

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura N°4156/2009 Registro Generale Seconda Sezione Civile
promosso da ASPRA FINANCE SPA
contro (

PRIMA STESURA RELAZIONE ALLE PARTI COSTITUITE _ 20-11-2018

ASTE GIUDIZIARIE.it

1. DoBank spa (già Unicredit Credit Management Bank spa), ex ASPRA FINANCE SPA
c/o Egr. Avv.to Vincenzo Fazzino del Foro di Siracusa
pec: vincenzo.fazzino@cert.ordineavvocatisr.it
2. FINANZIARIA SAN GIACOMO SPA
c/o Egr. Avv.to Franco Maria Merlino del Foro di Catania
pec: franco.merlino@pec.ordiniavvocaticatania.it
3. BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSASOC. COOP. PER AZIONI
ex Banca Popolare di Augusta
c/o Egr. Avv.to Giuseppe G. D'Angelo del Foro di Catania
pec: giuseppe.dangelo@pec.ordineavvocaticatania.it
4. CREDITO SICILIANO SPA ex Banca Popolare Santa Venera
c/o Egr. Avv.to Santo Reale del Foro di Siracusa
pec: santo.reale@avvocatisiracusa.legalmail.it
5. CALLIOPE SPA ex Banca Popolare Santa Venera
c/o Egr. Avv.to Carlo Carpinteri del Foro di Siracusa
pec: carlo.carpinteri@cert.ordineavvocatisr.it
6. [REDACTED]
c/o Egr. Avv.to Gabriele Majorca del Foro di Siracusa
pec: gabriele.majorca@avvocatisiracusa.legalmail.it
7. MONTE PASCHI SERIT SPA oggi RISCOSSIONE SICILIA SPA
c/o Egr. Avv.to Gaetano Mirmina del Foro di Siracusa
pec:
8. MONTE PASCHI SERIT SPA oggi RISCOSSIONE SICILIA SPA
c/o Egr. Avv.to Amilcare Giardina del Foro di Siracusa
pec: amilcare.giardina@cert.ordineavvocatisr.it
9. CROSS FACTOR SPA
c/o Egr. Avv.to Giovanni Maltese del Foro di Siracusa
pec: giovanni.maltese@avvocatisiracusa.legalmail.it
10. INTESA GESTIONE CREDITI
c/o Egr. Avv.to Alfonso Giardina del Foro di Siracusa
pec: alfonso.giardina@cert.ordineavvocatisr.it
11. [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.: sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE.it
Copertina - PAGINA 1 di 2

Firmato Da: SIGNORINO MARIKA Emesso Da: ARUBA/PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6aa9101b5498f4ccff1d2675d83b599bc



12. C
C 21
96016 Lentini (SR)

13. D
96015 (SR)

14. I
C/O
pec: a.tribulato@pec.it -- f.tribulato@pec.it

15. S
96010 (SR)

16. S (25)
F.
1

17. S
96010 (SR)

18. S
L.
S.

19. S
C/O
pec
sa

20. S
S.

21. D
S.

22. S
96013 Carlentini (SR)

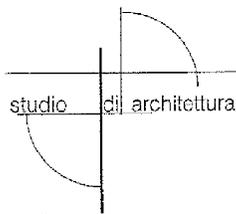
CTU: Arch. Signorino Marika
Via Silvio Pellico, 63 - 96010 Solarino (SR)
Tel 0931.921286 -- fax 0931.923075 - cell. 339.3217498
e-mail.: sgnmrk@virgilio.it --- marika.signorino@archiworldpec.it

Giudice :Dott.ssa CHIARA SALAMONE

PRIMA STESURA RELAZIONE ALLE PARTI COSTITUITE _ 20-11-2018

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it





Indice

1) Premessa alla relazione

2) Descrizione delle operazioni peritali

3) Risposta ai quesiti, "con esclusione di quanto già oggetto della relazione dell'esperto nominato nella procedura esecutiva" in conformità al provvedimento del 28-05-2018

Quesiti di cui al provvedimento del 28-05-2014

- Quesito **1.** VALUTAZIONE COMODA DIVISIBILITA'

- Quesito **2.** PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI MATERIALE RIPARTIZIONE IN LOTTI AI CONDIVIDENTI

- Quesito **3.** VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI DIVISIONE DA PARTE SEL :
per il bene n. 1

Quesiti di cui al verbale di giuramento del 27-06-2014

- Quesito **VIII.)** ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- allegazione dell'atto di provenienza del bene

4) Conclusioni

5) Elenco Documenti Allegati

marika signorino
via silvio pellico, 63 - 96010 solarino -sr-
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

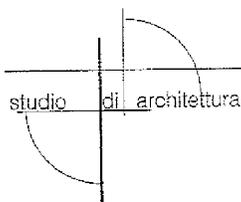
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Indice - Pagina 1 di 1
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: SIGNORINO MARIKA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialif: 6aa99101b64964cdf10f2675d83b99bc





studio di architettura

marika signorino
via silvio pellico, 63 - 96010 solarino -sr-



1) Premessa alla relazione

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Marika Signorino, nata a Solarino il 08/10/1973, residente in Solarino Via Silvio Pellico n°63 con studio in Solarino (SR) Via Silvio Pellico n.63, codice fiscale SGN MRK 73R48 1785J, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n°516, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa al n. 160, veniva nominata CTU dal Giudice Istruttore Dott.ssa Chiara Salamone nella procedura n°4156/2009 del Reg. Gen. della Seconda Sezione Civile del Tribunale di Siracusa promossa da ASPRA FINANCE SPA contro
con provvedimento del 28-05-2014, così elencati i beni oggetto del mandato

1. Terreno con pozzo trivellato sito in Carlentini (SR), C.da Sabuci, riportato nel NCT del Comune di Carlentini al F. 7 P.IIa 454;
2. Terreni siti in Carlentini, C.da San Leonardo, censiti nel NCT Carlentini F. 5 P.IIe 42 e 44 ;
3. Immobile a piano terra, sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n.ri 21 e 23, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.IIa 6586 sub 2 (ex NCEU F. 92 P.IIa 1560 sub 2);
4. Appartamento a piano primo, sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 21, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.IIa 6586 sub 3 (ex NCEU Lentini F. 92 P.IIa 1560 sub 3);
5. Appartamento a piano secondo, sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 21, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.IIa 6586 sub 4 (ex NCEU Lentini F. 92 P.IIa 1560 sub 4);
6. Appartamento a piano terzo, sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 21, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.IIa 6586 sub 5 (ex NCEU Lentini F. 92 P.IIa 1560 sub 5);
7. Immobile a piano quarto, sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 21, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.IIa 6586 sub 6 (ex NCEU Lentini F. 92 P.IIa 1560 sub 6);
8. Appartamento a piano primo, sito in Lentini (SR); Cortile Tribulato n.ro 6, censito nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.IIa 9273 sub 5 e sub 7 (ex NCEU Lentini F. 92 P.IIa 932 sub 5 graffato alla p.IIa 933 sub 3);
9. Magazzino/deposito a piano terra sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 5, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.IIa 9273 sub 8 (ex NCEU Lentini F. 92 P.IIa 933 sub 1);
10. Magazzino/deposito a piano terra sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 4, riportato nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91 P.IIa 9273 sub 9 (ex NCEU Lentini F. 92 P.IIa 933 sub 2).
11. Terreno sito in Carlentini, C.da Sabuci, riportato nel NCT di Carlentini al F. 7 P.IIa 545.

poneva all'esperto i seguenti quesiti

- Quesito 1. **Valutazione della comoda divisibilità dei beni senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazione economico-funzionale,**
- Quesito 2. **Predisposizione di progetto di materiale ripartizione in lotti, vantaggiosamente utilizzabili dai singoli condividenti,**
- Quesito 3. **Verificare la possibilità di divisione del bene n. 1 secondo le modalità dedotte nella memoria difensiva di**

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



il tutto secondo mandato da specificarsi in sede di conferimento dell'incarico,

e rinviava per il conferimento dell'incarico all'udienza del 27-06-2014.

