

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

...

Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 84/1999

/
[REDACTED] - [REDACTED]

...

Relazione



Premessa:

Il G.E. Dott.ssa Alessia Romeo, con decreto del 25.09.2019, per il procedimento in epigrafe, nominava in qualità di esperto il sottoscritto arch. Francesco Vinci, nato a [redacted] residente in Avola, Via Sandro Pertini n.22, iscritto all'ordine degli Architetti p.p.c. di Siracusa col n° 352, con studio tecnico in Siracusa, Viale Teracati n.51/C, con l'incarico di procedere all'esatta individuazione e stima del già identificato in atti "lotto n.2" dei beni immobili oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito e in seguito, esaminati gli atti del procedimento, avvertiva le parti circa la data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali.

Il 12.12.2019 alle ore 14:30 il sottoscritto si recava sui luoghi, a seguito degli accordi presi con l'occupante del bene, s[redacted]

[redacted], la quale, pur disponibile a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali, non riteneva di poter garantire condizioni di sicurezza all'interno del fondo, data l'impossibilità materiale di trattenere lungamente e mettere in condizioni di non nuocere le decine di animali tenuti in libertà; pertanto, è stato possibile effettuare meramente un rapido sopralluogo. Sulla scorta di quanto potuto osservare, il sottoscritto prendeva nota delle caratteristiche e dello stato attuale dell'immobile, e riscontrava ogni elemento necessario per procedere alle successive valutazioni (*allegato A1*).

Supportato altresì dalla documentazione prodotta in atti dal creditore procedente, dalla parte e dai periti precedentemente intervenuti nella procedura, dalla documentazione acquisita negli uffici competenti, condotte le ricerche sulla regolarità urbanistica, raccolte informazioni riguardo al valore commerciale dei beni in oggetto, il sottoscritto ha redatto la seguente:

RELAZIONE



Lotti identificati.

Agli atti risultano identificati i seguenti lotti di vendita, essendo il lotto A oggetto della presente relazione:

A) Lotto n.2 - Terreno con annesso villino in Augusta (SR), C.da Cozzo Telegrafo, terreno in N.C.T. al f. 18, p. 318, fabbricato in N.C.E.U. f. 18, part. 2782. Sub. 1 (ex part. 1752);

B) Lotto n.1 - Appartamento in Augusta (SR), Via Trapani, piano 5, in N.C.E.U. f. 57, part. 167, sub. 22;

A.1 - Identificazione dei beni immobili:

Il lotto A consiste in un terreno con annesso villino, sito nel territorio del Comune di Augusta; terreno identificato al N.C.T. al Foglio 18, p. 318, Qualità Mandorleto, Classe 2, Superficie Are 55 Ca 72, Reddito Dominicale 54,68 €, Agrario 27,34 €; villino identificato come "abitazione di tipo popolare" in N.C.E.U. del Comune di Augusta, Provincia di Siracusa, al Foglio n.18, part. 2782, sub. 1, C.da Arcile (altresì denominata Cozzo Telegrafo), Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie, Rendita 214,33 € (precedentemente e in atti identificato al Foglio 18, part. 1752).

Coordinate GIS (fabbricato): Lat. 37,285293° - Long. 15,144587°

Il lotto è raggiungibile e accessibile dalla S.P. 57 (Carlentini Brucoli Castelluccio Agnone), risulta confinante con partt. 324 e 2713 a Ovest, strada interpodereale e part. 2440 a Nord, part. 44 a Est, Strada Provinciale 57 a Sud, salvo altri e migliori confini.

A.2 - Descrizione sintetica dei beni:

Il fabbricato facente parte del lotto n.2 consiste in un villino al pian terreno, su un unico livello con copertura a falda. La struttura dell'edificio è in muratura con solai in latero cemento. In assenza di notizie certe, si ritiene l'edificio costruito nei primi anni '80.

L'immobile risulta accatastato con categoria A/4, "abitazione di tipo popolare"; è presente una veranda coperta in muratura, con loggiato ad archi a tutto sesto, sul lato anteriore dell'edificio, da cui si accede agli ambienti interni; sono presenti una zona giorno (46,00 mq), cucina (9,50 mq), due camere da letto (13,50 mq e 12,50 mq),



bagno (4,50 mq) e disimpegno (4,50 mq); la veranda anteriore ha superficie calpestabile di 31,50 mq; è presente una veranda in legno realizzata sul lato posteriore dell'immobile, la cui superficie è pari a 27,00 mq. La superficie complessiva dell'immobile è computata come Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferimento utilizzato per la stima; essa è pari a 103,00 mq (escluse verande coperte).

Il terreno misura 5.572 mq (inclusa superficie del fabbricato), classificato "mandorleto", in realtà è per la maggior parte libero e incolto; è presente una folta vegetazione, in gran parte spontanea, nella parte nord ove insiste il fabbricato; il viale d'accesso presenta due filari di olea europaea (ulivo), al confine est sono ancora esistenti due alberi di prunus dulcis (mandorlo), nei confini sud e ovest insistono parecchie piante di opuntia ficus-indica (fico d'india).

