

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.d.E. Dott.ssa **Alessia Romeo**
Proc. Esecutiva immobiliare R.G.E. n. **4/2021**

Promosso da Banca Agricola Commerciale S.P.A. di San Marino (creditore procedente)

Contro Casali Gabriella

STIMA DEI BENI PIGNORATI

PREMESSO CHE:

Il sottoscritto Spadaro Ing. Stefano, libero professionista con studio tecnico in via Carcara 63/A - San Gregorio di Catania, nominato CTU il 18/02/2022 dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Alessia Romeo per descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto; sottoponendo al medesimo i quesiti indicati nel decreto di nomina. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, il CTU ha dato subito inizio alle operazioni peritali, attraverso la ricerca della documentazione necessaria per lo svolgimento di stima e successivo sopralluogo di accesso al compendio pignorato in data 05/05/2022 alle ore 09,00 come riportato nel verbale di accesso (allegato 2), con la presenza del custode giudiziario e della forza pubblica.

CIÒ PREMESSO

Il C.T.U. presenta la relazione della consulenza tecnica di ufficio

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto del pignoramento riguarda un fabbricato di civile abitazione ricadente in un lotto di terreno ubicato in contrada "Castelluccio – Costa Saracena" nel Comune di Augusta. Amministrativamente il bene oggetto di stima è composto da tre unità immobiliari urbane, censite al NCEU del Comune di Augusta al foglio 6, delle particelle:

- **2507:** redditi dominicale 23,32 €, reddito agrario 4,96 €, seminativo, classe 3, superficie 5.644 m²
- **2508 sub1:** categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, zona censuaria 1, rendita 325,37 €;
- **2508 sub2:** categoria C/2, classe 2, consistenza 88 m², zona censuaria 1, rendita 290,87 €.



Come si evince dalla visura catastale (allegato 2), dall'estratto di mappa e dalle planimetrie catastali che permettono di eseguire una prima verifica dello stato di fatto per la determinazione della superficie netta e commerciale necessaria per la stima richiesta.

Geograficamente è individuato dalle seguenti coordinate:

- Latitudine 37.305286;
- Longitudine 15.132767.

Il bene è raggiungibile percorrendo la strada provinciale SP57 (Augusta-Carlentini) in direzione via del Mare verso Costa Saracena-Castelluccio.



2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene individuato in località balneare denominata Castelluccio-Costa Saracena fra le frazioni Agnone Bagni e Brucoli si trova in posizione strategica rispetto alla costa ed è distante circa 12 Km rispetto il centro abitato del Comune di Augusta di cui fa parte.

Il lotto di terreno di forma quadrilatera si presenta recintato, lungo un lato da un muro in cemento armato mentre nei restanti lati da una recinzione in muratura e maglia metallica. Gli accessi sono garantiti da tre cancelli scorrevoli di grandi dimensioni e da un cancello a battente di dimensione minore realizzati tutti in ferro ma oramai parzialmente ossidati per la cattiva manutenzione. All'interno del lotto troviamo un'ulteriore recinzione di divisione realizzata in muratura rivestita in pietra e con elementi metallici, che delimita due spazi.

Il primo da un'area asfaltata con la presenza di alberi di alto fusto e paletti di illuminazione, presumibilmente destinata a parcheggio, e due casotti in muratura di dimensione 6 x 4 m e 3 x 1,5 m.



Il secondo spazio è costituito da un fabbricato di civile abitazione a due elevazioni fuori terra, da una struttura a pianta esagonale di diametro 20 m e lato 7 m, due casotti di dimensioni 6,4x3,0 m e (1,4x 2,2 m + 1,4x1,6 m), una cisterna d'acqua in muratura, una piattaforma di cemento con struttura intelaiata in ferro, e infine, un giardino circostante con la presenza di diverse specie di alberi, piante ornamentali e fontane.

Il fabbricato è composto da un piano terra, un piano cantinato ed un piano sotto-tetto. Il piano terra è adibito ad abitazione e comprende un soggiorno-cucina, disimpegno e servizi. Il piano cantinato adibito a deposito accessibile da scala esterna. Il piano primo accessibile da scala esterna è composto da soggiorno-cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno.

Come constatato alla data del sopralluogo (documentazione fotografica Allegato 3), l'intera area esterna si presenta in evidente stato d'incuria e abbandono, con sterpaglie diffuse su tutta la superficie dell'area.