All'udienza del 27-06-2014, la sottoscritta compariva davanti al GOT Dott.ssa Patrizia Fugallo e prestava il giuramento di rito ed accettava l'incarico per rispondere ai quesiti di cui allo stampato allegato in uno al verbale della predetta udienza. Con il predetto provvedimento il Giudice, **avuto riguardo ai beni indicati nell'ordinanza del 28-05-2014 e alle osservazioni ivi svolte**, fissava:

- la data del 30-12-2014 per la trasmissione di una prima stesura della relazione alle parti costituite;
- la data del 30-01-2015 per la trasmissione al CTU di eventuali osservazioni di parte;
- la data del 28-02-2015 per il deposito della relazione definitiva unitamente alla valutazione sulle osservazioni pervenute;

e disponeva che la sottoscritta:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti, a mezzo posta, email o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVEDA**:
 - I) all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II) all' accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III) alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l.122/1989 e alla l.1150/1942, **verificando la possibilità di vendita del bene distinto al n. 1 secondo le modalità dedotte nella memoria difensiva di _____ versata in atti** (quesito 3. del provvedimento del 28-05-2014);

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail: sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I) l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazioni della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II) una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III) l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- IV) l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, 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);
- V) l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII) in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data di stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- VIII) l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 1 e 3 co. 11 lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili;

IX) la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- gli addeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

X) nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI) nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- fotografie a colori dell'esterno del bene e dell'interno del bene;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia in una copia cartacea, completa dei relativi allegati, e in una copia su supporto digitale, indicando in questa seconda relazione il numero di ruolo (R.G.Ès.) della procedura e omettendo i dati sensibili, quali le generalità delle parti, dei comproprietari e dei confinanti;

7. **RIFERISCA** al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà, da motivarsi specificatamente per iscritto, di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o di diniego

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnrmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archivordpec.it



nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'Esecuzione, infine,

1. autorizzava l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dava atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. disponeva a suo favore acconto di euro 1.000,00 per spese vive e compensi, a carico della parte precedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali;
4. autorizzava il ritiro dei fascicoli di parte.

2) Descrizione delle operazioni peritali

Il giorno 27/06/2014, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, la scrivente si recava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa al fine di consultare il fascicolo e di ritirare la documentazione ipo-catastale agli atti delle procedure riunite 544/93+545/93+573/95 del Registro Esecuzioni Immobiliari e ciò al fine di adempiere alla prima operazione peritale chiesta ossia il controllo della completezza della documentazione ipo-catastale, non potendo procedere per il ritiro del fascicolo e della relativa documentazione in pari data da parte del CTU nominato nelle procedure esecutive anzidette.

In data 07/07/2014 la sottoscritta, conferito con il Giudice in merito alla necessaria verifica dell'oggetto della CTU nell'ambito delle procedure esecutive al fine di evitare sovrapposizione degli incarichi, tentava di interloquire per le vie brevi e tramite mail con l'Avv.to MariaLetizia Fazzino per Aspra Finance ed inviava mail al CTU nominato nelle dette procedure esecutive riunite, chiedendo di essere avvisata, anche per le vie brevi, del rientro del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale.

Nelle date successive la sottoscritta non riusciva ad avere accesso al fascicolo non disponibile in cancelleria.

In data 15/09/2014 la sottoscritta veniva contattata dallo studio dell'Avv.to Girolamo Venturella, con il quale, preannunciato il deposito in pari data del fascicolo, veniva concordata la consultazione per il giorno 19/09/2014: consultato rapidamente il voluminoso fascicolo, la sottoscritta estraeva copia della documentazione ipo-catastale rinvenuta.

In data 24/09/2014, esaminata presso il proprio studio la documentazione estratta, procedeva presso la cancelleria all'ulteriore esame del fascicolo. Quindi, nelle date del 30/09/2014 e del 02/10/2014

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



procedeva ad effettuare ispezioni ipotecarie telematiche al fine del controllo della documentazione ipo-catastale estratta in copia. Nelle date immediatamente successive il fascicolo veniva prelevato dal custode nominato che si premurava di collaborare, per quanto possibile, con la scrivente inviando copia di documentazione necessaria alla ricostruzione del compendio pignorato pro-quota.

L'esame svolto in studio nelle date seguenti faceva rilevare la necessità di un approfondito esame dell'intero fascicolo: solo in data 06/11/2014 la sottoscritta poteva riconsultare il fascicolo sottoponendolo ad un attento e peculiare esame e procedeva al ritiro della documentazione ipo-catastale agli atti delle procedure esecutive riunite n. 544/93. n.ri 544/93+545/93+573/95, potendo verificare la eventuale sovrapposizione degli incarichi affidati uno al sottoscritto nell'ambito civile e l'altro ad altro tecnico nell'ambito della esecuzione immobiliare, oltre che al controllo della completezza della documentazione ipo-catastale.

Con relazione del 03-12-2014, depositata il 16-12-2014, la sottoscritta chiedeva chiarimenti in merito al mandato ovvero se procedere alla stima dei beni o solo al progetto divisionale dopo la stima del CTU nominato nella esecuzione immobiliare, rappresentava la carenza della documentazione ipo-catastale agli atti della esecuzione immobiliare funzionalmente alla divisione endo-esecutiva e l'opportuna interazione della documentazione ipo-catastale con riferimento all'intero e non solo alle quote pignorate per accertarne la titolarità e i pregiudizi gravanti, chiedendo l'assegnazione di nuovi termini.

Con provvedimento del 22/23-12-2014 il Giudice, in risposta alla relazione del 16-12-2014, differiva l'udienza al 06-03-2015, fissando i nuovi termini (27-02-2015 per la trasmissione della relazione alle parti, 27-03-2015 per le osservazioni al CTU, 27-04-2015 per il deposito della relazione) e rinviando all'udienza del 15-05-2015 ore 9.00.

Con istanza del 29-01-2015 la sottoscritta reiterata l'istanza del 22/23-12-2014 ed in particolare:

- la non regolare costituzione del principio del contraddittorio
- la rilevata carenza della documentazione ipo-catastale agli atti della procedura n. 544/93 del Registro Esecuzioni Immobiliari rimandando alla detta relazione.

chiedendo al Giudice

- di prendere i provvedimenti ritenuti opportuni in merito alla irregolarità del principio del contraddittorio e della carenza della documentazione ipo-catastale agli atti sopra sinteticamente esposti, rimandando per il dettaglio alla relazione del 03/12/2014 depositata il 16/12/2014,
- di fornire indicazioni in merito al proprio mandato ovvero se proseguire o sospendere le operazioni peritali nelle more delle decisioni in merito alle rilevazioni fatte,
- di concedere, per quanto sopra motivato, una proroga dei termini adeguata alla complessità dell'incarico conferito.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



Con provvedimento del 02/03-02-2015 il Giudice disponeva che l'istanza si trattasse all'udienza del 15-05-2015 e sospendeva nelle more tutti i termini di deposito.

Con provvedimento del 27-10-2017 il Giudice onerava la sottoscritta di *riprendere le operazioni di stima, con esclusione dei beni che risultassero usucapiti a favore di terzi, sulla base della relazione notarile*, con termine per il deposito sino a 30gg prima dell'udienza rinviata al **29-06-2018**.

Non riuscendo ad avere accesso al fascicolo telematico (la cancelleria non è riuscita a risolvere tale condizione), la sottoscritta, riesaminata la documentazione acquisita e quanto dal fascicolo cartaceo presso la cancelleria, chiedeva l'invio della relazione notarile e della documentazione allegata, allo studio Fazzino, che in risposta la trasmetteva.

Con relazione del 23-05-2018 la sottoscritta relazionava sulle attività svolte e sulle risultanze, e, reiterato che ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, *onde evitare la duplicazione dell'attività peritale e quindi un aggravio di costi della presente procedura*, fosse necessario **verificare la relazione di stima che è in corso di deposito nelle procedure esecutive riunite n.ri 544/93+545/93+573/95** da parte del CTU incaricato, evidenziando che riguardo alla redazione dell'APE, per quanto riferito dalla cancelleria delle esecuzioni, il CTU ha depositato specifica istanza di autorizzazione, chiedeva proroga del termine per il deposito della relazione fino a giorni 210 a decorrere dal deposito della CTU nelle procedure esecutive riunite sopraindicate, con termine di gg 150 per la trasmissione della relazione alle parti ed ulteriore termine alle parti di gg 30 per la trasmissione delle eventuali osservazioni; di essere autorizzata al ritiro e/o all'acquisizione della CTU esecutiva; di approvare l'operato della sottoscritta in merito ai cespiti n. 2 e 11 (ovvero di aver soprasseduto allo svolgimento delle operazioni di sopralluogo), evidenziando che l'usucapione è a favore di soggetti eseguiti nella procedura n. 573/95 su altri beni (rinunciati ed esclusi con ordine del Giudice datato 21-03-2007), o di dare istruzioni in merito.