Addossati ai confini Nord ed Est sono presenti fabbricati monolocale in muratura con copertura in eternit, fra cui un garage e altri locali di deposito; insistono inoltre sul terreno alcuni recinti in rete metallica per il ricovero di animali, con copertura in lamiera (privi di rilevanza economica/urbanistica); a causa degli impedimenti esplicitati in premessa, non è stato possibile ispezionare i fabbricati suddetti ed effettuare rilievi metrici.

A.3 - Stato di possesso:

Secondo quanto in atti e confermato dal sopralluogo, l'immobile è allo stato attuale occupato dalla _____, la quale vi conduce un'attività di ricovero animali (cani, gatti), presenti in numero considerevole. Non è stato rinvenuto contratto d'affitto registrato all'Agenzia delle Entrate.



A.4 - Regolarità urbanistico-edilizia e catastale:

1) Note Urbanistiche.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, si è accertato che l'immobile realizzato è difforme da quanto assentito con Nulla Osta n.9928, rilasciato il 26/02/1976 ai precedenti proprietari dal Comune di Augusta; il certificato di abitabilità in atti è relativo al N.O. suddetto, pertanto non riferibile all'edificio attuale. Le difformità riscontrate, essendo gli abusi pacificamente antecedenti all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003, n. 326, trattandosi di procedimento esecutivo le cui ragioni di credito sono antecedenti la suddetta data, dovranno essere sanate dal futuro aggiudicatario del lotto entro 120 giorni dall'atto di trasferimento ai sensi della predetta Legge, ricadendo nella fattispecie di "opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici". Riguardo il diritto dei terzi, pur essendo stati costruiti alcuni fabbricati lungo il perimetro del lotto, in violazione del C.C. e delle norme urbanistiche comunali, non essendo influente l'eventuale rilascio della Concessione in Sanatoria sui diritti dei confinanti (es. Consiglio di Stato, SEZ. VI - sentenza 30 dicembre 2006 n. 8262), si rileva che detti fabbricati insistono sul lotto di cui trattasi da oltre 20 anni, in assenza di richieste giudiziarie di arretramento, per cui l'aggiudicatario potrà acquisire in usucapione la servitù dello spazio ravvicinato, usucapione consentita anche in caso di costruzioni abusive, in quanto la mancanza di Concessione Edilizia non interviene nei rapporti tra privati, ma con lo Stato (es. Corte di Cassazione con la Sentenza dell'8 settembre 2014, n. 18888, intervenuta in materia di distanze minime tra edifici).

2) Note Catastali (*Allegato A2*).

La verifica sulla documentazione catastale in atti e nei registri dell'Agenzia delle Entrate ha fatto rilevare difformità nei dati relativi all'esecutata [REDACTED], ovvero nei documenti catastali è



riportato il c.f. [REDACTED], anno di nascita [REDACTED] nelle visure ipotecarie è viceversa riportato il c.f. [REDACTED], anno di nascita [REDACTED]

L'immobile (villino) in atti è riportato al Fog. 18 part. 1752; tuttavia, probabilmente per disallineamento dei dati catastali, detta particella risulta oggi intestata a terzi non riconducibili agli esecutati, i quali risultano dal 2012 intestatari di fabbricato di cui al Fog. 18 part. 2782 sub. 1; riguardo gli elaborati planimetrici, tuttora la ricerca per part. 1752 restituisce la planimetria catastale corretta del bene immobile (con la difformità della mancata rappresentazione in tratteggio della veranda posteriore), mentre nessuna planimetria è archiviata per la part. 2782 sub. 1; non risulta accatastato alcun fabbricato del lotto n.2, eccetto il villino suddetto; in mappa catastale non è rappresentato alcun fabbricato di cui trattasi.

Causa gli impedimenti di cui in premessa, non è stato possibile effettuare i rilievi occorrenti alla redazione degli elaborati planimetrici per l'accatastamento dei fabbricati.

A.5 - Vincoli e oneri giuridici:

a) Che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;
- Altri pesi e limitazioni d'uso: nessuno.

b) Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Rinnovazione delle visure ipotecarie in allegato (*Allegato A3*).

c) Altre informazioni per l'acquirente:

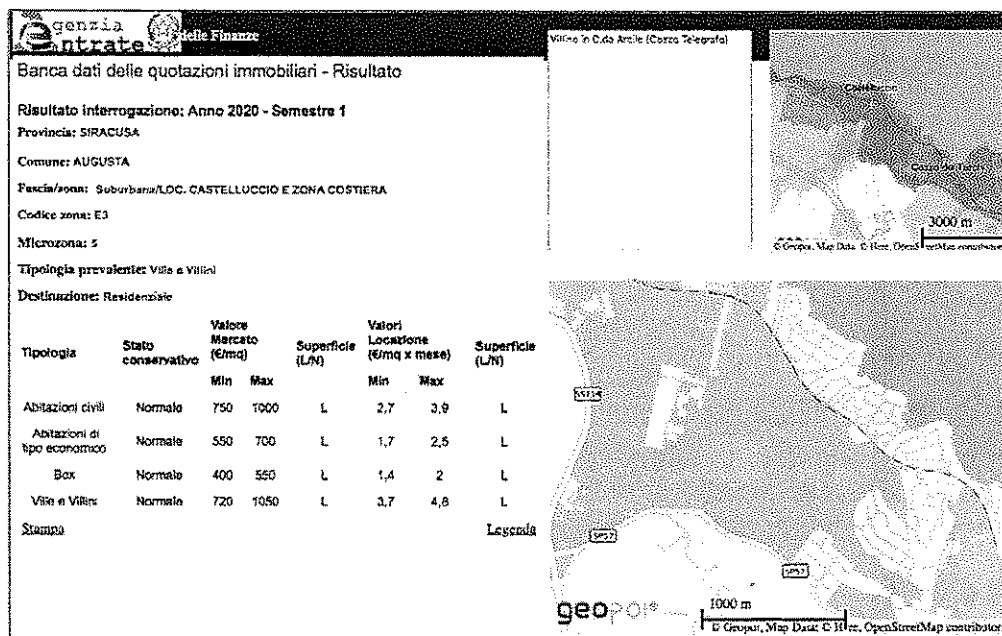
- Nessuna.



A.6 – Stima dei beni immobili:

Il criterio di stima che è stato adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di perizia. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili, espresso in termini di parametro unitario (mq). Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni.

La zona omogenea cui appartiene l'immobile è identificata, nel sistema cartografico GEOPOI dell'O.M.I., come "Siracusa – Augusta – Suburbana/Loc. Castelluccio e zona costiera – Zona E3 – Microzona 5"; i dati più recenti della zona, per destinazioni residenziali, si riferiscono al 1° semestre 2020; nel caso di cui trattasi, si ritiene congruo utilizzare per il villino il valore base per la vendita pari a 750,00 €/mq.



Il valore del bene immobile (villino) è stato stimato applicando coefficienti correttivi al valore base (750,00€/mq), in funzione delle sue caratteristiche, con l'ausilio del *software* "ActaSTIME".



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 3

IMMOBILE **Villino in C.da Arcile (Cozzo Telegrafo) - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **18** Particella **2782** Sub. **1** Cat.

UBICAZIONE

Indirizzo: C.da Arcile (Cozzo Telegrafo)