L'attestato di prestazione energetico "APE" ai sensi del D.lgs. 19 agosto 2005 n.192 e ss. mm. ii. relativo agli edifici residenziali ad uso abitativo non è presente in atti.

Il sottoscritto CTU ha redatto tale documento rivelando una classe energetica "E" di 103,48 kWh/m² anno.

3. POSSESSO DEL BENE

Il bene oggetto di stima in virtù di accordo di mediazione per usucapione, giusto atto per notaio Roberto Cannavò di Lentini del 27 dicembre 2016, repertorio 9813/7074, trascritto a Siracusa il 10 gennaio 2017 all'articolo 208, è stato riconosciuto da [REDACTED] l'acquisto della proprietà per usucapione in favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] in qualità di unico proprietario e possessore del beni poiché, allo stato di sopralluogo, non risultano essere occupati, locati o ceduti a terzi.

4. VINCOLI PAESAGGISTICI E GIURIDICI

Non risulta esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche), ad eccezione di:

- Ipoteca giudiziale, iscritta a Siracusa l'11 settembre 2012 all'articolo 1529, a favore di Banca Agricola commerciale della repubblica di San Marino Spa, con sede in San



Marino, codice fiscale 91010030400, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Bologna il 31 luglio 2012, repertorio 6157/2012;

- Fondo patrimoniale costituito in virtù di atto per notaio Roberto Cannavò di Lentini del 27 dicembre 2016, repertorio 9814/7075, trascritto a Siracusa il 12 gennaio 2017 all'articolo 323, con la precisazione che sono stati costituiti nel suddetto fondo patrimoniale il fabbricato di civile abitazione, a favore e ~~causale Siracusa~~, per il diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni;
- Verbale di pignoramento trascritto a Siracusa il 19 gennaio 2021 all'articolo 707, a favore di Banca agricola commerciale Spa, con sede a San Marino, codice fiscale 91010030400, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa del 5 gennaio 2021, repertorio 3072/2020.

5. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, si riscontra la seguente documentazione:

- Progetto edilizio n. 87 del 1996
- Concessione edilizia n.13 del 12/02/1998;
- Concessione in variante del 18/3/1999;
- Autorizzazione di abitabilità del 22/03/2001.

Il fabbricato destinato a civile abitazione, ricadente nel lotto di terreno con una superficie reale di 6.486 m², non è conforme alla concessione in variante del 1999 e all'autorizzazione di abitabilità del 2001. Lo stato di fatto non è conforme allo stato legittimo in quanto si riscontrano delle irregolarità, come: la diversa distruzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso sia dei locali e sia del piano sottotetto, aumento di volume e modifiche al prospetto.

Inoltre, si riscontrano, all'interno del lotto di terreno, un manufatto edilizio di forma planimetrica esagonale e piccole strutture circostanti di varie dimensioni, privi dei titoli edilizi e delle relative autorizzazioni. Pertanto, non conformi allo strumento urbanistico.

Le difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate comportano la demolizione delle opere abusive e il ripristino dei luoghi attraverso la presentazione di una SCIA, segnalazione certificata di inizio attività asseverata da un tecnico professionista, secondo le disposizioni legislative e



regolamentari in materia edilizia del Testo Unico, art. 1 della L.R. 10/08/2016 n°16 di recepimento dell'art. 37, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il costo presunto della pratica edilizia, da presentare per le opere di demolizione, si aggira sui 3.600 € e considerano la sanzione pecuniaria, la parcella delle competenze professionali rese da un professionista laureato e abilitato alla professione tramite iscrizione all'ordine professionale, i diritti di segreteria e la segnalazione certificata di abitabilità.

Nei paragrafi successivi si procederà alla quantifica, attraverso computo metrico estimativo, delle opere di demolizione di tutti i manufatti edilizi e delle difformità rilevate per riportare lo stato di fatto allo stato legittimo.

Per ciò che concerne la divisione della zonizzazione del territorio comunale di Augusta, ai sensi dell'art.2 del DM 1444/1968 in applicazione dell'art.17 della LR 37/85 e della L 765/1967, secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico del PRG vigente del suddetto comune il bene in esame, le particelle n. 2507 e 2508 del foglio 6 ricadono nella zona "ET1" sottozona delle zone omogenee "E" con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq. La zona "ET1" comprende le aree agricole preferenziali per la ricettività turistica ed è definita dall'art.25 delle Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Augusta.

6. CONSISTENZA CATASTALE

Al fine di quantificare la consistenza degli immobili da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie delle unità immobiliari è eseguito "a tavolino" sulla base della planimetria catastale e dal rilievo architettonico eseguito durante il sopralluogo di primo accesso.