In particolare la sottoscritta dava atto che:

- ✓ il deposito della relazione notarile, ad integrazione della carenza documentazione ipo-catastale, evidenziata dalla sottoscritta con la **relazione depositata il 16-12-2014**, ad espletamento dell'attività peritale di **controllo della completezza della documentazione ipo-catastale** (svolta attraverso approfondito esame della documentazione agli atti delle procedure esecutive riunite n.ri 544/93+545/93+573/95 ed effettuazione delle ispezioni ipotecarie e delle visure storico catastali necessarie), è stato autorizzato all'udienza precedente alla predetta del 27-10-2017,
- ✓ la relazione notarile ad integrazione
 - non contempla il cespite 2 (NCT Carlentini F. 5 P.IIe 42 e 44);
 - indica per il cespite 11 (NCT Carlentini F. 7 P.IIa 545)
 - la quota pari a 50/100 in capo al sig _____ eseguita nella
 - procedura n. 573/95 ma su altri beni, poi rinunciati ed esclusi con ordine del Giudice datato 21-

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



03-2007), ad egli pervenuta per sentenza di usucapione del 06-05-2014 n. 961/2014 depositata il 06-05-2014, trascritta a SR il 15-02-2016 ai n.ri 2315/1722;

- la quota pari a 30/100 in capo a (esecutato nella procedura n. 573/95 ma su altri beni, poi rinunciati ed esclusi con ordine del Giudice datato 21-03-2007), ad egli pervenuta per sentenza di usucapione del 14-04-2014 n. 841/2014 depositata il 15-04-2014, trascritta a SR il 04-03-2016 ai n.ri 3479/2563;

- la quota pari a 15/100 in capo a (soggetto terzo),

la quota di 5/100 in capo a (soggetto terzo);

- ✓ con mail ordinaria del 12-04-2016 e del 10-05-2016 la sottoscritta chiedeva chiarimenti all'Avv.to Fazzino in merito alla mancata integrazione della documentazione ipo-catastale con riguardo al cespite 2, non ricevendo fino alla data odierna alcuna risposta;
- ✓ fatte le verifiche e gli accertamenti propedeutici ai sopralluoghi, con lettera del 20-04-2018, tramessa alle parti tramite pec ove risultante agli e per mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, di pari data, ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo per giorno 04-05-2018 ore 9.00 presso il Cortile Tribunale n.23 in Lentini (SR);
- ✓ con pec del 26-04-2018 trasmetteva ai Comuni competenti (Lentini e Carlentini), le istanze inerenti la verifica della regolarità edilizio-urbanistica dei cespiti oggetto del mandato;
- ✓ successivamente e prima dell'inizio delle operazioni peritali, **lette le sentenze di usucapione** n.ro 961/2014 e n.ro 840/2014, trasmesse alla sottoscritta dall'Avv.to Tribunale per conto del sig.

verificava che

- le quote del cespite 2 in capo ai debitori D per 1/6, e poi in capo a per 1/6, sono state usucapite dal sig. (quota usucapita 2/6);
- la quota del cespite 2 in capo ai debitori a per 1/6, è stata usucapita dal sig. I (quota usucapita 1/6);
- ✓ successivamente ai sopralluoghi il sig. per conto del sig. I del 1 presente alla seduta del 04-05-2018, quale figlio della sig.ra I trasmetteva copia dell'atto Rep. 91703/27967 del 24-09-2002 in Notaio Cordaro Pasquale di Roma con il quale i sig.ri D hanno comprato ciascuno la quota pari ad 1/4 del cespite 2 (quota acquistata 1/4+1/4), verificando che il cespite 2 è in capo per la quota di $2/6+1/4=7/12$ al sig. per la quota di $1/6+1/4=5/12$ al s.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



- ✓ nelle date del 04-05-2018 ore 9.00÷14.22 e del 18-05-2018 ore 9.00÷10.10, la sottoscritta procedeva ad effettuare i **sopralluoghi** presso i cespiti oggetto del procedimento (*esclusi i detti cespiti 2 e 11, per le motivazioni sopra espresse, e del cespite 4 per indisponibilità dell'occupante*), **effettuando individuazione ed identificazione dei beni tramite confronto tra stato dei luoghi e documentazione identificativa catastale, ispezione e ricognizione dei luoghi, rilevazione metrica e fotografica.**
- ✓ appurava in sede del sopralluogo del 04-05-2018,
 - la non corrispondenza tra la planimetria catastale del cespite n.9 (NCEU Lentini F. 91 P.IIa 9273 sub 8 ex F. 92 P.IIa 933 sub 1) con lo stato dei luoghi,
 - la mancata detenzione in possesso di un vano e del terrazzo del cespite n. 8 (NCEU Lentini F. 91 P.IIa 9273 sub 5 e sub 7 ex NCEU Lentini F. 92 P.IIa 932 sub 5 graffato alla p.IIa 933 sub 3), risultanti parte del bene, per come dalla planimetria catastale identificativa del bene;
- ✓ presentava, in conseguenza di quanto appurato (vd punto superiore), istanza Prot. SR0034471/2018 del 09-05-2018 all'Agenzia delle Entrate-Territorio, di consultazione delle buste catastali n.ri 3502-1765 inerenti i cespiti dal n. 3 al n. 10;
- ✓ in data 11-05-2018 la sottoscritta procedeva alla consultazione delle buste (partite) suddette, e ne esaminava l'intero contenuto documentale, prendendo appunti in separati fogli, verificando che:
 - la planimetria catastale del cespite n. 9, contenuta all'interno della busta rappresentava lo stato dei luoghi accertato e che, invece, quella rilasciata dall'ufficio in data 03-10-2014 Prot. SR0139474 su richiesta della scrivente, era altro bene di altra proprietà;
 - la planimetria catastale del cespite n. 8, contenuta all'interno della busta rappresentava lo stato dei luoghi accertato, risultando uguale a quella rilasciata dall'ufficio in data 03-10-2014 Prot. SR0139474 su richiesta della scrivente, rilevando però altresì che nella descrizione della scheda di denuncia presentata il 29-12-1939 registrata con il n. 6842, la composizione del cespite di un piano primo (5 stanze, 1 cucina, 1 ripostiglio), e di un piano terreno (1ripostiglio, 1cantina) e ciò diversamente dalla planimetria catastale allegata (nessun'altra planimetria era presente all'interno della busta);
- ✓ le sopra illustrate risultanze della ispezione catastale, a parere della scrivente, vanno verificate con la descrizione del bene contenuta nell'atto di provenienza dei cespiti (atto del 04-02-1944 Rep. 6867 in Notaio G. Scalia da Lentini), non acquisito in attesa di verificarne la eventuale allegazione alla CTU nelle procedure esecutive riunite;
- ✓ con Prot. SR0035147/2008 del 11-05-2018, la sottoscritta chiedeva all'Agenzia delle Entrate-Territorio, la rasterizzazione della corretta planimetria del cespite n. 9 e l'interscambio di quest'ultima con quella risultante all'archivio meccanizzato rappresentante altro bene, rimandando l'ufficio a

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



- verificare quanto l'accertato dalla scrivente errato inserimento della planimetria catastale identificativa del cespite;
- ✓ con Prot. SR0035149/2018 del 11-05-2018, la sottoscritta chiedeva altresì all'Agenzia delle Entrate-Territorio, l'inserimento dei codici fiscali dei proprietari del cespite n. 9, al fine di poter poi acquisire la planimetria tramite accesso telematico, diversamente acquisibile solo allo sportello;
 - ✓ subito dopo il primo sopralluogo, procedeva, tramite diverse sessioni in studio, alla restituzione grafica dei rilievi eseguiti, alla sistemazione ed organizzazione dei rilievi fotografici;
 - ✓ in data 16-05-2018 verificava tramite il servizio interrogazione pratica catastale l'avvenuta rasterizzazione e sostituzione della planimetria catastale del cespite n. 9; e lo stato in lavorazione dell'inserimento dei codici fiscali;
 - ✓ in data 18-05-2018 la sottoscritta, in risposta alla istanza pec del 26-04-2018

presso il Comune di Lentini

acquisiva

- copia della licenza edilizia del 27-07-1956 -pratica edilizia n. 242 - in testa a e germani ,avente ad oggetto la costruzione di una casa di abitazione in Via Rosselli, ed allegato elaborato grafico unico rappresentante un piano terra adibito a magazzino e garage, un piano primo e secondo adibiti ad abitazione, ed un piano terzo adibito ad accessori all'abitazione, riferito all'edificio sito in Lentini (SR) Cortile Tribulato n. 21-23, censito nei NCEU di Lentini al F. 91 P.IIa 6586 sub 2-3-4-6 (cespiti 3-4-5-7);