Cap: 96011

Comune: Augusta

Provincia: Siracusa

Regione: Sicilia

Nazione: Italia

Latitudine: 37.285293 - Longitudine:15.144587

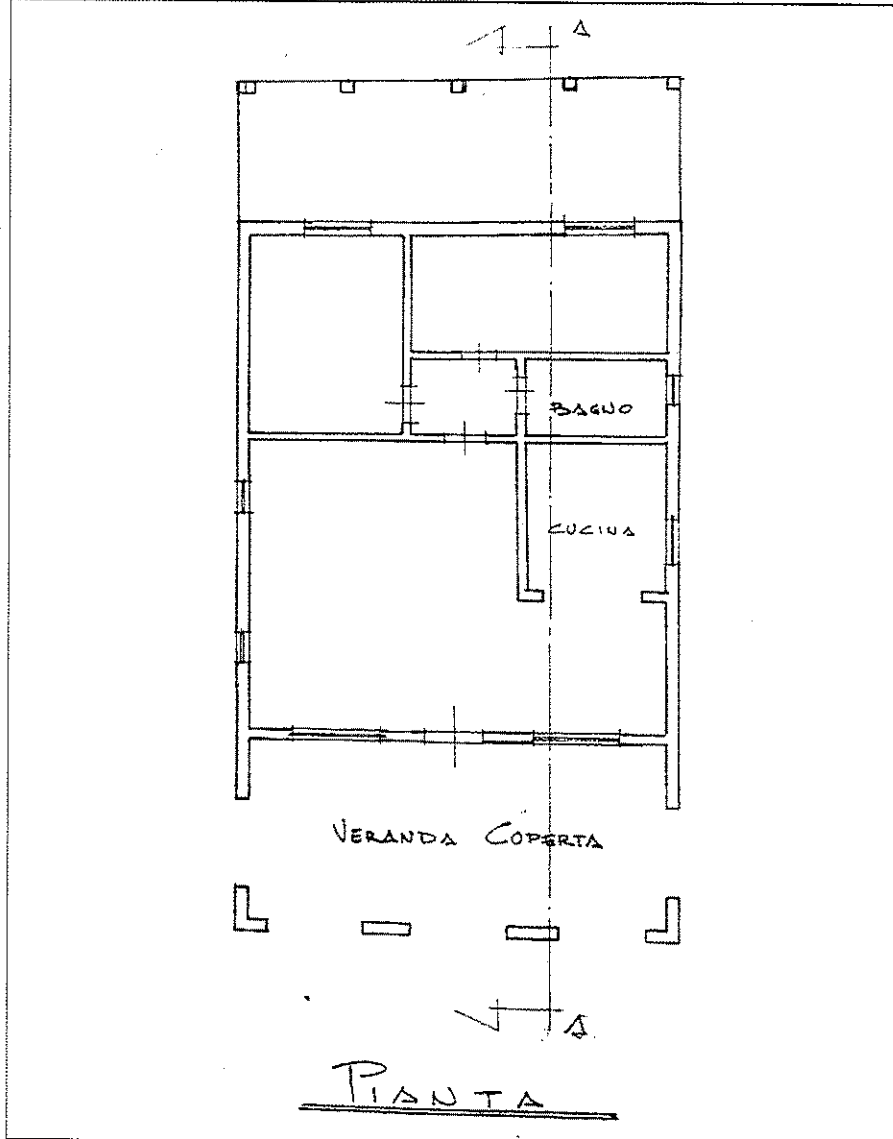


STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 3

IMMOBILE	Villino in C.da Arcile (Cozzo Telegrafo) - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia								
Proprietà	#####								
Destinazione	Residenziale	Foglio	18	Particella	2782	Sub.	1	Cat.	

PLANIMETRIA



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 3

IMMOBILE **Villino in C.da Arcile (Cozzo Telegrafo) - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **18** Particella **2782** Sub. **1** Cat. **DATI CATASTALI**

L'oggetto della stima è composto dalle unità immobiliari indicate

Provincia **Siracusa** Comune **Augusta** Comune catastale Codice Comune **1****Fabbricati** Sezione Foglio **18** Particella **2782** Sub. **1****DATI DI CLASSAMENTO**Zona censuaria **1** Micro zona Categoria **A/4** Classe **3** Consistenza **5 vani** Superficie catastale Rendita catastale **€ 214,33**

Indirizzo

C.da Arcile (Cozzo Telegrafo)**VALORE CATASTALE**

Categoria	Prima casa	Rendita Catastale	Moltiplicatore	Rivalutazione	Valore catastale	Quota di possesso	Valore catastale della quota
A/4		€ 214,33	120	5%	€ 27.005,58	100%	€ 27.005,58

1**Terreni** Sezione Foglio **18** Particella **318****DATI DI CLASSAMENTO**Qualità **Mandorieto** Classe **2** Superficie ha **0** a **55** ca **72** Reddito Dominicale **€ 54,68** Reddito Agrario **€ 27,34**

Indirizzo

C.da Arcile (Cozzo Telegrafo)**VALORE CATASTALE**

Reddito Dominicale	Moltiplicatore	Rivalutazione	Valore catastale	Quota di possesso	Valore catastale della quota
€ 54,68	90	25%	€ 6.151,5	100%	€ 6.151,5

Totale fabbricati

Superficie catastale Rendita catastale **€ 214,33**

Totale terreni

Superficie ha **0** a **55** ca **72** Reddito Dominicale **€ 54,68** Reddito Agrario **€ 27,34**

Totale valore catastale

Valore totale **€ 33.157,08** Valore quote di possesso **€ 33.157,08**

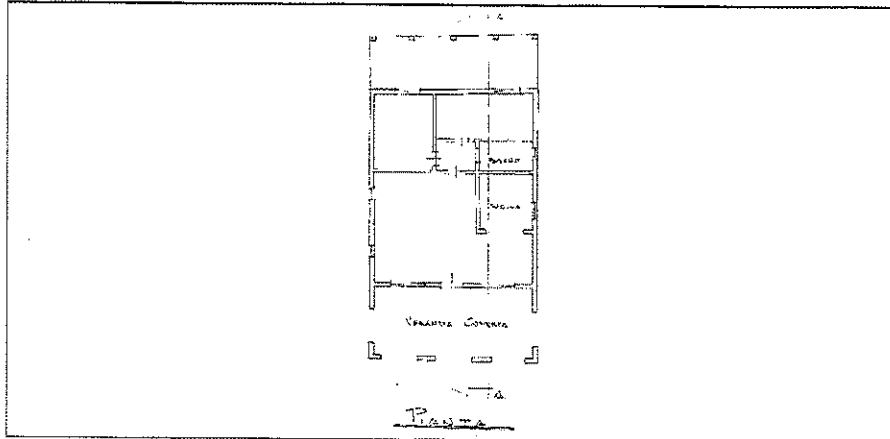
Il valore catastale risultante è quello utilizzato nella determinazione dell'asse ereditario nelle successioni legittime o testamentarie, ai fini del calcolo dell'imposta di successione, nelle donazioni e nella tassazione delle compravendite immobiliari; non è quello finalizzato all'imposta municipale. I criteri di calcolo utilizzati sono quelli vigenti a giugno 2018.



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 3

IMMOBILE	Villino in C.da Arcile (Cozzo Telegrafo) - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia				
Proprietà	#####				
Destinazione	Residenziale	Foglio	18	Particella	2782
				Sub.	1
				Cat.	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98**Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte dal progetto e verificate a campione**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	103,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	25,00	Balconi e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie al 10%	136,50	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.	+
Superficie al 2%	5.307,50	Aree scoperte >superficie coperta.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq			
			230,00



STIMA DELL'IMMOBILE

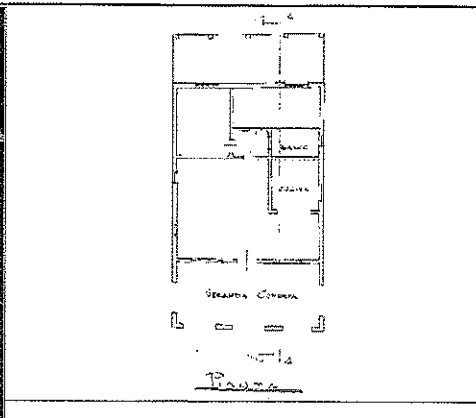
Rif.Immobile 3

IMMOBILE **Villino in C.da Arcile (Cozzo Telegrafo) - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia**

Proprietà #####

Destinazione **Residenziale** Foglio **18** Particella **2782** Sub. **1** Cat.