La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie "reale" dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 30 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La stima verrà effettuata sullo stato di progetto del villino e successivamente il valore sarà decurtato da tutti gli interventi di demolizione necessari per il ripristino dei luoghi.



A causa delle difformità tra lo stato legittimo e lo stato di fatto, il volume reale riscontrato dal rilievo architettonico è maggiore rispetto a quello consentito dal progetto in variante in concessione edilizia del 1999.

Tabella 1- Calcolo superfice e volume stato di fatto del villino

Superficie terreno	6.486 m ²
Indice di fabbricabilità	0,03 m ³ /m ²
Indice di copertura	0,10 m ² /m ³
Volume ammissibile	194,60 m ³
Superficie fabbricato di progetto (stato legittimo)	67,00 m ²
Volume di progetto	194,30 m ³
Superficie fabbricato (stato di fatto)	108 m ²
Volume dello stato di fatto	108 x 2,90= 313,20 m ³
Volume eccedente non consentito (313,20-194,30)	118,90 m³



Tabella 2 - Calcolo superficie commerciale

Categoria catastale	Piano	Destinazione di progetto	Superficie di progetto	coefficiente	Superficie Commerciale
Villino con piano cantinato e sottotetto non abitabile	Terra H=2,70 m	Sogg.-cucina	35,40	1,00	35,40
		Camera	15,50	1,00	15,50
		Bagno	6,40	1,00	6,40
		Veranda	28,00	0,80	22,40
		Muri perimetrali s=30 cm tramezzi s=10 cm	14,00	1,00	14,00
		Scale	6,50	1,00	6,50
	Sotto-tetto Hm= 1,75 m	Locale impianti	76,20	0,35	26,67
		Muri perimetrali s=30 cm tramezzi s=10 cm	12,90	0,35	4,51
		Veranda	13,00	0,35	4,55
	Cantinato H=2,70 m	Deposito	88,00	0,20	17,60
		Muri perimetrali s=30 cm tramezzi s=10 cm	14,00	0,20	2,80
		scale	8,00	0,20	1,60
Totale m²					157,93

Tabella 3- Calcolo superficie commerciale giardino e area di pertinenza

Tipologia	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
Area di pertinenza 5.644 m ²	25	0,1	2,5
	5.619	0,02	112,38
Totale m²			114,88



7. VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

La valutazione è effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione:

- Il primo (di cui al punto 7.1) si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali;
- Il secondo (di cui al punto 7.2) trae origine da valutazioni certe sulla redditività dell'immobile rapportata al saggio di capitalizzazione di analoghi investimenti aventi il medesimo profilo di rischio e la medesima durata.

La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che, per entrambi i metodi adottati, la superficie dell'appartamento è quella "catastale" così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei beni immobili e direttamente confrontabili con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi eseguita.

7.1. STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno; superficie totale occupata; canoni di affitto; rendita catastale; ecc.) è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

Dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie "commerciale", comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza d'immobili a uso civile.

I dati raccolti dall'osservatorio del mercato immobiliari presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, riportano per la fascia sub-urbana località Castelluccio e zona costiera di Augusta (SR), codice di zona "E3", tipologia ville e villini, valori compresi tra €/m² 730 e €/m² 1.000 (*tabella 4*), in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione. L'osservazione del mercato dal lato dell'offerta implica una decurtazione del valore finale del bene in conseguenza di caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecniche del bene



immobile, considerando quindi per ogni caratteristica presa in esame un coefficiente di ragguaglio e ottenuto quindi un coefficiente medio che ci permette di decurtare il valore di mercato fornito dalla banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per avvicinarci al più probabile valore reale.

Tabella 4- Quotazione OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max		Min.	Max	
Villi e villini	NORMALE	730	1000	L	3,1	4,5	L

Tabella 5 - Calcolo stima sintetica

Tipologia	NCEU di Augusta	($\Sigma V/\Sigma p$) [€]	Coefficiente	Σpx [m ²]	Vx [€]
Villino	Fg. 6 particella 2508 sub 1	1000	0,69	135,93	93.792
Cantina/locale deposito	Fg.6 particella 2508 sub 2	1000	0,69	22,00	15.180
Terreno di pertinenza	Fg.6 particella 2507	1000	0,69	114,88	79.267
Totale					188.239