- copia di due istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 - Pratica archiviata al n. 359 - Prot. 6759 del 01-04-1986, in testa alla sig.ra rintracciata dall'ufficio;

verificava presso l'Ufficio Sisma l'inesistenza di presentazione di pratica edilizia per l'ammissione ai contributi della L. 433/92 in testa ai proprietari dell'epoca e riguardante i cespiti dal n. 3 al n. 10, appurando che fu emessa per l'immobile in Lentini Cortile Tribulato n. 21 l'Ordinanza di sgombero n. 441 del 17-12-1990, Revocata con ordinanza n. 357 del 02-02-1991;

presso il Comune di Carlentini

acquisiva attestazione del 17/05/2018, in merito all'inesistenza di titoli legittimanti i pozzi e i fabbricati rurali e Certificato di Destinazione Urbanistica del 09-05-2018;

- ✓ in data 19-05-2018 acquisiva telematicamente la planimetria catastale corretta del cespite n. 9;
- ✓ **atteso** che al momento del sopralluogo il sig. faceva rilevare la possibile duplicazione dell'attività peritale, per l'avvenuto accesso ai luoghi da parte del CTU nominato ed incaricato nei procedimenti esecutivi riuniti, la sottoscritta, ricevuta conferma da parte del predetto CTU della coincidenza dei beni nei due mandati, ha conferito con la SV III.ma, rappresentando di aver svolto già parte delle attività peritali affidate, nonché dell'interlocuzione in atto con il detto CTU al fine di evitare nel proseguo la duplicazione dell'attività peritale.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



✓ **dava atto** che nel proseguo la sottoscritta trasmetteva al detto CTU la documentazione catastale acquisita, le restituzioni grafiche delle rilevazioni metriche eseguite in formato dwg (cespiti 3-5-6-7-8-9-10), alcune foto inerenti i cespiti 8, 9 e 10, lo informava sulla rilevata incoerenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale inerente il cespite 8 ed il cespite 9, condivideva le risultanze degli accertamenti necessari ed effettuati in merito sia alla regolarità catastale, sia a quella edilizio-urbanistica;

✓ **visto che** nell'ordinanza di nomina della sottoscritta del 28/29-05-2018 il Giudice così disponeva:

ritenuto opportuno disporre C.T.U., nominando all'uopo l'Arch. Marika Signorino, al fine della verifica della documentazione ipocatastale, dell'aggiornamento della stima dei beni, della valutazione in ordine alla comoda divisibilità dei beni senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazione economico-funzionale, della predisposizione di progetto di materiale ripartizione in lotti, vantaggiosamente utilizzabili dai singoli dividendi, nonché allo scopo di verificare la possibilità di divisione del bene n. 1 secondo le modalità dedotte nella memoria difensiva di _____ il tutto secondo mandato da specificarsi in sede di conferimento dell'incarico;

e che poi, nel verbale di conferimento dell'incarico di cui all'udienza del 27-06-2014 i quesiti posti vengono così esplicitati:

- 1- Controllo della documentazione ipo-catastale (attività svolta);
- 2- Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali (attività svolta);
- 3- Identificazione dei beni (attività svolta);
- 4- Accertamento dell'esatta rispondenza tra dati del pignoramento e risultanze catastali (attività svolta, acquisiti elementi utili);
- 5- Formazione dei lotti di vendita, verificando la possibilità di vendita del bene distinto al n. 1 secondo le modalità dedotte nella memoria difensiva di _____ versata in atti (acquisiti elementi utili);
- 6- Redazione di tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, mediante
 - esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
 - descrizione complessiva del bene;
 - individuazione stato di possesso dei beni;
 - indicazione delle formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente o che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente;
 - verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, dell'esistenza dell'agibilità, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica;
 - in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi;

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



- indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire APE per gli edifici di cui agli art. 6 co. I e 3 co II del DLgs 192/2005, salvo di opere interamente abusive e non sanabili;
 - valutazione dei beni;
 - nel caso di quota indivisa, relazione in ordine alla comoda divisibilità e identificazione degli elementi che potrebbero essere separati a favore della procedura, indicazione della sola quota;
 - nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale del diritto e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- (effettuati gli accertamenti propedeutici alla redazione delle sezioni: quali accesso ai luoghi, rilevazione metrica, rilevazione fotografica, analisi delle risultanze ipo-catastali, confronto tra stato di fatto e quanto dalla documentazione catastale identificativa, acquisizione della documentazione inerente la verifica delle regolarità catastale ed edilizio-urbanistica e confronto con la tale documentazione, reperimento dei valori OMI per la stima):

7- Allegazione della seguente documentazione

- verbale di sopralluogo (allegato alla presente),
- fotografie a colori (allegato alla presente),
- planimetria del bene (allegato alla presente),
- visure catastali relative al bene (allegato alla presente),
- copia della documentazione edilizio-urbanistica (allegato alla presente),
- copia dell'APE (acquisiti elementi utili);
- copia di eventuale contratto di affitto o di locazione;

8- Deposito della perizia.

Allegava alla suddetta relazione del 23-05-2018:

All. 1) comunicazioni alle parti, ricevute di invio e di consegna;

All. 2) verbali di sopralluogo;

All. 3)

3.1 -Rilievo fotografico del 04-05-2018;

3.2 -Rilievo fotografico del 18-05-2018;

All. 4) tavole di restituzione dei rilievi metrici

4.1 – cespite 1: Tavola n. 1

4.2 – cespiti da 3 a 7: Tavole n. 2 e 3;

4.3 – cespiti da 8 a 10: Tavole n. 4;

All. 5) documentazione catastale

5.1_ cespiti 1 ed 11: estratto di mappa catastale, visure storico-catastali, visure catastali antecedenti all'impianto meccanografico (partite n.ri 5317-6101-6272-5655-12960-12024);

5.2_ cespite 2: estratto di mappa catastale, visure storico-catastali, visure catastali antecedenti all'impianto meccanografico (partite n.ri 6661/8797-6661-8799-8757);

5.3_ cespiti da 3 a 10: estratto di mappa catastale (2014 e aggiornato al 2018), estratto di mappa catastale cartaceo catasto fabbricati, estratto di mappa catastale cartaceo catasto terreni;

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail: sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



5.4 cespiti da 3 a 7: elenco immobili, elaborato planimetrico catastale, visure storico catastali (2014 e aggiornate al 2018); partita n.ro 3502, visura p.lla 6586 (ex p.lla 626), planimetrie catastali rilasciate nel 2014 (i beni non hanno subito, per come dalle visure aggiornate variazioni con presentazione di nuova planimetria);

5.5 cespiti da 8 a 10: elenco immobili p.lla 932, elenco immobili p.lla 933 visure storico catastali (2014 e aggiornate al 2018), partita n.ro 1765, planimetrie catastali rilasciate nel 2014 (i beni non hanno subito, per come dalle visure aggiornate variazioni con presentazione di nuova planimetria), planimetria catastale 2018 "corretta" del cespite 9 (con istanza apposita la sottoscritta ne ha chiesto ed ottenuto rasterizzazione e sostituzione della planimetria riguardante altro bene), visura p.lla 620 (area di sedime e di pertinenza delle p.lie 932 e 933);

All. 6) ispezioni ipotecarie;

All. 7) richiesta pec del 26-04-2018 presso il Comune di Lentini, ricevuta di invio e di consegna;

All. 8) documentazione edilizio-urbanistica rilasciata dal Comune di Lentini;

All. 9) richiesta pec del 26-04-2018 presso il Comune di Carlentini, ricevuta di invio e di consegna;

All. 10) documentazione edilizio-urbanistica rilasciata dal Comune di Carlentini;

All. 11) richiesta Prot. SR003447/2018 del 09-05-2018 ed appunti di consultazione delle partite catastali in data 11-05-2018;

All. 12) richiesta Prot. SR0035147/2018 DEL 11-05-2018 ed interrogazione pratica catastale;

richiesta Prot. SR0035149/2018 DEL 11-05-2018 ed interrogazione pratica catastale.