COEFFICIENTI CORRETTIVI



			Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore	Terra con giardino: 0,85	PSA	0,850 x -25.875
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000 x 0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050 x 8.625
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x 0
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90	TAG	0,900 x -17.250
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100 x 17.250
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x 0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 x 0
Vetustà	40 anni dal 1980	VET	0,750 x -43.125
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000 x 0
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70 + stabile	MAN	0,700 x -51.750
Riscaldamento		RIS	x
Efficienza energetica		EFF	x
Localizzazione	Libero: 1,00	LOC	1,000 x 0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000 x 0
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100 x 17.250
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950 x -8.625
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050 x 8.625
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x 0
Produttività		PROD	x
Altro		ALT	=
Coefficiente correttivo			0,508989
			-84.699



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 3

IMMOBILE	Villino in C.da Arcile (Cozzo Telegrafo) - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia				
Proprietà	#####				
Destinazione	Residenziale	Foglio	18	Particella	2782
				Sub.	1
				Cat.	

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore zona per mq - EUR	750,00	x
Coefficiente correttivo	0,508989	=
Valore di mercato per mq - EUR	381,74	x
Superficie commerciale mq	230,00	=
Critero di calcolo: DPR 138/98		

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A OTTOBRE 2020

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR	87.801
Oscillazione - EUR	± 0

Pertanto è così determinato con arrotondamento il valore del villino, con terreno di pertinenza, pari a **87.800,00 €**:



Per i fabbricati perimetrali, la cui superficie complessiva viene desunta da quanto già presente in atti, in assenza di dati puntuali e non essendo stato possibile accedervi e procedere a rilievi metrici, si ritiene congruo un valore al mq di 150,00 €, per cui il valore degli stessi viene calcolato il $150,00 \text{ €/mq} \times 150,72 \text{ mq} = 22.608 \text{ €}$ (arr. **22.600 €**).

A.7 - Costi per la regolarizzazione:

1) Spese per la regolarizzazione urbanistica.

Si conferma quanto già periziato in atti, con aggiornamento dell'aumento dei costi di bollo alla data odierna e inclusione delle spese tecniche, stimate in 2.000 €, per un costo complessivo di **27.000,40 €**. Si denota che il costo per sanare i fabbricati perimetrali è complessivamente stimabile in 19.000,00 €, ovvero non di molto inferiore al valore base stimato dei medesimi; pur considerando eventuali costi di demolizione, si ritiene incerta la convenienza economica di provvedere alla loro regolarizzazione, in virtù del costo non indifferente e delle condizioni attuali dei medesimi, con le opere necessarie (si veda quanto rilevato al punto successivo) al loro mantenimento in essere.

2) Spese per la regolarizzazione edilizia.

Essendo i fabbricati perimetrali provvisti di copertura in eternit, è necessario provvedere alla rimozione e smaltimento della stessa ai sensi della normativa vigente, con conseguente realizzazione di una nuova copertura. Per la rimozione e smaltimento dell'eternit, a seguito d'indagine di mercato per la zona di Siracusa e provincia, si ritiene congruo il prezzo di 15,00 €/mq (Castaldi Srl, 12,00 €/mq; Fiap Srl, 15,00 €/mq; Bonifiche Amianto Rizzo, 21,00 €/mq), per cui il costo è pari a $15,00 \text{ €/mq} \times 150,72 \text{ mq} = 2.260,80 \text{ €}$; trattandosi lavori sulla copertura, è necessaria l'utilizzo di ponteggio a norma; essendo l'ampiezza media di corpi di fabbrica pari a 5,00, è così calcolato lo sviluppo lineare: $150,72 \text{ mq} : 5,00 \text{ m} = 30,14 \text{ m}$; il prezzo per montaggio e smontaggio, secondo quanto riportato in Prezzario Regione Sicilia 2019 (voci di prezzario 26.1.1 e 26.1.3) è pari a $7,81 \text{ €} + 3,58 \text{ €} = 11,39 \text{ €}$, per cui il costo è pari a $11,39 \text{ €} \times 30,14 \text{ m} = 343,29 \text{ €}$.



