
TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N. 107/1994 R.G.E.

PROMOSSA DA
SICILCASSA S.P.A.

CONTRO

L'ONORE SOCIETÀ

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA ALESSIA ROMEO

RELAZIONE INTEGRATIVA

CTU
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

SIRACUSA, 28 APRILE 2025



1) PREMESSA

Con ordinanza del 27/01/2025, il Giudice dell'esecuzione affidava al sottoscritto esperto il seguente incarico *“verifichi l'attuale sussistenza dei livelli (indicando se si tratta di livello privato, ecclesiastico, ecc..), previa acquisizione dei titoli di provenienza ove non presenti in atti; accerti, in particolare, se vi siano discrasie tra quanto indicato al Catasto e quanto indicato nei registri immobiliari; onera quindi l'esperto a tener conto, nella stima degli immobili, nel caso di esistenza del vincolo, dei costi dell'affrancazione e in caso di inesistenza del vincolo (perché sussistente solo dai registri catastali) dei costi di aggiornamento/allineamento catastale”..*

Effettuati i necessari accertamenti, il sottoscritto espone quanto segue.

2) VERIFICA SUSSISTENZA LIVELLI

Esaminati gli atti e le relazioni del Custode si rileva che la sussistenza dei livelli riguarda solo i terreni pignorati del lotto A, siti in Siracusa, contrada Fanusa - Milocca, via Isole Ellice, considerato che dalla certificazione catastale gli stessi risultano intestati all'esecutata [REDACTED] quale livellaria, ed alla [REDACTED] quale concedente.

La sussistenza dei livelli non si rileva però nell'originario atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Grasso in data 21/06/1984 (all.1), trascritto a Siracusa il 09/07/1984 ai nn. 10725/8765 (all.2), in forza del quale gli attuali beni, ricadenti nell'originario fondo rustico censito in catasto al foglio 146, ex particelle 8-15-31, sono divenuti di proprietà di [REDACTED]

Considerato pertanto che l'esistenza del vincolo sussiste solo nei registri catastali, ai fini del relativo allineamento con i registri immobiliari occorrerà procedere alle relative rettifiche.

In particolare, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate con pec del 03/04/2025 (all.3), in risposta alla richiesta dello scrivente del 01/04/2025 (all.4), occorrerà presentare per ciascun terreno istanza di rettifica su apposito modello, corredata dal titolo di provenienza e da eventuale altra documentazione che l'Agenzia delle Entrate si riserva di richiedere.

I costi previsti per l'allineamento di ciascun terreno sono presuntivamente stimati in € 100,00.

3) RIEPILOGO AGGIORNATO DEI BENI E DEI VALORI DI VENDITA DEL LOTTO A

Si riporta di seguito il riepilogo dei beni costituenti il lotto A con riferimento all'ultimo aggiornamento della relazione di stima risalente al 02/10/2019 ed in considerazione delle intervenute variazioni



catastali, vendite ed esclusioni. Si evidenziano, in particolare, le modiche delle superfici del lotto 11, pari a 667 mq a seguito del frazionamento dell'originaria p.la 403, e del lotto 24, pari a 7.942 mq a seguito dell'esclusione della p.la 717 relativa all'originario lotto 20.

Lotto A (via Ellice)	Dati catastali	Sup. lotto (mq)
2	Fg 146, P.la 729 (T)	442
5	Fg 146, P.la 650 (F)	565
6	Fg 146, P.la 701 sub 2 (F)	580
9	Fg 146, P.lle 753 (F), 385 (T)	602
10	Fg 146, P.la 425 (F)	591
11	FG 146, P.lle 707 sub 4 (F), 756 (T)	667
14	Fg 146, P.la 742 (F)	550
15	Fg 146, P.la 754 (F)	550
16	Fg 146, P.lle 737-744-746 (T)	654
17	FG 146, P.la 709 Sub 2 (F)	649
19	FG 146, P.la 699 Sub 2 (F)	578
22	Fg 146, P.la 505 (F)	679
23	FG 146, P.la 703 Sub 3 (F)	575
24	Fg 146, P.lle 399 (T) - 725 (T) - 726 (T) - 741 (T) - 722 (T) - 720 (T) - 715 (T) - 733 (T)	7.942

Considerati i costi di allineamento catastale come sopra determinati e tenuto conto della modifica del valore di stima del lotto 24 per effetto della minore estensione, si riportano di seguito i valori aggiornati dei singoli beni costituenti il lotto A:

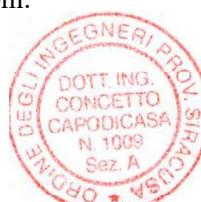
Lotto A (via Ellice)	Valore commerciale	Valore commerciale rettificato (-5%)	Costi demolizione	Costi regolarizzazione urbanistica	Costi allineamento catastale	Valore residuo
2	€ 17.680,00				€ 100,00	€ 17.580,00
5	€ 145.000,00	€ 137.750,00	€ 400,00	€ 6.500,00	€ 100,00	€ 130.750,00
6	€ 80.000,00	€ 76.000,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00	€ 100,00	€ 61.900,00
9	€ 50.000,00	€ 47.500,00		€ 15.500,00	€ 100,00	€ 31.900,00
10	€ 80.750,00	€ 76.712,50	€ 300,00	€ 10.500,00	€ 100,00	€ 65.812,50
11	€ 104.000,00	€ 98.800,00	€ 200,00	€ 11.000,00	€ 100,00	€ 87.500,00
14	€ 172.800,00	€ 164.160,00	€ 700,00	€ 26.000,00	€ 100,00	€ 137.360,00
15	€ 98.000,00	€ 93.100,00	€ 800,00	€ 1.500,00	€ 100,00	€ 90.700,00
16	€ 26.160,00				€ 100,00	€ 26.060,00
17	€ 128.800,00	€ 122.360,00		€ 13.500,00	€ 100,00	€ 108.760,00
19	€ 52.000,00	€ 49.400,00	€ 300,00	€ 6.000,00	€ 100,00	€ 43.000,00
22	€ 72.900,00	€ 69.255,00		€ 11.000,00	€ 100,00	€ 58.155,00
23	€ 53.100,00	€ 50.445,00		€ 10.000,00	€ 100,00	€ 40.345,00
24	€ 277.970,00				€ 100,00	€ 277.870,00
		€ 1.359.160,00				€ 1.177.692,50

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori integrazioni.

Siracusa, 28 aprile 2025

L'esperto stimatore

mg. Cencio G. Licosa



Allegati

1. Atto di compravendita 21/06/1984
2. Nota di trascrizione 09/07/1984
3. Risposta AGEDP
4. Istanza del 01/04/2025
5. Visure catastali