Il Giudice, con provvedimento del 28-05-2018, confermava l'onere di stimare i beni oggetto del procedimento, con esclusione di quelli usucapiti a favore dei terzi o che non sono oggetto della relazione notarile (quali identificati nella istanza della sottoscritta), onerava di attendere il deposito della relazione in sede esecutiva, tenuto conto delle parti per le quali potrebbe esserci sovrapposizione, onerando al proseguimento delle operazioni con esclusione di quanto già oggetto della relazione dell'esperto nominato nella procedura esecutiva, con assegnazione di 90gg da tale deposito per la trasmissione della relazione alle parti, ulteriori 30gg per la trasmissione di osservazioni al CTU ed ulteriori 30gg per il deposito di relazione unica, contenente la relazione trasmessa alle parti e le risposte alle loro osservazioni; differiva l'udienza al 01-02-2019 ore 10,30.

In data 26-07-2018 la sottoscritta interloquiva con il Giudice che indicava:

- di poter allegare alla presente relazione la perizia di stima dell'esperto depositata nelle procedure esecutive riunite inviata alla scrivente dall'esperto tramite mail ordinaria del 04-06-2018;
- di procedere alla richiesta e all'acquisizione degli atti di provenienza dei beni in conformità al mandato conferito, avendo appurato che gli stessi non sono allegati alla perizia di stima esecutiva;
- di procedere, con riguardo al cespite 7) - Immobile a piano quarto, sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 21, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.lla 6586 sub 6 (ex NCEU Lentini F. 92 P.lla 1560 sub 6), catasto nella categoria A/4- Abitazione di tipo popolare, per il quale seppur in pessime condizioni, non risultando dichiarato come fabbricato collabente/rudere risulta soggetto ad obbligo APE rientrando tra le categorie di cui al DPR 412/1993.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



In data 26-07-2018 la sottoscritta faceva richiesta all'Agenzia delle Entrate di acquisizione dei seguenti titoli di provenienza dei beni:

- 1) Denuncia _____ in morte di _____ e deceduta il _____
registrata presso l'Ufficio di Lentini, trascritta a Siracusa il _____
- 2) Denuncia n. _____ in morte di _____ deceduto il _____
registrata presso l'Ufficio di Lentini, trascritta a Siracusa il _____
- 3) Denuncia n. _____ in morte di _____
registrata presso l'Ufficio di Lentini, trascritta a Siracusa il _____
- 4) Denuncia _____ in morte di _____ registrata
presso l'Ufficio di Lentini, trascritta a Siracusa il _____

In data 24-09-2018 la sottoscritta richiedeva ed acquisiva copia dei seguenti titoli di provenienza dei beni presso l'Archivio Notarile di Siracusa:

- ✓ atto notaio Scalia del 04-02-1944 Rep. _____ con riguardo ai cespiti dal n. 3 al n. 10;
- ✓ atto notaio Petralia G. del 23-02-1968 Rep. _____ con riguardo al cespite 1;
- ✓ atto notaio Incontro D. del 24-03-1980 Rep. _____ con riguardo al cespite 1;
- ✓ atto notaio Petralia del 07-10-1986 Rep. n. _____ con riguardo al cespite 1;
- ✓ atto notaio Petralia G. del 29-12-1987 Rep. n. _____ con riguardo al cespite 1.

In data 27-09-2018 la sottoscritta, dato atto della mancato esito della istanza presentata presso l'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione dei titoli di provenienza dei beni, rappresentato l'impegno profuso in altri procedimenti presso Codesto Tribunale, chiedeva proroga del termine per la trasmissione della relazione alle parti sino al 29-11-2018.

Con provvedimento del 04-10-2018 il Giudice concedeva termine per la trasmissione alle parti fino al 20-11-2018, con assegnazione di ulteriori 30 giorni per le osservazioni e 30 ulteriori giorni per il deposito della relazione definitiva, confermava l'udienza fissata.

In data 08-11-2018 la sottoscritta acquisiva copia dell'atto notaio Petralia del 22-11-1987 Rep. n. 55953 inerente il cespite 1.

In data 11-09-2018 la sottoscritta redigeva i seguenti APE con trasmissione in data 19-09-2018, giusta pec di caricamento APE di pari data:

- APE per il cespite n. 4, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.IIa 6586 sub 3, quale abitazione di tipo economico a piano primo;
- APE per il cespite n. 5, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.IIa 6586 sub 4, quale abitazione di tipo economico a piano secondo;

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



- APE per il cespite n. 6, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.IIa 6586 sub 5 quale abitazione di tipo economico a piano terzo;
- APE per il cespite n. 8, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.IIa 9273 sub 5-7 quale abitazione di tipo popolare.

Non si procedeva alla redazione dell'APE

né relativamente al cespite n. 1, censito nel NCT di Carlentini al F. 7 P.IIa 454 quale terreno perché il fabbricato rurale in pessime condizioni statiche insistente sul terreno risultante in catasto a seminativo, con una superficie inferiore ai 50mq,

né relativamente al cespite n. 7, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.IIa 6586 sub 6, quale abitazione di tipo economico a piano quarto, per i seguenti motivi:

1 - trattasi di vani riconducibili ad uno dei casi di esclusione di cui alle linee guida, essendo lavanderie che accessibili e raggiungibili indirettamente da terrazzo, non comunicanti con l'unità abitativa né direttamente né indirettamente tramite aperture o scale interne, e per l'utilizzo dei quali non è previsto l'installazione o l'impiego di sistemi di riscaldamento;

2- nella condizione di fatto e per come prospettato dal perito in sede dell'esecuzione immobiliare, ogni vano lavanderia nell'ipotesi di divisione nelle rispettive quote spettanti, potrà essere assegnato quale accessorio complementare di un'unità abitativa, non partecipante alla risposta energetica dell'unità medesima per quanto già detto al superiore punto 1- , non comportante alcuna variazione all'involucro edilizio.

In data 09-11-2018 Prot. SR0095521/2018, avendo dall'ulteriore verifica sul cespite 1 rilevato incoerenza tra i dati risultanti al censuario ed i dati desumibili dalla lettura della mappa anche e soprattutto in funzione della sovrapposizione messa a disposizione dal visualizzatore geolive, la sottoscritta chiedeva la consultazione del tipo di frazionamento 1967-1968 inerente la creazione del cespite 1 (NCT Carlentini F. 7 p.IIa 454 ex 154/b), che veniva resa possibile in data 13-11-2018.

In data 19-11-2018, la sottoscritta verificava presso lo stato civile di Lentini lo stato dei chiamati all'eredità con riguardo ai cespiti/beni dal n. 4 al n. 10.

La sottoscritta procedeva in conformità, attraverso lo sviluppo della fase critica o di giudizio e della fase documentale consistenti: la prima nella selezione degli elementi conoscitivi acquisiti e nella valutazione degli stessi al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice; la seconda nella redazione della presente perizia e nella collazione degli allegati (documenti acquisiti o prodotti a seguito delle rilevazioni effettuati in loco).

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



3) Risposta ai quesiti di cui all'ordinanza del 28-05-2014 e al verbale di giuramento del 27-06-2014 "con esclusione di quanto già oggetto della relazione dell'esperto nominato nella procedura esecutiva" in conformità al provvedimento del 28-05-2018

Preliminarmente la sottoscritta ha proceduto alla verifica della coincidenza tra i beni oggetto del mandato con quelli oggetto della relazione dell'esperto nominato nella procedura esecutiva datata 25-05-2018 e depositata agli atti in data 30-05-2018, per come di seguito esplicitato.

Atteso che oggetto della predetta relazione, sono gli immobili identificati dall'esperto nominato con lettere B ed N:

- B. Quota pari a 310/720 di terreno con entrostante pozzo, in Carlentini c.da Sabuci fg. 7 p.lla 454 (ex 154/b);
- N. Quota pari a 10/90 di corpi di case Lentini, cortile Tribulato e via Rosselli fg. 92 p.lla 1560 sub 2, 3, 4, 5 e 6; p.lla 933 sub 1, 2, 3 e 5 ;

dato atto che tra i diversi beni oggetto dei pignoramenti riuniti:

- gli immobili D. e J.