Per la realizzazione della nuova copertura, data la natura utilitaristica dei manufatti, si considera l'utilizzo di quanto riportato in voce di prezzo 12.5.1, "Copertura realizzata con lastre ondulate o grecate multistrato" *omissis* "protetta nella faccia superiore da un rivestimento termoplastico (dello spessore di circa mm 1,5) anticorrosivo ed insonorizzante e da una lamina in alluminio naturale (ovvero di alluminio preverniciato, ovvero di rame elettrolitico), e nella faccia inferiore da un primer e da una lamina di alluminio naturale. I rivestimenti esterni avvolgeranno i bordi laterali delle lastre per tutta la lunghezza per garantirne la protezione." *omissis* "Il prezzo è comprensivo di accessori per il fissaggio, colmi, scossaline e quanto altro occorre per dare l'opera finita e a perfetta regola d'arte. 1) con acciaio spessore 0,5 - 55,68 €/m"; il costo di ricostruzione della copertura è pertanto stimato in $30,14 \text{ m} \times 55,68 \text{ €/m} = 1.678,20 \text{ €}$.



RIEPILOGO

Valore immobiliare:	
Villino con terreno	87.800,00 €
Altri Fabbricati	22.600,00 €
Subtotale	110.400,00 €
A detrarre	
Regolarizzazione urbanistica	
Oneri e spese	27.000,40 €
Regolarizzazione edilizia	
Smaltimento eternit	2.260,80 €
Ponteggio	343,29 €
Realizzazione copertura	1.678,20 €
TOTALE	79.117,31 €

Pertanto è così determinato il valore (arrotondato) del lotto n. 2:
PREZZO BASE : 79.120,00 € (Settantanovemilacentoveventi/00 Euro).

Allegati:

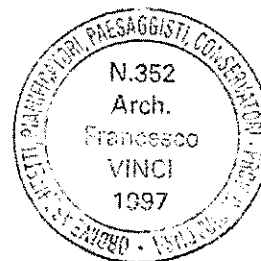
- Verbale di sopralluogo.
- Visure catastali storiche, planimetrie catastali, repertorio fotografico.
- Ispezioni ipotecarie.
- Certificazione energetica.

Siracusa, li 08.10.2020

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

Il file pdf ha firma digitale



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

...

Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 84/1999

/

...

Integrazione alla relazione di stima



Premessa.

Il G.E. dott. Alessia Romeo, in udienza tenutasi in data 12/10/2020, disponeva il richiamo del sottoscritto c.t.u. al fine di “chiarire la rilevata irregolarità catastale del lotto n. 2 ed eventualmente valutare la possibilità di ripristinare la situazione quo ante (cfr. pag. 5-6 relazione di stima)”.

Note integrative.

Il sottoscritto, a seguito di attività di ricerca in banca dati dell’Agenzia delle Entrate, chiarisce quanto segue:

- 1) Disallineamento dei dati anagrafici: _____ a; nei registri informatici dell’Agenzia delle Entrate l’esecutata è presente con due *record* (All.1), il primo, c.f. _____, anno di nascita _____, il secondo con c.f. _____ anno di nascita _____ trattasi dello stesso soggetto, come emerso dall’analisi della documentazione catastale dell’immobile oggetto di stima, in particolare dalle visure storiche per soggetto, confrontando le due visure riferibili a _____ ca e la visura di _____ e (All. 2).
- 2) *“L’immobile (villino) in atti è riportato al Fog. 18 part. 1752; tuttavia, probabilmente per disallineamento dei dati catastali, detta particella risulta oggi intestata a terzi non riconducibili agli esecutati, i quali risultano dal 2012 intestatari di fabbricato di cui al Fog. 18 part. 2782 sub. 1”* (cfr. pag. 5-6 relazione di stima); si è rilevato che, probabilmente a seguito di atto di successione di terzi che nulla hanno a che vedere con gli esecutati e con l’immobile oggetto di pignoramento, i dati catastali in precedenza assegnati all’immobile oggetto di stima siano stati assegnati, per errore materiale o per allineamento d’ufficio (non dichiarato in atti) dei dati catastali, ad altro immobile; la visura storica dell’immobile di cui al Fog. 18 part. 1752, dichiara che dal 24/02/2014, gli intestatari di detto immobile sarebbero terzi, ovvero “_____”

DATI DERIVANTI
DADENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del



24/02/2014 protocollo n. SR0027881 in atti dal 27/02/2015
Registrazione: UU Sede: SIRACUSA Volume: 9990 n: 40165 del
12/02/2015 SUCCESSIONE LEGITTIMA (n. 1602.1/2015)";
(All.3).

- 3) Come confermato anche dalle visure storiche per soggetto (All.2), dal 2012 si costituisce catastalmente l'immobile di cui al Fog. 18, Part. 2782, sub. 2, comproprietari gli esecutati; i dati suddetti si riferiscono all'immobile precedentemente identificato al Fog. 18, Part. 1752; in assenza d'inserimento in mappa dell'immobile di cui trattasi, detta occorrenza è confermata dall'indirizzo (essendo C.da Arcile e C.da Cozzo Telegrafo due denominazioni dello stesso luogo), dalla consistenza (5 vani) e dall'assenza in banca dati ipotecaria di elementi (compravendite, donazioni, concessioni edilizie, etc.) che possano far supporre che trattasi di altro immobile (All.4).
- 4) Attualmente, la ricerca in mappa della part. 1752 restituisce un immobile in tutt'altro sito (probabilmente l'immobile oggetto della successione di terzi di cui al punto 2); non risulta in mappa alcun immobile per la Part. 2782 (All.5).
- 5) La ricerca planimetrica restituisce, tuttavia, la planimetria relativa al bene esecutato indicando la part. 1752 (All.6); nessuna planimetria è prodotta dalla ricerca della part. 2782 (All.7).

