

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

PROCEDIMENTO R.G. N. 5482/2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it   
**UNICREDIT CREDIT  
MANAGEMENT BANK S.P.A.**

C/

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**RELAZIONE TECNICA**

CTU ING. FEDERICO LO BELLO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Procedimento N° R.G.5482/2013*

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**

*cl. 10.12.2013*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE**

***1) PREMESSA***

Con atto di citazione depositato in cancelleria il 10.12.2013 il Prof. *...* in qualità di legale rappresentante della Unicredit Credit Management Bank s.p.a., rappresentato e difeso dall'Avv. *...*, conveniva in giudizio, avanti il Tribunale di Siracusa, il Sig. *...* nato a *...* il *...* (esponendo:

- che Unicredit Credit Management Bank s.p.a. è banca con sede a Verona,
- che Banco di Sicilia s.p.a. con sede legale a Palermo, ha concluso, nell'ambito di un'operazione di cessione di crediti in blocco ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs 1 settembre 1993 n. 385 un contratto di cessione dei crediti con Aspra Finance s.p.a.;
- che UGC Banca s.p.a con delibera dell'Assemblea straordinaria ha variato la propria denominazione in Unicredit Credit Management Bank s.p.a.;
- che con atto notarile la società Aspra Finance s.p.a è stata fusa per incorporazione con s.r.l. Unicredit Credit Management Bank s.p.a.;
- che per effetto dell'incorporazione Unicredit Credit Management Bank s.p.a. ha assunto i diritti e gli obblighi tutti della società incorporata;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-che il Banco di Sicilia ha avviato procedura esecutiva sull'immobile sito ad Augusta Contrada Baia del Gambero di proprietà del Sig. [redacted] portante il n. 393/1992 RGEI;

-che con atto del 08.09.1992 il Banco di Sicilia ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni: quota di spettanza di abitazione in Augusta Contrada Baia del Gambero indiato in Catasto al fl. 18 p.lla 219 sub 2 e 4 graffate;

-che il G.E. ha disposto la divisione del predetto immobile pignarato pro quota, fissando l'udienza del 26.05.2014 con ordinanza del 28.11.2013.

Per tutto ciò premesso,

#### CITA

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] 31 e residente ad Augusta C.da Sciammacca Baia del Gambero e la Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e per essa il curatore del fallimento [redacted] Avv. [redacted] comparire innanzi al Tribunale di Siracusa, all'udienza che il Giudice Unico Dott. Mangano terrà il giorno 26.05.2014, con invito a costituirsi nel termine di venti giorni prima della predetta udienza ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c. e con espresso avvertimento che la costituzione oltre i predetti termini comporterà le decadenze previste dall'art. 167 c.p.c., mentre la mancata costituzione implica la prosecuzione del procedimento in sua contumacia, per ivi sentir far diritto alle seguenti domande:

#### PIACCIA AL TRIBUNALE DI SIRACUSA

disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa

1) Dare corso alla divisione dell'immobile pignarato individuandone le quote oggetto di pignoramento.

2) In via subordinata ove il bene non sia divisibile, provvedere alla vendita dello stesso, individuando le quote di ricavato da ritenersi sottoposte al vincolo pignoratorio e da attribuire ai creditori in sede esecutiva.

3) Con vittoria di spese e compensi del presente atto.

In seguito a quanto sopra esposto, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Siracusa Dott. Salvatore Mangano con ordinanza del 06.01.2015, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il Dott. Ing. Federico Lo Bello, iscritto al n° 1120 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa assegnando al nominato consulente termine fino al 05.05.2015 per la redazione di apposita relazione scritta da trasmettersi alle parti costituite; fissa a dette parti il termine del 25.05.2015 per trasmettere al CTU le proprie osservazioni sulla relazione, nonché ulteriore termine fino al 08.06.2015 al Consulente per depositare in cancelleria la propria relazione, unitamente alle osservazioni delle parti ed a una sintetica valutazione sulle stesse da parte del CTU.

Al sottoscritto CTU, ritenuto che la relazione di stima prodotta in atti risale al 2004 e non si presenta esaustiva, ritenuto di conseguenza che occorre una nuova stima, veniva conferito l'incarico di:

- a. *Identifichi esattamente i beni pignorati, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- b. *All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione dei costi per l'eliminazione della medesima;*
- c. *Alla formazione di uno o più lotti di vendita con l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto;*
- d. *Fornisca una descrizione complessiva e sintetica dei beni pignorati;*

*e. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

*f. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico;*

*g. Accerti per i fabbricati la regolarità urbanistica ed edilizia nonché l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica; in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

*h. Accerti l'avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica;*

In osservanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto, a seguito di comunicazione alle parti nei modi di legge (fax del 01.04.2015) si è portato sui luoghi il 10.04.2015 per l'inizio delle operazioni peritali ma le stesse sono state rinviate al giorno 14.04.2015 per indisponibilità della moglie dell'esecutato (l'esecutato è deceduto in data novembre 2014) a farmi accedere ai luoghi. Così giorno 14.04.2015 il sottoscritto si è recato sui luoghi per l'inizio

delle operazioni peritali. Ivi giunto ha avuto la presenza della moglie dell'esecutato, la quale si è resa disponibile, permettendo l'accesso all'immobile di proprietà e rendendosi utile a dare notizie valide per lo svolgimento dell'incarico. Il sottoscritto ha proceduto quindi alla verifica dal punto di vista catastale e di tutta la documentazione prodotta in atti. Inoltre il CTU ha svolto tutte le indagini tecniche e fotografiche sull'immobile, come risulta dai verbali allegati, necessarie per l'approntamento della presente relazione.

