



Studio Tecnico di Ingegneria

ing. C. Vecchio

via G. Giudice, nr. 9 - 96016 Lentini (SR)

vecchiociro@gmail.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura: Esecuzione n. 209/2007 R.G.Es. - G.E. Dott. MARIA CRISTINA
DI STAZIO

promossa da: LEVITICUS SPV S.R.L. E PER ESSA CREDITO FONDIARIO
S.P.A. GIA' BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA
S.C.R.L

contro:



SOMMARIO

PREMESSA	1
5. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA - LOTTO 2 (pag. 46 relazione CTU)	1
7. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA - LOTTO 4 (pag. 109 relazione CTU)	1
8. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA - LOTTO 5 (pag. 145 relazione CTU)	2
Conclusioni	3

PREMESSA

Il sottoscritto ing. **Ciro VECCHIO**, nato a Lentini (SR) il 18/02/1985 con studio tecnico in Lentini (SR) via G. Giudice n. 9, iscritto al n. 2097 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato nominato consulente tecnico dall'ill.mo G.E. Dott.ssa **MARIA CRISTINA DI STAZIO** per l'Esecuzione immobiliare n. 209/2007 del Registro Generale.

In data 03/06/2022 veniva depositata la Consulenza Tecnica d'Ufficio e successivamente in data 03/04/2023 la relazione integrativa così come disposto dal GE.

Da una più attenta lettura degli elaborati, sono emersi dei semplici refusi che il CTU intende chiarire per una migliore comprensione dei lettori.

5. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA - LOTTO 2 (pag. 46 relazione CTU)

Oss 1): Al paragrafo II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni: lotto 2 di pag. 49 si riportava:

Il presente lotto è costituito da terreni siti in c.da Rappis nel Comune di Lentini raggiungibili dalla strada provinciale 69 (Lentini-Scordia). L'accesso avviene da un cancello a doppia anta.

A pag. 56 al paragrafo IV. Vincoli ed oneri che non saranno cancellati o non opponibili, le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi: carattere condominiale quello dovuto alla gestione e manutenzione delle parti comuni ovvero il cancello di ingresso e la stradella interna.

Risp 1): Come precisato nella relazione di CTU, dalla sovrapposizione delle mappe catastali (da cui hanno avuto origine le particelle attuali a seguito di giusto frazionamento catastale) con le immagini aeree ed il rilievo in fase di sopralluogo, è emerso che la stradella interna ai terreni ricade interamente all'interno della proprietà di parte eseguita (derivante dall'estirpazione di quota parte dell'impianto agrumentato). I latifondisti confinanti (lato Est e lato Ovest), come si evince dallo stato dei luoghi, godono di loro accesso carrabile dalla SP69. Tuttavia non è stato possibile escludere che l'accesso venga utilizzato anche da terzi, per cui si ritiene doveroso far presente che lo stesso sia oggetto di parti condominiali comuni.

7. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA - LOTTO 4 (pag. 109 relazione CTU)

Oss 2): Al paragrafo I. Individuazione dei beni di pag. 109 si riportava: Il lotto 4 è costituito da n.16 terreni ed **n.4 fabbricati rurali**. A pag. 115 al paragrafo II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni: Il lotto 4/a è costituito da n.4 fabbricati rurali di cui una stalla e tre depositi di cui uno collabente. Al NCEU di Carlentini (SR) al foglio 48 p.lla 7 sono censiti solamente la stalla ed il primo deposito.

Alla stessa particella occorre inserire anche il secondo deposito. Procedendo sempre nello stesso foglio, nella p.lla 250 ricade un ulteriore fabbricato rurale adibito a deposito.

Risp 2): Della definizione della ruralità e della relativa iscrizione al catasto terreni, veniva ampiamente illustrata la procedura a pag. 123 e pag. 124 della relazione di CTU.

8. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA - LOTTO 5 (pag. 145 relazione CTU)

Oss 3): Al paragrafo XIII. Individuazione dei beni di pag. 145 si riportava: Il lotto 5 è costituito da n.17 terreni e diversi **fabbricati rurali**. A pag. 150, capitolo Descrizione Lotto 5/a - Fabbricati rurali paragrafo I. Descrizione complessiva e sintetica dei beni, Il primo immobile è censito, nella sua interezza, al NCEU di Carlentini (SR) al foglio 48 p.lla 237, 238, 239 e 240.

Risp 3): erroneamente si indicava l'abbreviazione NCEU (nuovo catasto edilizio urbano) al posto della corretta abbreviazione NCT (nuovo catasto terreni). Tale affermazione trova riscontro a pag. 151 "La p.lla 239 ha rappresentazione grafica degli immobili che vi ricadono ma non ha la corretta indicazione al NCEU".

Oss 4): a pagina 168 si riporta, Nei terreni oggetto di stima ed in particolare all'interno della p.lla 7 insiste il fabbricato non censito e nella figura 26 si indicava immobili all'interno della p.lla 190.

Risp 4): sia il fabbricato non censito che la didascalia della figura 26, a seguito di un refuso del lotto 5 generale, debbono intendersi come p.lla 224 e la stessa didascalia debba leggersi come "immobile all'interno della p.lla 224".

Oss 5): a pagina 171 Descrizione Lotto 5/b – Terreni par II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni: lotto 5/b si riportava in elenco, i terreni costituenti il suddetto lotto.

Risp 5): Tale elenco è da intendersi un richiamo del verbale di pignoramento depositato agli atti; si precisa che l'immobile al punto 17. "Terreno agricolo NCT di Lentini {SR} fg 48 p.lla 237, qualità uliveto e pascolo arborato, superficie catastale di 479 mq" altro non è che la vasca per la raccolta acqua e che la stessa è stato oggetto di descrizione nei paragrafi attinenti. Si precisa inoltre che la superficie di codesta particella non è stata inserita nel conteggio totale del lotto, poiché stimata tra gli immobili come meglio indicato in tabella di pagina 153.

Oss 6): a pagina 178 par. VII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche si riportava "Per la regolarizzazione occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per l'immobile al NCEU fg 48 p.lla 7 e p.lla 250 nonché l'immobile interno all'area di corte della p.lla 7.

Risp 6): erroneamente si indicava l'abbreviazione NCEU (nuovo catasto edilizio urbano) al posto della corretta abbreviazione NCT (nuovo catasto terreni). Inoltre trattandosi del lotto 5, l'aggiornamento della planimetria catastale di cui sopra, deve intendersi riferito ai seguenti immobili: NCT fg 48 p.lle 237, 238, 239 nonché all'immobile ricadente all'interno della p.lla 224 (privo di planimetria).

Oss 7): “L'Esperto Valutatore a conclusione della presente dichiara che le unità immobiliari site a Carlentini (SR) c.da Ciacche sn, meglio censite in catasto al Fg 32 particella n. 224, 228, 348 e 349 hanno, salvo elementi a lui sconosciuti, come più probabile valore di mercato la somma di”

Risp 7): trattandosi di paragrafo conclusivo e riepilogativo, erroneamente è stato citato solo il lotto 5/b. E' opportuno che debba leggersi:

“L'Esperto Valutatore a conclusione della presente dichiara che i lotti che compongono la presente consulenza tecnica d'ufficio hanno, salvo elementi a lui sconosciuti, come più probabile valore di mercato la somma di”

Si precisa che è in corso la richiesta di rinnovo dei Certificati di destinazione urbanistica degli immobili ricadenti al NCT che concorrono a formare i vari lotti.

Conclusione

Si consegna la presente relazione che si compone di n. 2 pagine fino alla firma. Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

Lentini, 09/10/2023

(Luogo e data)

L'ESPERTO
(Ing. Ciro VECCHIO)