Siracusa, lì 03.05.2021

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

Il file pdf ha firma digitale



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

...

Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 84/1999

/

...

Integrazione n.2 alla relazione di stima



Premessa.

Il G.E. dott.ssa Concita Cultrera, in udienza tenutasi in data 04/11/2021, disponeva che il sottoscritto c.t.u. rendesse i chiarimenti richiesti nella relazione del p.d., la quale, nella relazione del 25/10/2021, segnalava: *“Allo stato, la situazione catastale è irregolare e non pare dagli elementi emersi e dalle risultanze dei registri immobiliari che l'immobile sottoposto a vincolo pignoratorio distinto al fg. 18, p.lla 1752 possa oggi correttamente identificarsi (ed indicarsi nell'avviso di vendita) nel bene censito al fg. 18, p.lla 2782 sub 1 che, peraltro, – per come riferito dal perito - non risulta in mappa. La visura storico catastale della p.lla 1752 non reca alcun collegamento con la p.lla 2782 sub 1 e l'intestazione catastale è assolutamente irrilevante ai fini dell'individuazione e della titolarità del bene”.*

Note integrative.

Il sottoscritto, a seguito d'incontro con i funzionari dell'Agenzia delle Entrate, tenutosi in data 09/02/2022, precisa e conferma, con riguardo al lotto n.2, oggetto del mandato conferito, consistente in “terreno con annessi fabbricati”, quanto rilevato con precedente nota e in relazione peritale, ovvero:

- 1) Il terreno, tanto alla data del pignoramento quanto a quella attuale, è identificato in C.T. al Foglio 18. Part. 318.
- 2) L'immobile (villino) edificato all'interno del terreno di cui al punto 1), alla data del pignoramento, era identificato in C.F. al Fog. 18 part. 1752, ma non riportato in mappa catastale.
- 3) L'Agenzia delle Entrate a seguito di proprie verifiche, in data 25/04/2012 assegnava allo stesso immobile -rinvenendolo sul terreno e in assenza dell'impronta, non indicata in mappa- identificazione d'ufficio in C.F. al Fog. 18 part. 2782 sub. 1.
- 4) Le visure catastali relative al terreno (F.18 P.318) e fabbricato (F.18 P.2782 S.1) dichiarano reciprocamente l'appartenenza del fabbricato al terreno di pertinenza (si rimanda agli allegati già depositati in precedente nota integrativa).



Conclusione.

Il terreno oggetto di pignoramento, è identificato in C.T. al Fog. 18 Part. 318; l'immobile *ivi* edificato (villino) è identificato in C.F. al Fog. 18 Part. 2782 Sub. 1.

La completa regolarizzazione catastale dell'immobile (villino) comporta l'inserimento in mappa del fabbricato, tuttora non presente, la soppressione in N.C.E.U. del subalterno 1 della part. 2782 al fog. 18, la costituzione di nuovo subalterno allo stesso foglio e particella, con presentazione della planimetria dell'immobile.

Si segnala che le operazioni di rilievo occorrenti per l'adempimento della regolarizzazione suddetta, qualora necessaria ai fini della procedura, non potranno essere compiute in sicurezza nelle attuali condizioni di occupazione e igienico-sanitarie -come risulta in atti-degl'immobili di cui trattasi.

Siracusa, li 09.02.2022

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

Il file pdf ha firma digitale



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

...

Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 84/1999

/

...

Integrazione n.3 alla relazione di stima



Premessa.

Il G.E., in udienza tenutasi in data 04/11/2021, disponeva che il sottoscritto c.t.u. rendesse i chiarimenti richiesti nella relazione del p.d., la quale, nella relazione del 25/10/2021, segnalava: *“Allo stato, la situazione catastale è irregolare e non pare dagli elementi emersi e dalle risultanze dei registri immobiliari che l'immobile sottoposto a vincolo pignoratizio distinto al fg. 18, p.lla 1752 possa oggi correttamente identificarsi (ed indicarsi nell'avviso di vendita) nel bene censito al fg. 18, p.lla 2782 sub 1 che, peraltro, – per come riferito dal perito - non risulta in mappa. La visura storico catastale della p.lla 1752 non reca alcun collegamento con la p.lla 2782 sub 1 e l'intestazione catastale è assolutamente irrilevante ai fini dell'individuazione e della titolarità del bene”.*

Note integrative.