D. Terreno in Carlentini c.da Sabuci fg. 7 p.lla 545 ;

J. Fabbricati in Carlentini c.da San Leonardo fg. 5 P.lle 42 e 44;

sono stati oggetto di SENTENZA n.840/14 emessa dal Tribunale di Siracusa, per averli usucapiti il sig. (anno 1968).

Dato atto che l'esperto procede quindi alla formazione dei seguenti lotti, per i quali svolge poi la relazione di stima:

- LOTTO 1. TERRENO CON POZZO, costituito dal sopraidentificato immobile B;
- LOTTO 2A. CASE IN LENTINI, costituito da parte dell'immobile N
 - o fg. 91 (EX 92) p.lla 6586 (EX 1560) sub 2, 3, 4, 5 e 6
- LOTTO 2B. CASE IN LENTINI, costituito da parte dell'immobile N
 - o fg. 91 (EX 92) p.lla 9273 (EX 933) sub 5-7, 8 E 9 (EX 2, 3, 4, 5 e 6).

Dal confronto tra i dati identificativi dei suddetti beni e i beni oggetto del mandato conferito alla sottoscritta di cui all'ordinanza del 28-05-2014,

escludendo i beni usucapiti a favore di terzi o che non sono oggetto della relazione notarile in conformità a quanto nel provvedimento del 28-05-2018, ovvero i beni

- bene n. 2. Terreni siti in Carlentini, C.da San Leonardo, censiti nel NCT Carlentini F. 5 P.lle 42 e 44, in quanto usucapiti e non oggetto della relazione notarile (immobile J. nella relazione esperto procedura esecutiva);

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



- bene n. 11. Terreno sito in Carlentini, C.da Sabuci, riportato nel NCT di Carlentini al F. 7 P.IIa 545, in quanto usucapito (immobile D. nella relazione esperto procedura esecutiva);

nello specifico con le sentenze di usucapione n.ro 961/2014 e n.ro 840/2014

- ✓ le quote del cespite 2 in capo ai debitori

per 1/6, e poi in capo a

, quali eredi del

325 per 1/6, sono state usucapite dal

sig. C

; (quota usucapita 2/6);

- ✓ la quota del cespite 2 in capo ai debitori

per 1/6, è

(quota usucapita 1/6),

è possibile verificare la coincidenza dei beni oggetto della perizia depositata in seno alla procedura esecutiva con quelli oggetto del mandato conferito alla sottoscritta, come illustrato in forma tabellare:

Beni oggetto della relazione dell'esperto nella procedura esecutiva	Beni oggetto del mandato conferito alla sottoscritta
B. _ LOTTO 1. Quota pari a 310/720 di terreno con entrostante pozzo, in Carlentini c.da Sabuci fg. 7 p.IIa 454 (ex 154/b).	1. terreno con pozzo trivellato in Carlentini c.da Sabuci in catasto f. 7 p.IIa 454.
Porzione di N. _ LOTTO 2A_ Quota pari a 10/90 di corpi di case Lentini, cortile Tribulato e via Rosselli fg. 92 p.IIa 1560 sub 2, 3, 4, 5 e 6.	<p>3. Immobile a piano terra, sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n.ri 21 e 23, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.IIa 6586 sub 2 (ex NCEU F. 92 P.IIa 1560 sub 2);</p> <p>4. Appartamento a piano primo, sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 21, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.IIa 6586 sub 3 (ex NCEU Lentini F. 92 P.IIa 1560 sub 3);</p> <p>5. Appartamento a piano secondo, sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 21, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.IIa 6586 sub 4 (ex NCEU Lentini F. 92 P.IIa 1560 sub 4);</p> <p>6. Appartamento a piano terzo, sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 21, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.IIa 6586 sub 5 (ex NCEU Lentini F. 92 P.IIa 1560 sub 5);</p> <p>7. Immobile a piano quarto, sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 21, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.IIa 6586 sub 6 (ex NCEU Lentini F. 92 P.IIa 1560 sub 6);</p>

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



<p>Porzione di N. LOTTO 2B Quota pari a 10/90 di corpi di case Lentini, cortile Tribulato e via Rosselli fg. 92 p.la 933 sub 1, 2, 3 e 5, poi fg. 91 p.la 9273 sub 5-7, 8 e 9.</p>	<p>8. Appartamento a piano primo, sito in Lentini (SR); Cortile Tribulato n.ro 6, censito nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.la 9273 sub 5 e sub 7 (ex NCEU Lentini F. 92 P.la 932 sub 5 graffiato alla p.la 933 sub 3);</p> <p>9. Magazzino/deposito a piano terra sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 5, riportato nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.la 9273 sub 8 (ex NCEU Lentini F. 92 P.la 933 sub 1);</p> <p>10. Magazzino/deposito a piano terra sito in Lentini (SR), Cortile Tribulato n. 4, riportato nel NCEU del Comune di Lentini (SR) al F. 91 P.la 9273 sub 9 (ex NCEU Lentini F. 92 P.la 933 sub 2).</p>
--	---

Dato atto della coincidenza tra i beni, si procede, in conformità alle disposizioni del Giudice, escludendo quanto già oggetto della perizia dell'esperto nominato nella procedura esecutiva che si allega alla presente, rispondendo ai seguenti quesiti:

Quesiti di cui al provvedimento del 28-05-2014

- Quesito 1. VALUTAZIONE COMODA DIVISIBILITA'
- Quesito 2. PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI MATERIALE RIPARTIZIONE IN LOTTI AI CONDIVIDENTI
- Quesito 3. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI DIVISIONE DA PARTE DEL SIG. IANNELLO VINCENZO per il bene n. 1

Quesiti di cui al verbale di giuramento del 27-06-2014

- Quesito VIII.) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- allegazione dell'atto di provenienza del bene

Quesiti di cui al provvedimento del 28-05-2014

- Quesito 1. VALUTAZIONE COMODA DIVISIBILITA'

BENE 1. _Immobile B. _LOTTO I _TERRENO CON POZZO

a) DIVISIBILITA' / INDIVISIBILITA'

Premesso che:

- così come desunto dalla documentazione ipo-catastale agli atti, nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate, la piena proprietà del bene è in testa

- per 95/720 è

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



- per 95/720 €

in virtù dell'atto di vendita del 24-03-1980 Rep. 5480 in Notaio Domenico Incontro, trascritto a Siracusa il 09-04-1980 ai n..

- per 160/720 a l

in virtù dell'atto di vendita del 23-02-1968 Rep. 57984 In Notaio Gaetano Petralia, trascritto a Siracusa il 25-03-1968 ai n.ri 7
in virtù dell'atto di vendita del 24-03-1980 Rep. 5480 in Notaio Domenico Incontro, trascritto a Siracusa il 09-04-1980 ai n.ri

- per 190/720 a l

(deceduto eredi presenti

M

, Di

in virtù dell'atto di vendita del 24-03-1980 Rep. 5480 in Notaio Domenico Incontro, trascritto a Siracusa il 09-04-1980 ai n

- per 60/720 a

in virtù dell'atto di vendita del 24-03-1980 Rep. 5480 in Notaio Domenico Incontro, trascritto a Siracusa il 09-04-1980 ai n.ri 5876/5189 contro, per acquisto del marito (1939)
in regime di comunione legale

- per 105/720 a

in virtù dell'atto di donazione del 22-11-1967 Rep. in Notaio Gaetano Petralia, trascritto a Siracusa il 19-11-1967 ai n.ri contro