**2) DESCRIZIONE DEI LUOGHI.**

L'immobile oggetto di stima si trova ubicato nella zona costiera a confine tra i territori di Augusta e Brucoli e precisamente nel territorio di Augusta C.da Sciammacca in una zona prettamente balneare denominata "Residence Baia del Gambero". Il lotto di terreno risulta avere una forma irregolare si estende a gradoni con un dislivello tra la parte superiore e quella inferiore vicino al mare di circa dieci metri (vedi foto 1-2). All'interno del lotto è stata realizzata una villa su due livelli fuori terra indipendenti tra loro. L'immobile oggetto di causa occupa tutto il piano terra e parte del lotto di terreno mentre il primo piano e la rimanente porzione di terreno risulta di proprietà dei Sigg. [redacted] o nato a [redacted] (EN) il [redacted] 7 e [redacted] a nata a [redacted] (EN) il [redacted] 3. L'accesso all'immobile del Sig. [redacted] avviene attraverso un cancello in ferro. Da qui si accede ad un piazzale non di proprietà ma una servitù di passaggio che porta ad un una piccola corte dove si trova la porta di ingresso (vedi foto 3-4-5-6-7). La parte di terreno che appartiene al [redacted] è quella che si estende nella parte nord-est del lotto e risulta essere in parte mattonata con la presenza di un forno in muratura e parte terreno vegetale incolto con un vialetto che porta ad un cancelletto pedonale di proprietà utilizzato per l'accesso al mare. (vedi foto 8-9-10-11-

12). Internamente l'immobile si compone di un ingresso, un corridoio (vedi foto 13) che mette in comunicazione il soggiorno, le tre camere da letto ed il bagno (vedi foto 14-15-16-17-18). Inoltre adiecente il soggiorno vi è da una parte la cucina (vedi foto 19) e dall'altra una veranda coperta che è stata chiusa con struttura in alluminio e vetro ed utilizzata come salone. (vedi foto 20). L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione con tutti i muri interni umidi e in alcuni punti si nota distacco di intonaco dovuto ad infiltrazione d'acqua e sfogliamento della pittura. Gli infissi esterni, in ferro, risultano in pessimo stato con evidenti macchie di ruggine dovute all'ossidazione del ferro. L'intero immobile risulta pavimentato con mattonelle di ceramica di non eccelsa qualità. Le porte interne sono ammalorate e i telai anch'essi in ferro risultano ossidati (vedi foto 21-22-23-24-25-26).

### **3) ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO SVOLTA DAL C.T.U.**

#### **a) IDENTIFICAZIONE BENI**

- Il Sig. \_\_\_\_\_ deceduto, risultava essere proprietario per 1/2 dell'immobile sito ad Augusta C.da Sciammacca costituito da un appartamento a piano terra di una villa a due elevazioni fuori terra con ingresso da strada privata ricadente all'interno del residence "Baia del Gambero"

#### **b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile come già detto in precedenza si trova al piano terra di una villetta di due elevazioni fuori terra. L'immobile si sviluppa per una superficie coperta di circa mq. 130,00 mentre il lotto di terreno di proprietà risulta esteso mq. 650,00.

#### **c) ACCERTAMENTO STATO DI POSSESSO**

L'immobile sottoposto a pignoramento risulta di proprietà per 1/2 del Sig. [redacted] e per 1/2 di [redacted] a. In effetti in data Novembre 2014 il Sig. [redacted] è deceduto e pertanto avendo due figlie la proprietà sarebbe dovuta passare per successione agli eredi e precisamente il 50% alla moglie e il restante 50% diviso in tre quote (la moglie e le due figlie). In definitiva i 4/6 alla moglie e 1/6 ciascuno ai figli. Però da una indagine svolta presso l'ufficio del registro immobiliare non risulta aperta alcuna successione né alcun atto di passaggio di proprietà alla moglie. In ogni caso pervenne al Sig. [redacted] e

[redacted] per atto di compravendita rogato a Francofonte dal Notaio Domenico [redacted] Incontro in data 02.02.1983 trascritto in data 23.02.1983 ai nn. 3059/2592, da potere di [redacted] e nato a [redacted] ni (SR) e [redacted], nata a [redacted] i (SR) il [redacted]), ai quali si apparteneva per titoli anteriori al ventennio.

#### **d - e) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI**

1- Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn.9528/6407 il 06/05/2009 derivante da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario di Siracusa Rep. N. 944/2009 del 01.04.2009 a favore del Banco di Sicilia s.p.a. con sede in Palermo per la quota di 1/2 contro [redacted]

[redacted] in rettifica di quello trascritto ai nn. 15836/12526 il 25.09.1992;

2- Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn.14887/11775 il 10/09/2012 derivante da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario di Siracusa Rep. N. 1/1992 del 08.09.1992 a favore del Banco di Sicilia s.p.a. con sede in Palermo per la quota di 1/2 contro [redacted] in rinnovazione di quello trascritto ai nn. 15836/12526 il 25.09.1992;

3- Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn.6026/4579 il 18/04/2013 derivante da provvedimento del Tribunale di Siracusa Rep. N. 339/2013 del 05.02.2013 a favore

dell'Unicredit Credit Management Bank s.p.a. con sede in Verona per la quota di  $\frac{1}{2}$   
contro ) in rettifica di quello trascritto ai nn. 14887/11775 il 10.09.2012;

4- Si segnala altresì la sentenza di fallimento trascritta ai nn.4916/4020 del 15.03.1991  
derivante da provvedimento del Tribunale di Siracusa Rep.101 del 01.12.1990 a favore  
della massa creditori di , contro ; a per la restante quota di  $\frac{1}{2}$   
dell'immobile sopra descritto.

#### **f) SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è stato realizzato con concessione in sanatoria ma successivamente sono stati  
realizzati altri abusi consistenti nella chiusura di una veranda e il cambio di destinazione  
d'uso del garage in camera. È stata presentata domanda di sanatoria è nulla osta al rilascio  
della concessione in sanatoria per gli abusi indicati per un costo stimato in € 6.000,00.  
Non risulta esserci il certificato di abitabilità.

#### **g - h) CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA**

L'immobile risulta conforme alle vigenti normative urbanistiche.

#### **4) DATI METRICI RELATIVI AGLI IMMOBILI**

I seguenti dati metrici di superficie utile sono riferite all'unità immobiliare:

- Ingresso-corridoio mq. 7,20
- Soggiorno-pranzo mq. 27,00
- Salone mq. 32,40
- Cucina mq. 12,24
- camera letto1 mq. 14,85
- camera letto2 mq. 16,38
- spogliatoio mq. 6,50

- bagno mq. 4,93
- sgabuzzino mq. 2,50



Sommano mq. 124,00 (superficie Utile Coperta)

Stimando un 10% di incidenza muri avremo una superficie lorda di mq. 136,40.