Σpx = superficie catastale/commerciale



Tabella 6- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

Caratteristiche intrinseche	zona	suburbana	0,20
	collegamenti	assenti	0,20
	posizione	ottima	0,80
	servizi	non presenti	0,40
	qualità ambientale	ottima	1,00
	qualità urbanistica	scadente	0,40
	qualità architettonica	scadente	0,40
	mix socio-professionale	assente	0,20
	salubrità	ottima	1,00
	congestione	assente	1,00
	tipo di vincolo	nessuno	0,60
Caratteristiche intrinseche e tecniche	vetustà	10<anni<25	0,80
	tipologia edilizia	isolato	1,00
	tipologia costruttiva	c.a.	0,90
	luminosità	ottima	1,00
	panoramicità	ottima	1,00
	livello	terra	0,60
	prospicienza	su verde privato	1,00
	tamponature	muratura	0,80
	copertura	a tetto	0,90
	recinzione	muratura e metallo	1,00
	Finiture esterne	tinteggiatura	0,80
	Finiture interne	idropittura	1,00
	servizi igienici	normale stato di conservazione	0,80
	Impianto idrico	buono stato di conservazione	0,90
	Impianto elettrico	buono stato di conservazione	0,90
	Rete gas metano	assente	0,20
	Rete telefonica	assente	0,20
	Sistema fognario	buono stato di conservazione	0,90
	ascensore o montacarichi	assente	0,20
	riscaldamento centralizzato	assente	0,20
	acqua calda centralizzata	assente	0,20
	condizionamento centralizzato	normale stato di conservazione	0,80
	fonti energetiche alternativi	assente	0,20
	Infissi	alluminio	0,90
	Pavimentazione interna	piastrelle in ceramica, cotto o gres	0,80
	Pavimentazione esterna	piastrelle in ceramica, cotto o gres	0,80
	isolamento	nessuno	0,60
	conservazione	buono	0,90
	manutenzione	discreta	0,80
coefficiente medio di ragguaglio			0,69



7.2. STIMA REDDITUALE

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Il valore di mercato (V_x) è determinato dalla seguente espressione:

$$V_x = B_f / i$$

B_f è il reddito medio annuo (netto) ricavabile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile secondo la recente normativa "patti in deroga" (canone stimato), al netto delle spese che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfettizzata nel 30% del canone annuo di locazione virtuale).

i è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione. Considerato il rendimento effettivo, netto del BTP al 3,80 % (secondo la quotazione del 08/07/2022) e preso l'incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, secondo la pubblicazione mensile dell'ISTAT (+1,80%), si calcola per sottrazione l'interesse reale $i = 2,00$ %.

Tale valore, riferito all'immobile nel suo complesso, è diverso con quanto trovato al § 7.1 e conferma che in generale le quotazioni degli immobili diminuiscono all'aumentare del tasso d'interesse reale a parità di canone di locazione (peraltro legato anche alla dinamica delle retribuzioni). Pertanto, al fine della presente stima, si adotta il valore medio, tra il metodo sintetico e il metodo reddituale.

Tabella 7 - Calcolo stima reddituale

Canone mensile stimato [€]	Reddito lordo annuo [€]	Spese forfettizzate	Reddito netto annuo [€]	Interesse reale	V_x [€]
600	7.200	30%	5.040	0,020	252.000

Il valore medio tra la stima reddituale e la stima sintetica è di **220.120 €**.



8. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PARTI DA DEMOLIRE

N.	Co	Sic	Codice	Descrizione	Num. Pa	Lunghez	Larghezz	Altezza /	Quantità	Prezzo	Totale
1	A	0	21.1.16	Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. (Unità di misura: m²) Misurazioni:							
		Mi		finestra	1,000	3,000	-	1,600	4,80		
		Mi		finestra	2,000	1,500	-	1,600	4,80		
		Mi		porta finestra	1,000	2,300	-	0,900	2,07		
				Sommano m²:					11,67	16,09 €	187,77 €
2	A	0	21.1.24	Rimozione di apparecchi igienico – sanitari e di riscaldamento compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse. (Unità di misura: cad) Misurazioni:							
		Mi			6,000	-	-	-	6,00		
				Sommano cad:					6,00	22,73 €	136,38 €
3	A	0	1.3.1	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superfic ... o computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - per ogni m³ vuoto per pieno (Unità di misura: m³) Misurazioni:							
		Mi		villino	1,000	9,000	4,600	2,900	120,06		
		Mi		casotto1	1,000	6,000	4,000	2,700	64,80		
		Mi		casotto2	1,000	3,000	1,500	2,700	12,15		
		Mi		casotto3	1,000	6,400	3,000	2,700	51,84		
		Mi		casotto4	1,000	1,400	3,800	2,700	14,36		
		Mi		struttura a pianta esagonale	1,000	49,000	2,598	3,200	407,37		
		Mi		casotto 6	1,000	4,500	8,000	2,700	97,20		
				Sommano m³:					767,78	17,08 €	13.113,68 €