- per 7,5/720 a

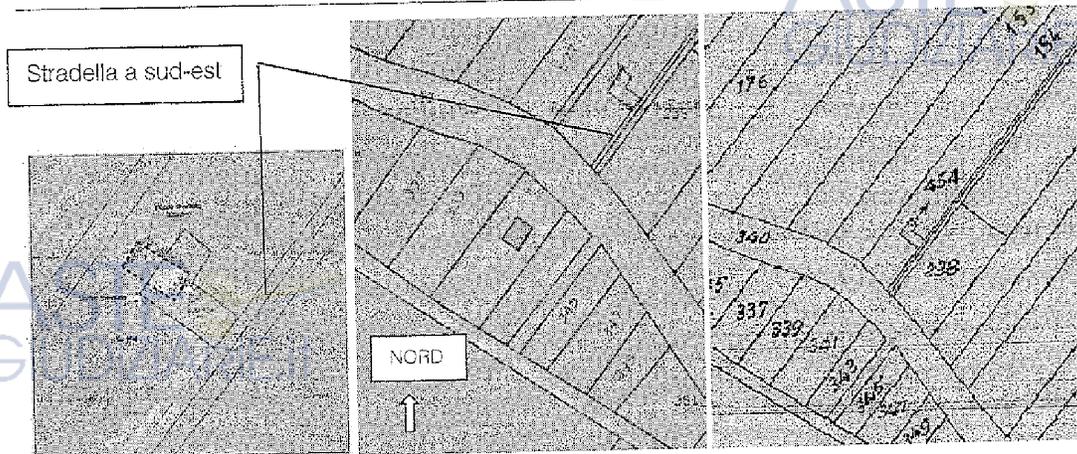
- per 7,5/720 :

in virtù dell'atto di vendita del 29-12-1987 Repertorio n.ro 102620 Raccolta n.ro 13276 in Notaio Gaetano Petralia, trascritto a Siracusa il 21-01-1988 ai n.ri
che avevano acquistato contro, con atto del 07-10-1986 Rep. 101643 in Notaio Gaetano Petralia, trascritto a Siracusa il 17-10-1986 ai

- il bene, per come graficamente illustrato nella tavola n.ro 1 (allegato n.ro 4.1 alla relazione a firma della scrivente del 23-05-2018), è costituito da un *appezzamento di terreno* morfologicamente riconducibile ad una "L" ovvero due rettangoli adiacenti, di superficie catastale pari a 74mq, privo di recinzioni con libero accesso da stradella interpoderale, occupato da porzione di fabbricato;
- la sovrapposizione tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi messo a disposizione dal server WMS dell'Agenzia delle Entrate (geolive) riportata nel seguito e di cui alla tavola n. 1, prodotta dalla sottoscritta e già depositata, mostra che sulla p.lla 454 non ricade alcun pozzo trivellato riscontrabile in sito, e che il pozzo trivellato chiuso ed il pozzo trivellato attivo ricadono nella p.lla 154;

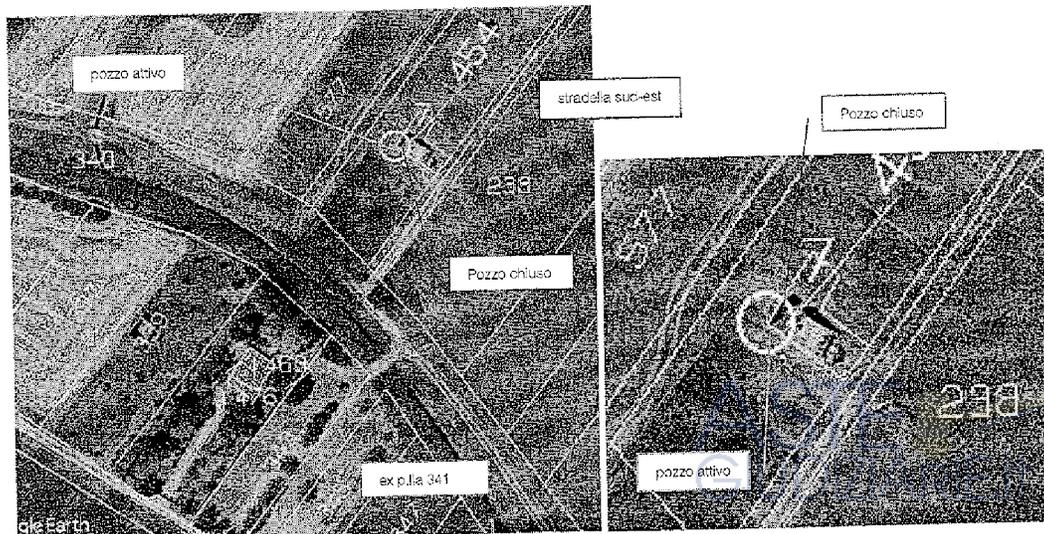
Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it





e ciò incongruamente sia rispetto a quanto sostenuto dal CTU nella perizia di stima che indica presente in sito il pozzo chiuso (di fatto ubicato all'interno della porzione di fabbricato diruto e privo di copertura), sia rispetto al contenuto dell'atto di provenienza, sia per quanto dalla costituzione in atti da parte del sig.

- l'osservazione della sovrapposizione messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, in ragione dalla rilevabile a vista non coincidenza della sagoma individuante il fabbricato ed l'ortofoto del fabbricato medesimo insistente sulla p.lla 1476 (ex 341), permette di ritenere che la sovrapposizione proposta dal visualizzatore geolive non è congruente,
- la sovrapposizione manuale della mappa catastale all'ortofoto, di seguito proposta, con appoggio al fabbricato di cui alla p.lla 1476, nonché con le misurate estrapolate dal Tipo di Frazionamento n.ro 40/1968 di origine della p.lla 454, fa osservare che nella p.lla 454 ricade il solo pozzo trivellato chiuso;



Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



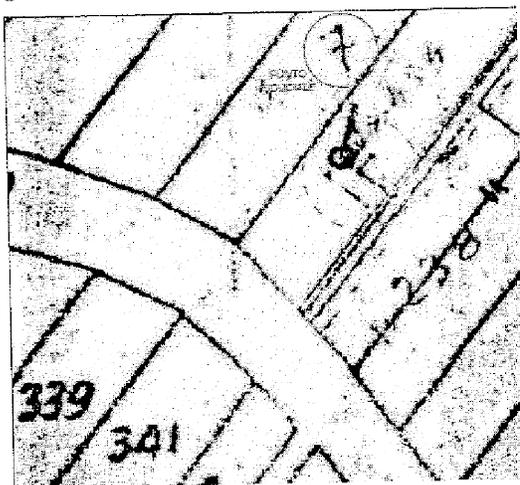
tale sovrapposizione non si mostra tuttavia coerente con la descrizione contenuta negli atti di provenienza del bene del 1967-1968 e 1980, per diversi motivi

- risulta compreso all'interno della p.lla 454 non solo come ivi descritto il casotto al servizio del pozzo trivellato, ma anche un vano che, per quanto rappresentato dal sig. l

i in sede del sopralluogo e confermato per le vie brevi dalla sig.ra l (chiamata all'eredità del sig. l deceduto), è in proprietà l

- l'accesso al pozzo trivellato dovrebbe avvenire mediante attraversamento della p.lla 154 in proprietà l mentre la conformazione planimetrica ad L della p.lla 454 nasce con buona probabilità proprio per disimpegnarla dal resto della proprietà (p.lla 454);

- l'analisi dell'estratto di mappa autenticato agli atti dei procedimenti esecutivi riuniti (certificato Prot. 15178 del 15-10-1998) di seguito riportato permette di verificare l'erroneo posizionamento nella mappa wegis del punto fiduciale 7 (in visura spigolo del fabbricato nord-ovest), collocato invece a metà del lato a nord-ovest determinando la traslazione della particella 454, con una sovrapposizione che appare aderente alla descrizione letteraria desumibile dagli atti di provenienza del 1967-1968 e 1980: *accesso al pozzo dalla stradella privata posta a sud-est, comprese nella vendita il casotto di custodia del motore, l'impianto di sollevamento, opere annesse e connesse, oltre che le tubazioni di mandata che dal pozzo arrivavano al confine sud della p.lla 341 (oggi p.lle 1463 -1476)*, e per effetto della quale è possibile ritenere che si trovano all'interno della p.lla 454 sia il pozzo chiuso, sia il pozzo attivo, evidenziando che solo con la rivelazione topografica dei luoghi e lo sviluppo di operazioni di riconfinamento, con sovrapposizione dei dati catastali (desumibili dalla mappa ma soprattutto dal tipo di frazionamento) e lo stato reale dei luoghi attraverso una sovrapposizione reale, è possibile verificare la sovrapposizione grafica così costruita.