Considerato le superfici virtuali delle pertinenze, abbiamo:

-n. 1 balcone per una superficie complessiva di mq.  $7,65 \times 0,33$  (coefficiente di riduzione)  
= **mq. 2,52.**

Inoltre dobbiamo stimare anche il terreno di pertinenza dell'immobile. Pertanto per poter ottenere la superficie commerciale dell'intero immobile occorre omogeneizzare con opportuni coefficienti le superfici accessorie (giardino) a quella principale (abitazione). Per questo faccio riferimento al manuale della banca dati dell'osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio. Sulla base di questo manuale avrò che la parte di terreno a servizio dell'appartamento, avente un superficie di mq. 650 va omogeneizzata alla superficie principale applicando un coefficiente riduttivo del 8% quindi pari a **mq. 52.**

**Pertanto la superficie commerciale dell'intero immobile risulta essere la somma della superficie lorda sommata alle superfici pertinenziali e a quelle omogeneizzate e quindi un totale di mq. 178,52**

#### **A) LA STIMA**

Poiché lo scopo della mia valutazione è quello di vendere all'incanto l'immobile, non v'è dubbio alcuno che di esso devo determinare "il valore venale" o come suol dirsi nel linguaggio comune "**il prezzo di mercato**". Procederò quindi, alla determinazione del valore venale dell'immobile adottando il metodo sintetico ed il metodo analitico.



A mezzo del primo, sia in base alla consistenza dell'immobile che alle sue condizioni di manutenzione interne ed esterna, attribuisco un valore a metro quadrato; a mezzo del secondo, procederò alla determinazione del valore venale tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto. Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi, sarà assunto come il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile. Preventivamente sia per l'applicazione dell'uno che dell'altro metodo, si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti presso agenzie immobiliari circa compravendite e redditi effettivamente forniti da immobili simili a quelli da stimare e avvalendomi pure dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare da parte dell'Agenzia delle Entrate. Da tali indagini sono scaturiti una serie di valori e redditi che, rapportati all'unità di consistenza, hanno fornito comparativamente il valore di mercato dell'immobile oggetto della valutazione. Premessi i criteri di stima e tutte le considerazioni che tali debbano informare, si procede alla valutazione dell'immobile:

#### METODO SINTETICO

Preso accurata visione del fabbricato e confrontandolo con altri simili per destinazione (civile abitazione), per tipo (A7) per ubicazione (zona periferica), l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, ci segnala per la vendita un valore compreso tra € 980,00 e € 1.350,00 a mq. Considerato le pessime condizioni in cui si trova l'immobile possiamo tranquillamente applicare il valore di € 980,00 (novecentottanta/00) al mq. Pertanto, considerando una superficie di mq. 178,52, il valore commerciale dell'immobile risulta:

$$V1 = \text{mq. } 178,52 \times \text{€/mq. } 980,00 = \underline{\underline{\text{€ } 174.949,60}}$$

#### METODO ANALITICO

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, considerato che si trova in una zona residenziale molto richiesta in estate, a seguito di accurate indagini, mediando tra il canone dei mesi estivi e quello dei mesi invernali si fissa un canone anticipato mensile di € 700,00 (settecento) al netto delle tasse. Pertanto si avrà:

$€ 700,00 \times 12 \text{ (mesi)} = € 8.400,00 \text{ (reddito annuo)}$ .

Capitalizzando al 4,5%, il valore risulta di:

$V_2 = Rn/r = € 8.400,00/0,045 = € 186.666,66$

Dalla media aritmetica dei due valori, si ottiene il valore venale dell'immobile

$V = (V_1 + V_2)/2 = € (174.949,60 + 186.666,66) / 2 = € 180.808,08$

che si arrotondano a **€ 180.800,00 (centoottantamilaottocento/00)**

Bisogna considerare il costo pari ad € 6.000,00 (seimila) circa per il rilascio della concessione in sanatoria per le opere abusive realizzate (chiusura veranda) oltre a circa € 3.000,00 per il rilascio del certificato di abitabilità.

##### **5) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP**

###### OSSERVAZIONI Parte Attrice

Alla data di scadenza la Parte Attrice non ha fatto pervenire al sottoscritto alcuna relazione su osservazioni e controdeduzioni.

###### OSSERVAZIONI Parte Convenuta

Alla data di scadenza la Parte Convenuta non ha fatto pervenire al sottoscritto alcuna relazione su osservazioni e controdeduzioni.

6) **CONCLUSIONI.**

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, che si compone di n. 12 pagine, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti ove necessari.

Si allegano alla presente relazione:

- A) Verbali di sopralluogo;
- B) Documentazione fotografica;
- C) Planimetria e visura catastale;
- D) Copia ispezione ipotecaria Sigg. \_\_\_\_\_;
- E) Specifica delle competenze del C.T.U.

Siracusa, li 08.06.2015

Il C.T.U.

Ing. Federico Lo Bello



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegato A:**

*“Verbali di sopralluogo”*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Allegato B:**