Il sottoscritto, a seguito delle ulteriori interlocuzioni con i funzionari dell'Agenzia delle Entrate, con riguardo al lotto n.2, oggetto del mandato conferito, consistente in **“terreno con annessi fabbricati”**, attesta quanto segue:

- 1) Il terreno, tanto alla data del pignoramento quanto a quella attuale, è identificato in C.T. al Foglio 18. Part. 318.
- 2) L'immobile (villino) edificato all'interno del terreno di cui al punto 1), alla data del pignoramento, era identificato in C.F. al Fog. 18 part. 1752; Si trattava di fabbricato esistente su terreno in Augusta al Fog. 18 part. 318; se ne ha conferma certa in quanto la planimetria catastale è stata rinvenuta nella busta catastale cartacea n. 9869 (Comune di Augusta), riferimento: scheda n. 1435 del 28/10/1987, con planimetria del fabbricato al n. di part. 1752.
- 3) L'Agenzia delle Entrate a seguito di proprie verifiche con ortofoto, in data 25/04/2012 assegnava allo stesso immobile - rinvenendolo sul terreno e in assenza dell'impronta, non indicata in mappa- identificazione d'ufficio in C.F. al Fog. 18 part. 2782 sub. 1 (le visure catastali relative al terreno (F.18 P.318) e fabbricato (F.18 P.2782 S.1) dichiarano reciprocamente



l'appartenenza del fabbricato al terreno di pertinenza, si rimanda alle visure in atti). A seguito dell'attività svolta dal sottoscritto, l'Agenzia ha riscontrato e dichiarato in visura che l'immobile risultava già accatastato, con "Costituzione del 10/03/1979 in atti dal 11/04/1990 U.I.U. Sfuggita All'Impianto Meccanografico (n. 1435.1/1978)".

- 4) L'Agenzia delle Entrate, su istanza del sottoscritto e a seguito delle ulteriori interlocuzioni necessarie a dirimere la questione, ha infine provveduto ad assegnare all'immobile di cui trattasi (villino), nuovi dati identificativi al Fog. 18, Part. 2782, Sub. 2, correlati in visura all'immobile predecessore, come indicato in pignoramento al Fog. 18.m Part. 1752.
- 5) Si segnala, qualora fosse nell'interesse della procedura, che il Sub. 1 al Fog. 18, Part. 2782, non viene soppresso, a seguito della rettifica e nuova costituzione (Sub. 2) di cui ai punti precedenti, in quanto l'Agenzia attribuisce al Sub. 1 correlazione agli ulteriori corpi di fabbrica (garages/locali di deposito) rinvenuti al confine nell'accertamento con ortofoto.

Conclusioni.

Il terreno oggetto di pignoramento, è identificato in C.T. al Fog. 18 Part. 318; l'immobile ivi edificato (villino) è alla data odierna identificato in C.F. al Fog. 18 Part. 2782 Sub. 2.

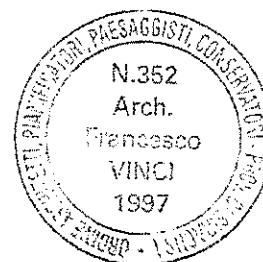
Si allegano visura storica e planimetria catastale.

Siracusa, lì 25.10.2022

Il c.t.u.

Arch. Francesco Vinci

Il file pdf ha firma digitale



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

...

Proc. Esecuzione Immobiliare, R.G. 84/1999

S

...

Riepilogo e Conclusioni / Nov. 2022



Identificazione dei beni immobili:

Il lotto A consiste in un terreno con annesso villino e altri fabbricati, sito nel territorio del Comune di Augusta, ovvero: Terreno identificato al N.C.T. al Fog. 18, p. 318; Villino identificato al N.C.E.U. al Fog. 18, p. 2782 sub. 2, C.da Cozzo Telegrafo, Piano T, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie 138 mq, Rendita 400,25 € (ex p. 1752), già oggetto di accertamento con ortofoto da parte dell'Ag. delle Entrate al Fog. 18., p. 2782, sub. 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 214,33 €, a tutt'oggi non soppresso; sul terreno insistono al confine altri fabbricati a servizio dell'abitazione.

Il lotto è raggiungibile e accessibile dalla S.P. 57 (Carlentini Brucoli Castelluccio Agnone), risulta confinante con partt. 324 e 2713 a Ovest, strada interpodereale e part. 2440 a Nord, part. 44 a Est, Strada Provinciale 57 a Sud, salvo altri e migliori confini; coordinate GIS del villino: Lat. 37,285293° - Long. 15,144587°.

Conclusioni.

Nella determinazione del prezzo di vendita, si ribadisce quanto dedotto in relazione peritale, specificando che la voce di spesa per la regolarizzazione urbanistica è comprensiva degli adempimenti catastali.

Valore immobiliare:	
Villino con terreno	87.800,00 €
Altri Fabbricati	22.600,00 €
Subtotale	110.400,00 €
A detrarre	
Regolarizzazione urbanistica	
Oneri e spese	27.000,40 €
Regolarizzazione edilizia	
Smaltimento eternit	2.260,80 €
Ponteggio	343,29 €
Realizzazione copertura	1.678,20 €
TOTALE	79.117,31 €

Pertanto è così determinato il valore (arrotondato) del lotto A:

PREZZO BASE : 79.120,00 € (Settantanovemilacentoveventi/00 Euro).

Siracusa, li 04.11.2022

Il c.t.u.
Arch. Francesco Vinci