4	A	0	1.3.5	trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 - 1.3.2 - 1.3.3 a rifiuto ... i tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte. - per ogni m³ e per ogni km (Unità di misura: m³ x km) Misurazioni:							
		Mi		20 km	805,970	20,000	-	-	16119,40		
				Sommano m³ x km:					16119,40	0,52 €	8.382,09 €
				Presenti 4 voci					16904,85		21.819,92 €

9. CONCLUSIONI

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato delle unità immobiliari ubicate in località sub-urbana nella zona costiera di "Castelluccio" del Comune di Augusta. La tipologia edilizia riguarda un villino con un locale deposito nel piano cantinato e un sottotetto non abitabile destinato ad impianti. Il tutto circondato da un giardino di pertinenza con piante e fontane ornamentali.

Amministrativamente censito al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Augusta al foglio 6 della particella 2508 sub 1-2 e 2507 al catasto terreni.

Classe energetica "E" 103,48 kWh/m² anno

Valore di stima 220.120 €

Costo presunto di demolizione 21.820 €

Costo presunto per la pratica edilizia 3.600 €

Valore di stima definitivo 220.120-21.820-3.600= **194.700 €**

10. ELENCO ALLEGATI

- 1.1. Allegato 1 - Documentazione fotografica
- 1.2. Allegato 2 - Verbale di accesso
- 1.3. Allegato 3 - Visura catastale
- 1.4. Allegato 4 - Planimetria catastale
- 1.5. Allegato 5 - Ispezione ipotecaria
- 1.6. Allegato 6 - Pratica edilizia n.87/96 Concessione n.13
- 1.7. Allegato 7 – Pratica edilizia in variante del 1999 e Abitabilità del 2001
- 1.8. Allegato 8 - Attestato di prestazione energetico "APE"
- 1.9. Allegato 9 - Istanza di liquidazione



Con la presente relazione, costituita da 14 pagine dattiloscritte e 9 allegati il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

Ing. Stefano Spadaro



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva R.g. n.4/2021

Premesso

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Alessia Romeo, all'udienza del 29/09/2022 richiama l'esperto CTU affinché renda i chiarimenti in relazione alle osservazioni sollevate dal custode con relazione depositata in data 13 settembre 2022. Fissa per il deposito della relazione integrativa almeno 20 gg prima dall'udienza del 9/2/2023.

Integrazione della relazione di stima

- Già presente all'interno del fascicolo la copia del titolo di provenienza dell'immobile pignorato, accordo di mediazione accertativo di usucapione ai rogiti del Notaio Roberto Cannavò, del 27.12.2016, Rep. 9813/7074, trascritto a Siracusa il 10.01.2017, all'art. 208;
- Il compendio pignorato viene riportato amministrativamente al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 6 della particella 2507 (terreno) e 2508 sub 1 e sub 2;
- Il fabbricato rilevato alla data del sopralluogo è difforme alla planimetria catastale e alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Augusta relativa al progetto architettonico. Pertanto, si ribadisce quanto esposto nella CTU, lo stato di fatto non è conforme allo stato legittimo.
- Il compendio pignorato confina verso nord con strada privata (mappale 1609); verso sud con la Rete ferroviaria italiana - società per azioni in sigla RFI S.p.a.; verso est con diversi lotti di terreno (mappale 1655,1654,1653,1652,1651,2395,1649,1648,1647,1646,1611,1606) di proprietà: ~~Aldo Scudone~~, ~~Augusta~~, ~~Cesarelli Rocca~~, ~~Gianfranco~~, ~~Milano Carmela~~, ecc.; verso ovest con stradella privata (mappale 321) di proprietà: ~~Giuseppe~~, ~~Milano Carmela~~, ~~Giuseppe~~, ~~Milano Carmela~~, ~~Sorrentino Carmela~~, ~~Sorrentino Elena~~, ~~Sorrentino Giuseppe~~, ~~Sorrentino Oreste~~.
- Si allega il certificato di destinazione urbanistica (doc.1)

CTU

Ing. Spadaro Stefano