*“Documentazione fotografica”*



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

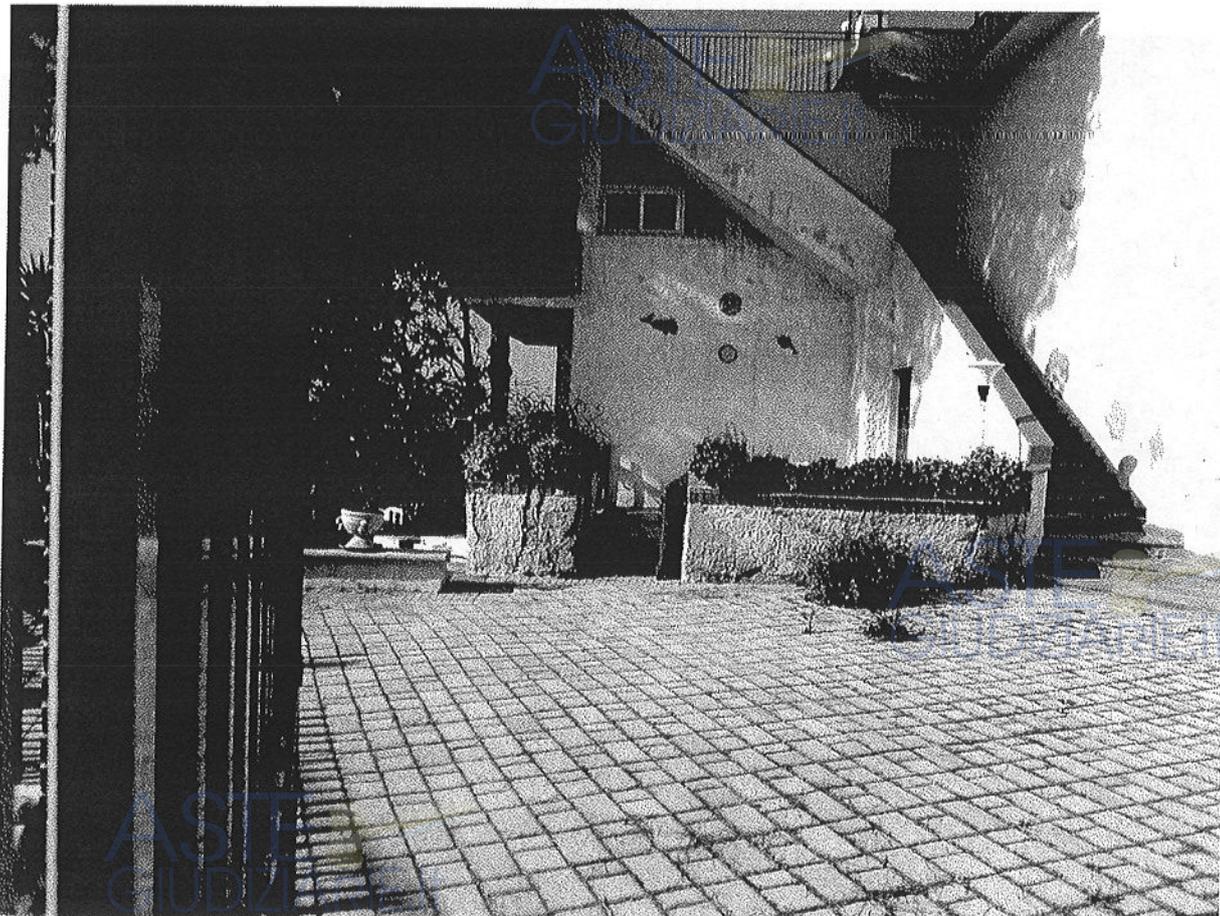


FOTO 5

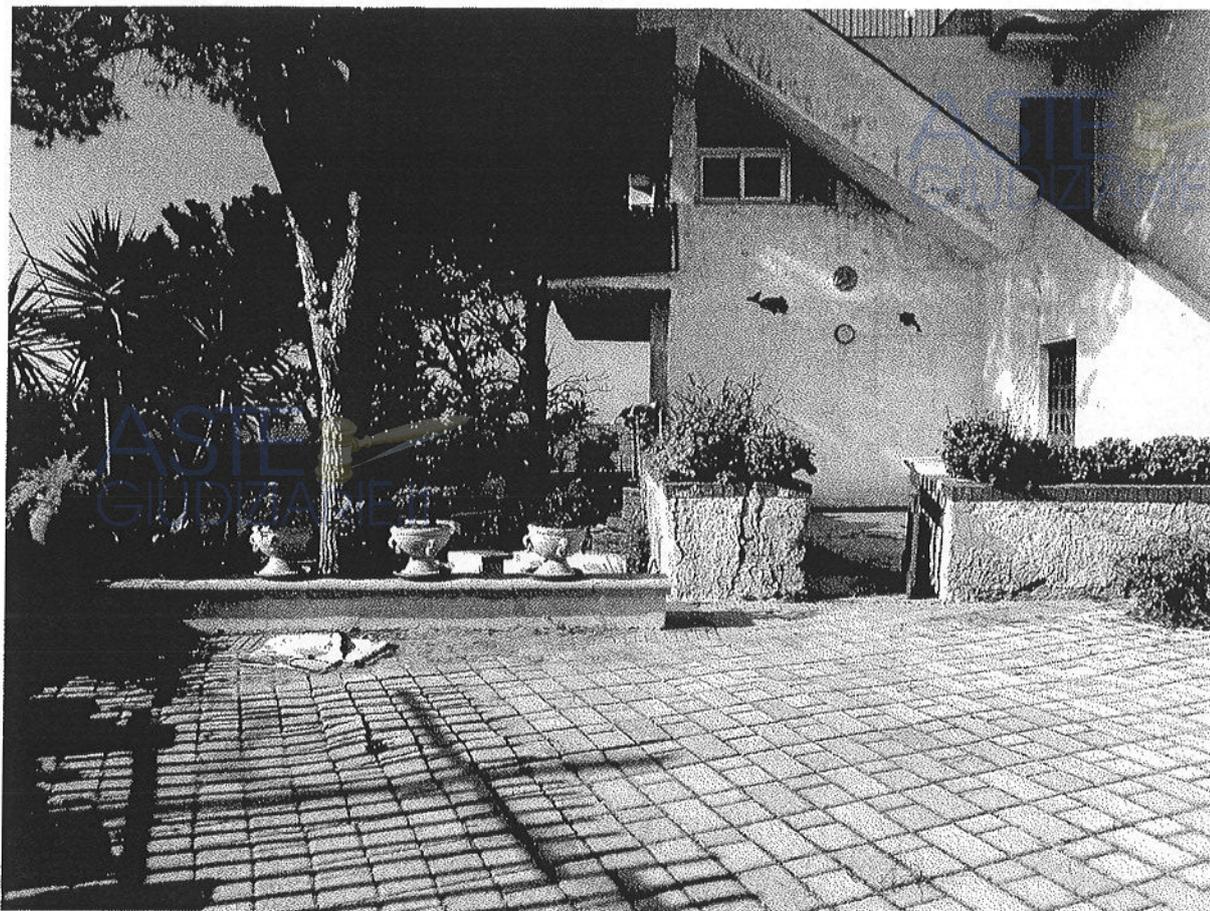


FOTO 6

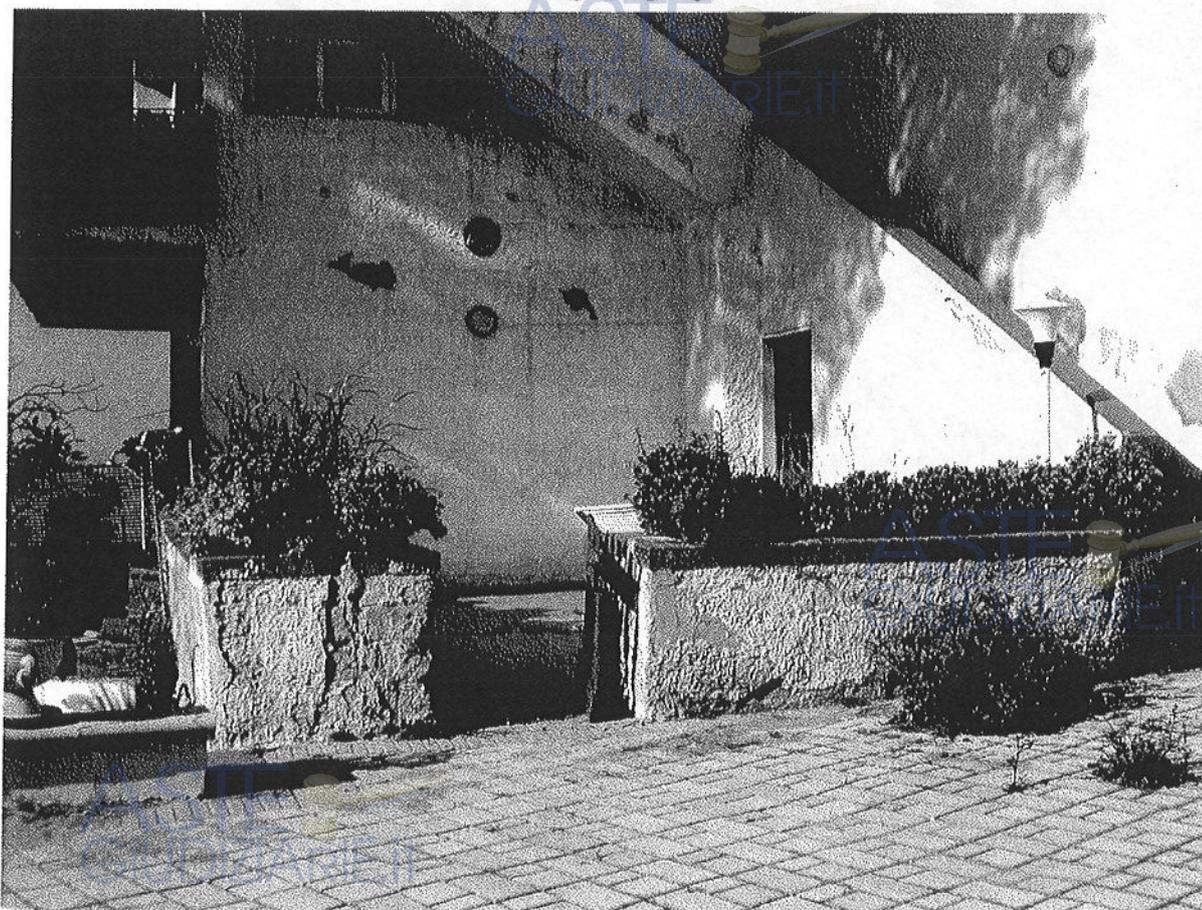


FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

