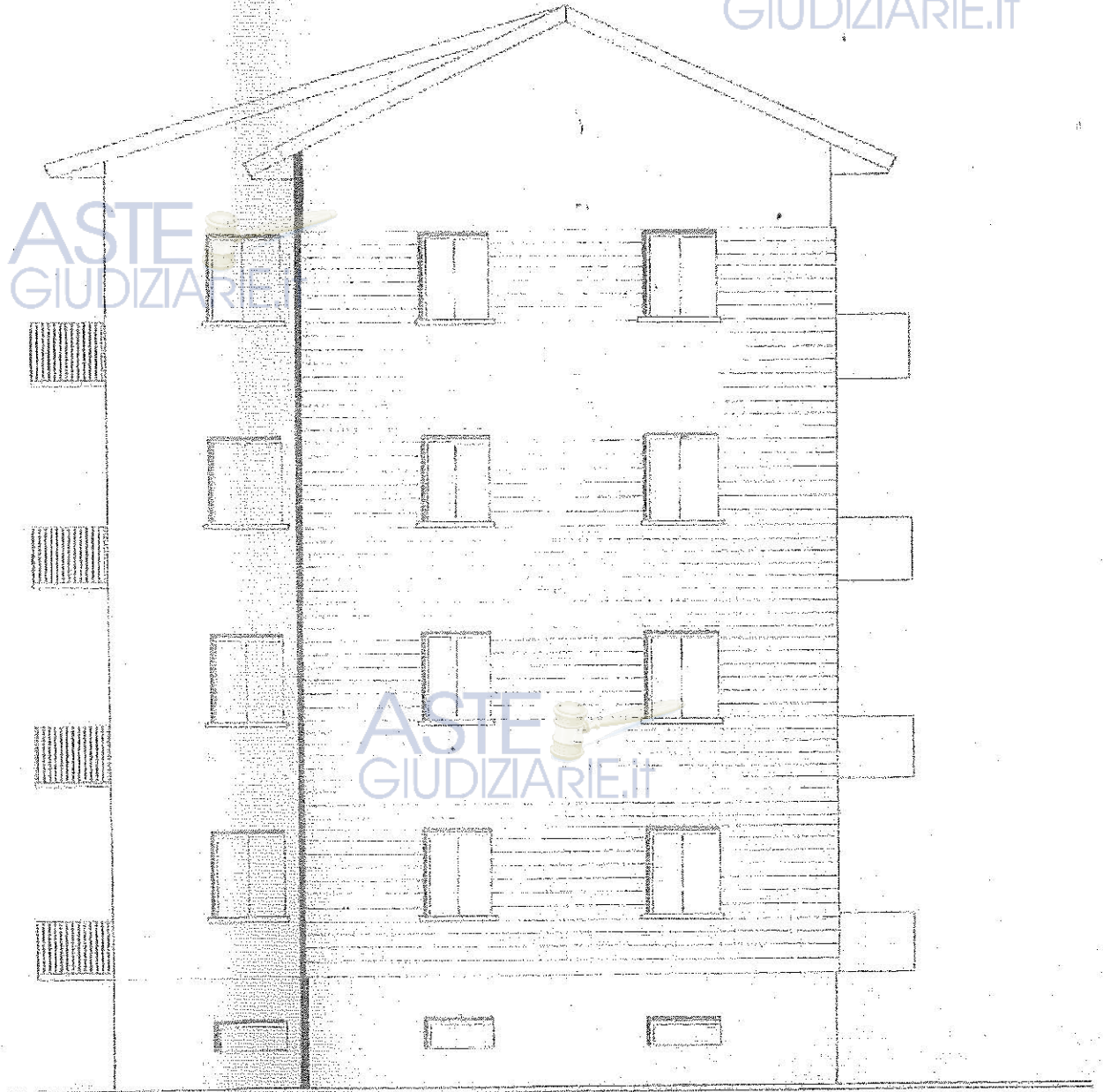


SEZIONE A-A

PROSPETTO EST

PROSPETTO SUD

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROSPETTO OVEST

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROSPETTO

NORD



ALL. H

COMUNE DI MELILLI - Provincia di SIRACUSA

IL SINDACO

Vista la domanda prodotta dalla Soc. in data 24.3.1961, con la quale chiede il permesso di abitabilità di N°9 fabbricati, costituiti di 84 alloggi, per complessivi N°336 vani, ubicati in località Castellaccio (Mostrinciano), tenere di Melilli, di nuova costruzione;

Visti gli artt. 220 e 221 E.U. Leggi Sanitarie del 27/7/1934, N°1265;

Visto il nulla osta Prefettizio N°8536/Div. IV^a del 20.4.1962, relativo ai controlli previsti dallo art. 4 R.D. 16/11/1939, N°2229 sui lavori in c.a.;

Vista la relazione del Tecnico Comunale del 2 ottobre 1962 che concede il nulla osta;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario che si esprime in senso favorevole al rilascio del chiesto certificato di abitabilità;

Atteso che il versamento di Tassa CC.GG. è stato effettuato addì 5/3/1962, presso l'Ufficio Poste di Milano, sede della Soc. EDISON;

DICHIARA E CERTIFICA

che il gruppo di fabbricati di nuova costruzione, costituito di 84 alloggi per complessivi vani 336, situato in località Castellaccio (Mostrinciano) di

Mezzini, il cui progetto risulta approvato, nei modi
di Legge dalla Commissione Comunale Edilizia, a nome
della predetta Soc. EDISON, è abitabile dal 26/7/1962?

Dalla Residenza Municipale li 26/11/1962

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL SINDACO
(Avv. Angelo Pandolfini)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it