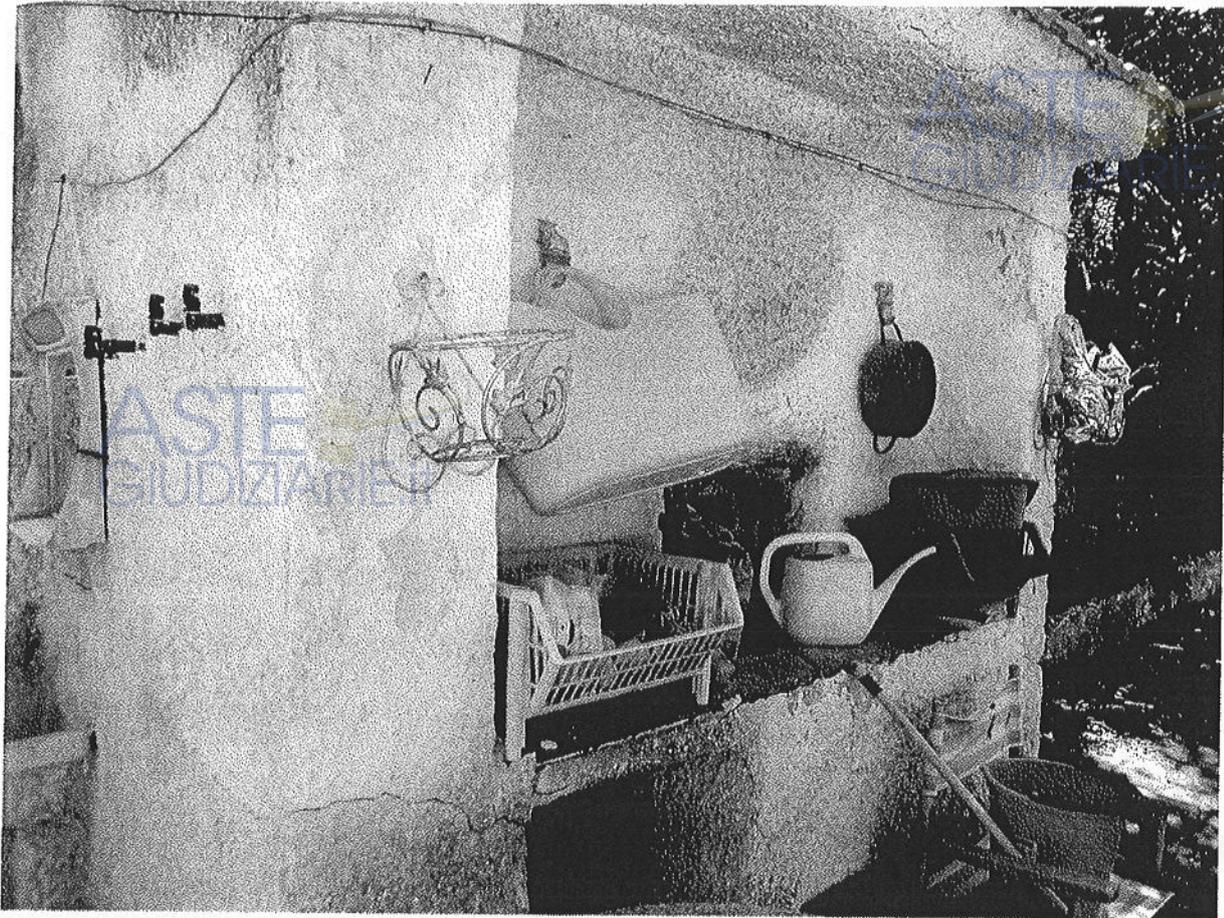


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

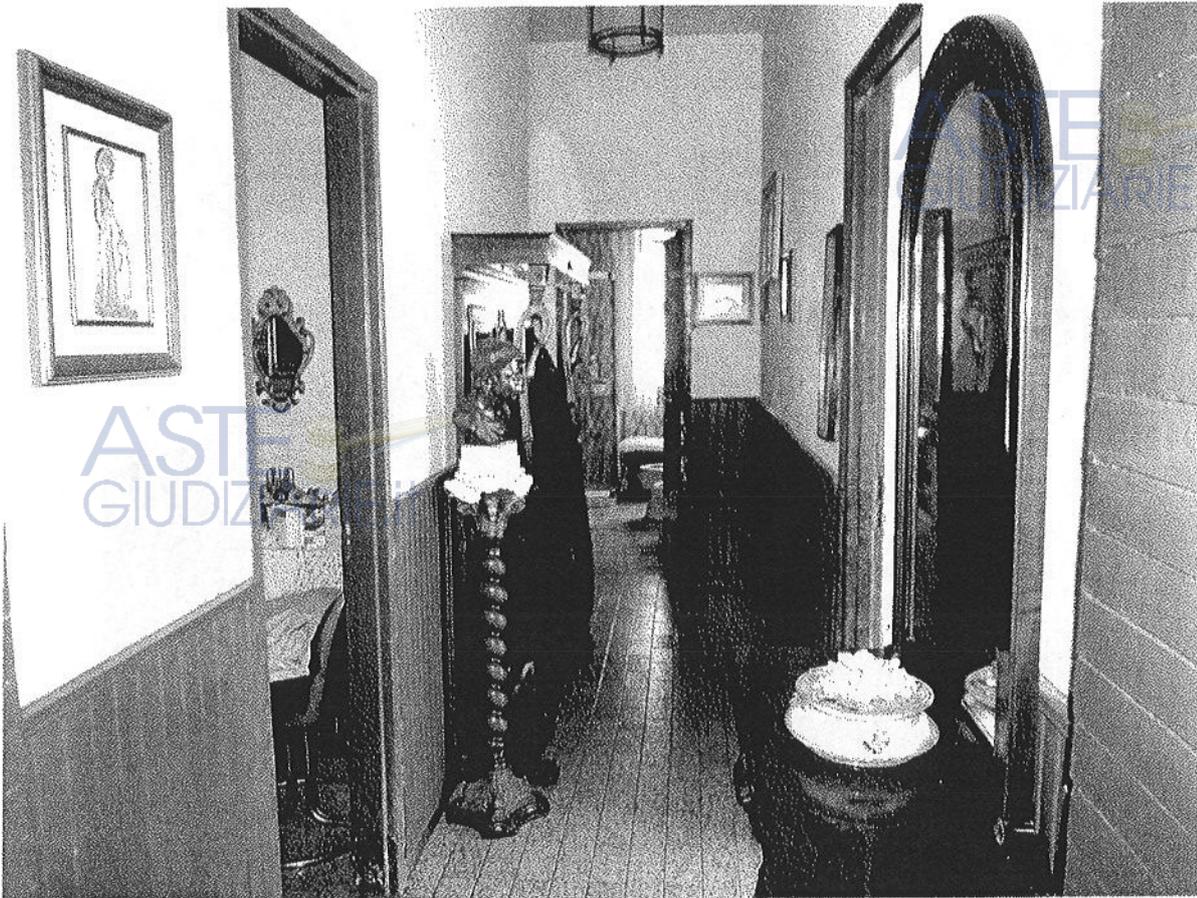


FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19

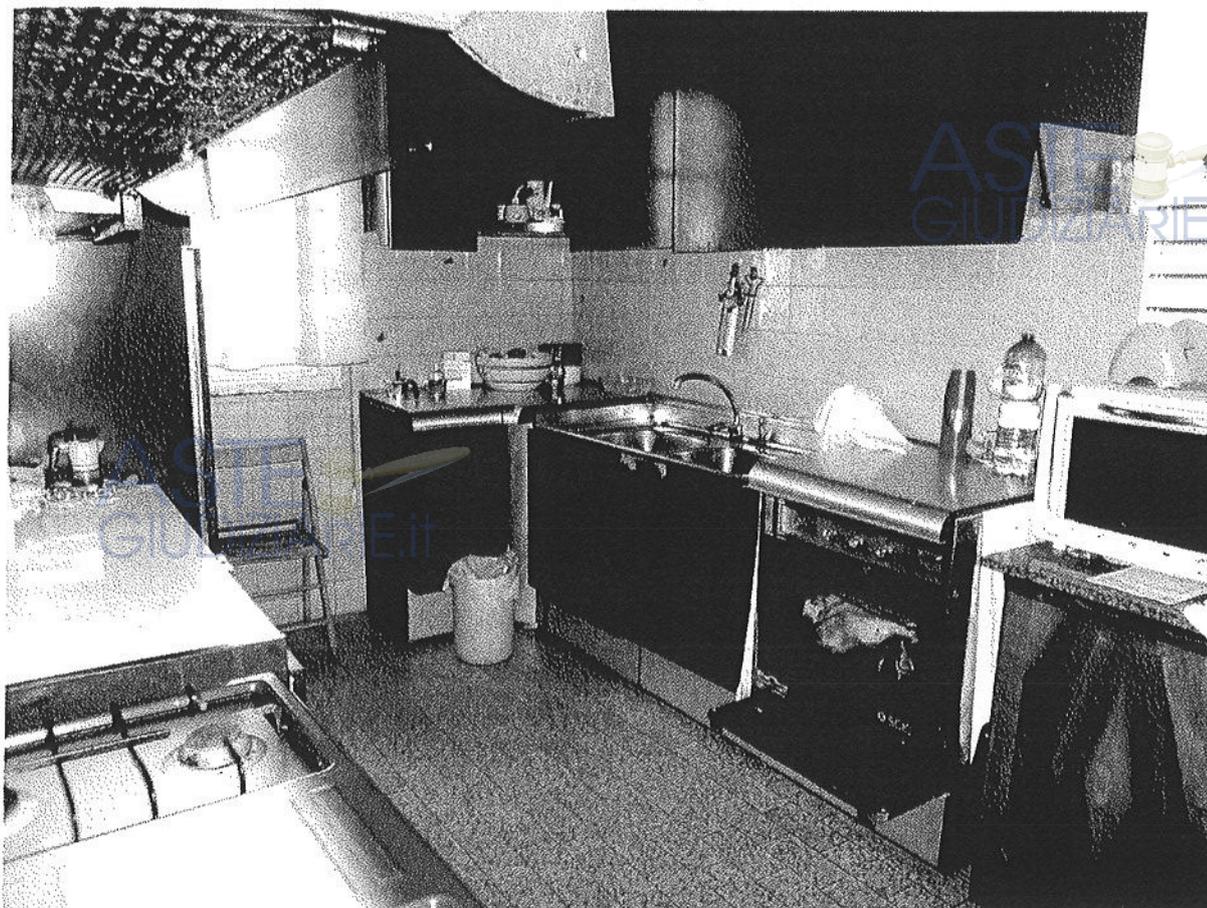


FOTO 20



**Allegato C:**

*“Visura e planimetria catastale”*

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2015

Dati della richiesta	Comune di AUGUSTA ( Codice: A494)
Catasto Fabbricati	Provincia di SIRACUSA
	Foglio: 18 Particella: 219 Sub.: 2

## INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/2
2		(1) Proprieta' per 1/2

## Unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		18	219	2 4	1		A/7	2	5,5 vani	Euro 511,29	VARIAZIONE del 13/08/2002 TARIFFARIO	
Indirizzo		CONTRADA SCIAMMACCA piano: T;										
Notifica		-		Partita		1002217		Mod.58		-		
Annotazioni		notifica ps albo pretorio 15/10/98 15/11/98										

## Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		18	219	2 4	1		A/7	2	5,5 vani	Euro 681,72 L. 1.320.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 TARIFFARIO	
Indirizzo		. CONTRADA SCIAMMACCA piano: T;										
Notifica		-		Pa-tita		1002217		Mod.58		-		
Annotazioni		notifica ps albo pretorio 15/10/98 15/11/98										

# Visura storica per immobile

Data: 21/04/2015 - Ora: 10.12.16 Fine

Visura n.: SR0048695 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/04/2015

## Situazione dell'unità immobiliare dal 25/10/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		18	219	2	1		A/7	2	5,5 vani	L. 1.320	VARIAZIONE del 25/10/1988 n. 462.1/1988 in atti dal 23/03/1999 FUSIONE E AMPLIAMENTO P. S.98/99 ART.14 L.27/12/97 N.449	
Indirizzo				, CONTRADA SCIAMMACCA piano: T;								
Notifica				Partita				1002217	Mod.58		-	
Annotazioni				notifica ps albo pretorio 15/10/98 15/11/98								

## Situazione degli intestati dal 25/10/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2	DRT:		(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 25/10/1988 n. 462.1/1988 in atti dal 23/03/1999 Registrazione: FUSIONE E AMPLIAMENTO P. S.98/99 ART.14 L.27/12/97 N.449			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 18 particella 219 subalterno 2
- foglio 18 particella 219 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 10624

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **LO BELLO FEDERICO**

MODULARIO  
F. 10/1000 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

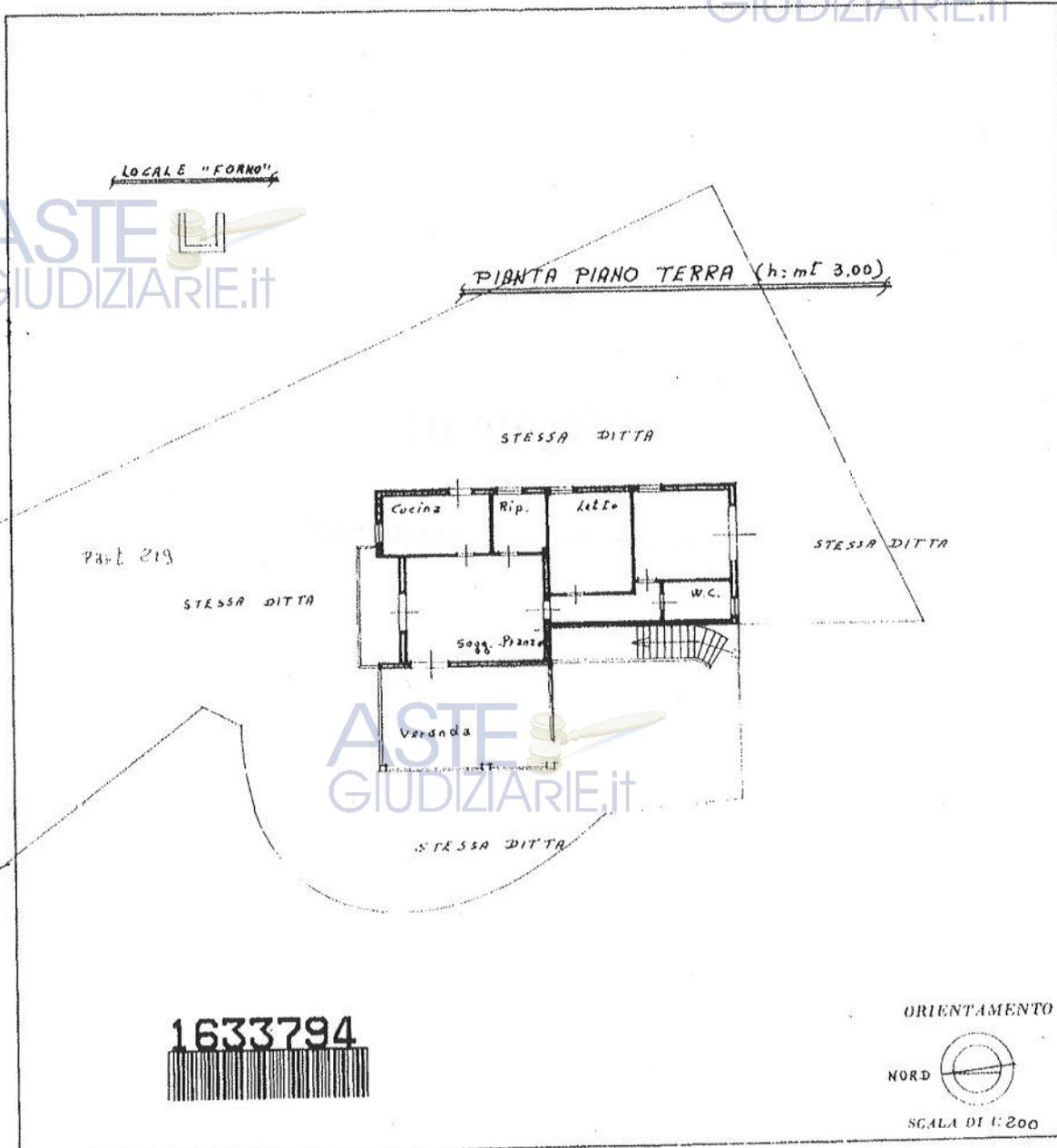
LEGGI DEL 1988 (L. 11 APRILE 1988, N. 449)

Planimetria di un immobile situato nel Comune di AUGUSTA

Foglio 18 - PART. 219

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

SIRACUSA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24 10 88 PROT. N° 1662	Foglio 18; Part. 219, sub. 2. Piano Terra
--------------------------------	--

Compilata dal **GEOMETRA**  
(titolo: nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI N°**  
della Provincia di **SIRACUSA**  
DATA  
Firma: *geom. Santo Campese*



**Allegato D:**

*“Copia ispezione ipotecaria”*

**Ispezione ordinaria a pagamento**

per dati anagrafici

Protocollo di richiesta SR 27910 del 2015

Ricevuta di cassa n. 6823

Ispezione n. SR 27911/3 del 2015

Inizio ispezione 12/05/2015 11:16:54

Richiedente LO BELLO

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Data di Nascita: --/--

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal --/--/1980 al 11/05/2015

ATTENZIONE: presenza nel periodo --/--/1980 - 13/11/1990 di formalità non validate dall'ufficio

Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

**Elenco omonimi**

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

M

Codice fiscale

2.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

M

Codice fiscale

3. INNAO FILADELFO

Luogo di nascita

(SR)

Data di nascita

Sesso

M

Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i soggetti richiesti**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/1982 - Registro Particolare 3307 Registro Generale 3917

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/1982 - Registro Particolare 15134 Registro Generale 17949

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

Ufficio Provinciale di SIRACUSA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/05/2015 Ora 11:19:03  
Pag. 2 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta SR 27910 del 2015  
Ricevuta di cassa n. 6823  
Ispezione n. SR 27911/3 del 2015  
Inizio ispezione 12/05/2015 11:16:54

Richiedente LO BELLO

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i  
soggetti richiesti**

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/1983 - Registro Particolare 2592 Registro Generale 3059  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/1983 - Registro Particolare 16203 Registro Generale 18936  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/08/1985 - Registro Particolare 10801 Registro Generale 13288  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/1988 - Registro Particolare 14858 Registro Generale 18671  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/1989 - Registro Particolare 16306 Registro Generale 20552  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/1990 - Registro Particolare 6827 Registro Generale 8644  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato immagine
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/06/1990 - Registro Particolare 7873 Registro Generale 9956  
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'  
Nota disponibile in formato immagine
10. ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/1991 - Registro Particolare 145 Registro Generale 1640  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 2 del 04/01/1991  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in AUGUSTA(SR)

Ufficio Provinciale di SIRACUSA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/05/2015 Ora 11:22:12  
Pag. 2 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta SR 27910 del 2015  
Ricevuta di cassa n. 6823  
Ispezione n. SR 27917/3 del 2015  
Inizio ispezione 12/05/2015 11:20:31

Richiedente LO BELLO

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i  
soggetti richiesti**

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/08/1985 - Registro Particolare 10801 Registro Generale 13288  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/1988 - Registro Particolare 14858 Registro Generale 18671  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/1989 - Registro Particolare 16306 Registro Generale 20552  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/03/1990 - Registro Particolare 3425 Registro Generale 4283  
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA  
Nota disponibile in formato immagine

7. ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/1990 - Registro Particolare 570 Registro Generale 5702  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato immagine

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/1990 - Registro Particolare 6827 Registro Generale 8644  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato immagine

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/1990 - Registro Particolare 7483 Registro Generale 9489  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2352 del 29/10/2004 (ANNULLAMENTO)

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta SR 27910 del 2015

Ricevuta di cassa n. 6823

Ispezione n. SR 27917/3 del 2015

Inizio ispezione 12/05/2015 11:20:31

Richiedente LO BELLO

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i  
soggetti richiesti**

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/1991 - Registro Particolare 4020 Registro Generale 4916  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 101 del 01/12/1990  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili siti in AUGUSTA(SR), MELILLI(SR), SORTINO(SR)  
Nota disponibile in formato immagine
  
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2008 - Registro Particolare 5242 Registro Generale 7943  
Pubblico ufficiale RIO SOFIO Repertorio 11562/6303 del 25/03/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MELILLI(SR), SORTINO(SR)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2014 - Registro Particolare 1055 Registro Generale 1291  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 13721/2013 del 11/01/2014  
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE  
Immobili siti in AUGUSTA(SR)  
Nota disponibile in formato elettronico

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

*Procedimento N° R.G.5482/2013*

*UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. c/*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE INTEGRATIVA**  
I) **PREMESSA**

Nell'udienza del 13.02.2018 i procuratori delle parti chiedevano al G.I. di proseguire con le operazioni di vendita dell'immobile oggetto di causa. A seguito della relazione del CTU nominato i procuratori delle parti chiedevano il richiamo dello stesso CTU per verifiche più approfondite sull'attuale situazione urbanistica, anche in presenza di sanatoria ed a produrre l'A.P.E. (attestazione di prestazione energetica) dell'immobile.

In seguito a quanto sopra esposto, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Siracusa Dott.ssa Concita Cultrera nella stessa udienza disponeva la riconvocazione del Consulente Tecnico d'Ufficio per l'udienza del 14.11.2018 per rispondere ai quesiti richiesti. Il giorno dell'udienza la stessa concedeva al CTU giorni sessanta per la redazione della relazione integrativa da trasmettersi alle parti; concedeva successivo termine di giorni venti per le eventuali osservazioni e termine di giorni venti per il deposito della relazione.

In osservanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto, ha proceduto a verificare la situazione urbanistica dell'immobile presso gli uffici competenti e a redigere l'APE (attestato di prestazione energetica). Per quanto riguarda la situazione urbanistica l'immobile è stato realizzato con concessione in sanatoria ma successivamente sono stati realizzati altri abusi consistenti nella chiusura di una veranda e il cambio di destinazione d'uso del garage in

camera. È stata presentata domanda di sanatoria a nome del Geom. precedente CTU nell'esecuzione immobiliare. Dall'indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, è stata presentata domanda di sanatoria, regolarmente protocollata ed assegnata per l'istruzione (Pratica edilizia n. 561/04). Però agli atti non risultano né i pagamenti né gli elaborati e risulta alquanto strano la presentazione dell'istanza a nome di un soggetto diverso dal proprietario. Comunque a detta del tecnico istruttore è possibile volturare il nominativo per l'ottenimento della nuova concessione in sanatoria. Pertanto nulla osta al rilascio della concessione in sanatoria per gli abusi indicati ma bisognerà provvedere alla presentazione dell'intera pratica. I costi da sostenere saranno pari a:

- 1) costo pratica € 2.500,00
- 2) costo per oneri concessori pari ad € 3.000,00 oltre interessi per un totale di € 4.000,00;
- 3) costo per diritti di segreteria e rilascio pari ad € 200,00 circa;
- 4) riaccatastamento immobile con le modifiche sanate per un costo pari ad €800,00;
- 5) redazione e presentazione S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) per un costo di € 850,00.

Pertanto il costo totale sarà di € 8.350,00 (ottomilatrecentocinquanta/00)

Siracusa, li 15.04.2019