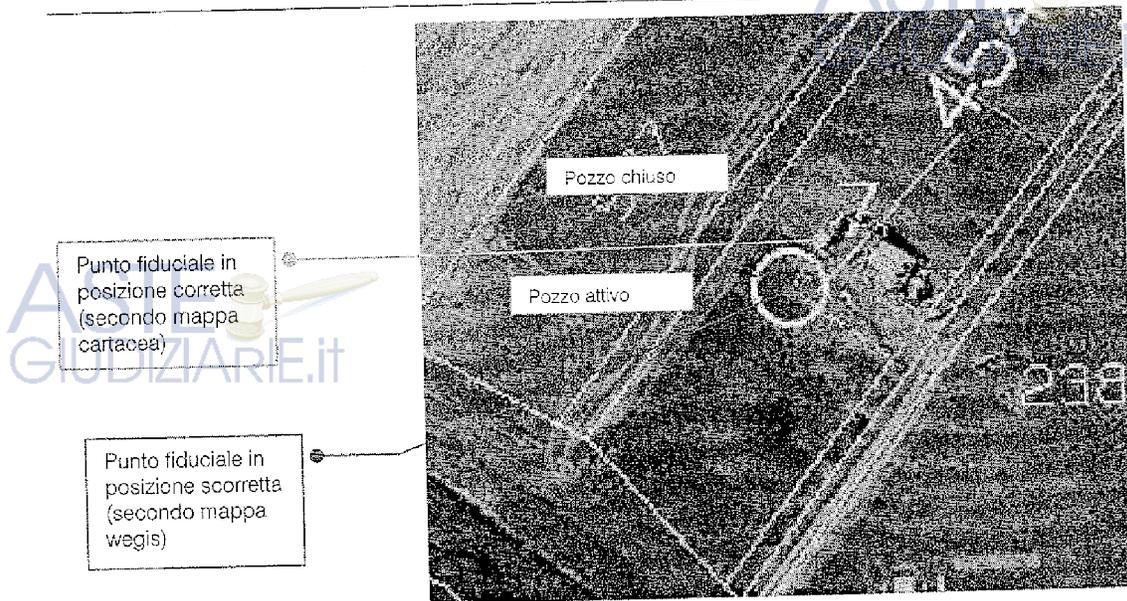
Mappa autenticata Prot. 15178 del 15-10-1998



sovrapposizione tenendo conto del PF corretto

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it





- l'edificazione del fabbricato ospitante il pozzo trivellato, per quanto dalla relazione dell'esperto nei procedimenti esecutivi riuniti, è legittima perché realizzata in data antecedente al 1967 fuori dal centro abitato,

- l'escavazione del pozzo trivellato ad uso irriguo, eseguita per come dichiarato nell'atto del 1980 ad opera del sig. [redacted] è da ritenersi illegittima poiché soggetta ad autorizzazione da parte del Genio Civile sin dal 1933 (in risposta alla istanza reinoltrata il 08-11-2018, il Genio Civile rappresentava di non aver rintracciato alcuna pratica);

- considerato che con le quote di irrigazione è trasferita la comproprietà proporzionale del terreno, si calcolano le quote spettanti ai singoli dividendi che, come appresso verificato, si traducono in superfici esigue tali da non consentire un libero ed autonomo godimento, anche per l'interclusione del lotto che risulta accessibile dal solo lato a sud-est da stradella privata,

$$- 74mq \times 95/720 = 9,76mq \text{ a l.}$$

$$- 74mq \times 95/720 = 9,76mq \text{ a l.}$$

$$- 74mq \times 160/720 = 16,44mq \text{ a}$$

$$- 74mq \times 190/720 = 19,53mq \text{ a}$$

$$- 74mq \times 190/720 = 19,53mq \text{ a}$$

$$- 74mq \times 190/720 = 19,53mq \text{ a}$$

$$- 74mq \times 60/720 = 6,17mq \text{ a}$$

$$- 74mq \times 60/720 = 6,17mq \text{ a}$$

$$- 74mq \times 105/720 = 10,79mq$$

$$- 74mq \times 7,5/720 = 0,77mq \text{ a}$$

$$- 74mq \times 7,5/720 = 0,77mq \text{ a}$$

tanto premesso, è possibile affermare che

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



- il bene di cui si tratta è nato come *bene indivisibile* sia per la consistenza (74mq catastali), sia per la destinazione originaria (pozzo trivellato), potendo peraltro osservare come il valore economico desumibile dagli atti di provenienza -- dall'atto del 1980 si evince un prezzo al mq pari a 100,52euro ovvero per 74mq pari a 7.438,26euro, dall'atto del 1968 (primo atto di vendita) si evince un prezzo pari a 7.200.000Lire=3.718,49euro -- risulterebbe pregiudicato dalla chiusura del pozzo come stimato dall'esperto nella procedura esecutiva pari a 1.036,00euro,

- il bene non è in concreto frazionabile in quote omogenee, né le porzioni sarebbero utilizzabili convenientemente dai condividenti, neppure come piccoli appezzamenti a destinazione agricola in conformità alle previsioni del vigente PRG;

- il bene, terreno a servizio del pozzo trivellato, non è vendibile nell'intero perché ne risulterebbe pregiudicata la destinazione originaria ed attuale.

Alla luce delle superiori risultanze, il bene, al fine della determinazione delle quote spettanti ai condividenti in termini di valore, viene ristimato.

Per la determinazione del valore, si sceglie di fare riferimento all'art. 103 del TU del 11-12-1933 n. 1775, in base al quale il valore del pozzo, con relativo terreno, deriva dalla somma delle seguenti voci:

- indennizzo per le spese sostenute (costo di produzione a nuovo);
- compenso per l'opera prestata, secondo la letteratura di settore stimabile pari a circa il 30% delle spese sostenute;
- premio in base all'importa della scoperta delle acque, secondo la letteratura di settore (uso irriguo) stimabile sulla base del valore di mercato delle ore rispetto alla portata del pozzo.

Stima delle spese sostenute

In assenza della documentazione relativa al pozzo in argomento, sulla base di informazioni relativi a pozzi simili nella stessa zona una profondità pari a circa 60ml in terreno friabile

- scavo 20,00euro/mlx60euro/ml= 1.200,00euro
 - incamiciamento
33,00euro/mlx60ml=1.980,00euro
 - 15,00euro/mlx60ml=900,00euro
 - apparecchiature a corpo pari a circa 5.000,00euro
 - costi amministrativi e tecnici pari a circa 2.500,00euro
- totale spese 11.580,00euro

Stima del compenso per l'opera prestata

Si valuta in rapporto al profitto spettante allo scopritore commisurato sia all'onere della ricerca che all'attività lavorativa svolta, nella prassi pari al 30% delle spese sostenute:

- 11.580,00eurox0,30=3.474,00euro

Fax 0931,923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnrmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



Premio di rinvenimento

Dagli atti di provenienza è possibile desumere che lo scopritore ha trasferito quote per 720ore di turno mensile, cedute nel 1987 al prezzo di circa 3.000.000Lire/15ore=200.000Lire/ora=103,00euro/ora che rivalutato al 2018 è pari a circa 240,00euro/ora,

assunto che la portata sia pari a circa 7litri/s, il premio si può stimare pari a

720orex240,00euro/ora=172.800,00euro/l/s mensili per turno

172.800,00euro/7litri/s=24.685,71euro in cifra tonda 24.600,00euro

Valore Nominale del Pozzo=11.580,00euro+3.474,00euro+24.600,00euro=39.654,00euro

a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione dal punto di vista edilizio e della risorsa idrica stimabili pari a circa 7.000,00euro

Valore finale pozzo 39.654,00euro - 7.000,00euro = 32.654,00euro

BENI dal n. 3. al n. 7 Immoblie N. _LOTTO 2A_ edificio in Lentini, Cortile Tribulato, 21-23

BENI dal n. 8. al n. 10 Immoblie N. _LOTTO 2B_ edificio in Lentini, Cortile Tribulato, 6-5 e 4

a) DIVISIBILITA' / INDIVISIBILITA'

Premesso che:

- così come desunto dalla documentazione ipo-catastale agli atti, nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate, la piena proprietà dei beni è in testa

- per 9/90 a I
- per 9/90 a Di
- per 9/90 a
- per 9/90 a D. Giorgio Giuseppe nato a Lentini il 10/07/1929 deceduto con chiamati all'eredità

(i figli, per quanto riferito dal sig. hanno rinunciato
- per 9/90 a deceduto con chiamati all'eredità

congiuge

quali eredi in virtù della successioni in morte dei genitori:

deceduto (Den. N. 164 vol. 171 del 06-05-1991)
(Den. N. 201 vol. 182 del 1998),

Si osserva che nella denuncia di successione in morte di I è indicato tra i chiamati all'eredità

- per 15/90 a D. nata a Lentini li
- per 15/90 a nato a Lenti coniugato in regime di comunione legale con

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



- per 15/90 a r

quali eredi in virtù della successione in morte del padre (L. n. 129 Vol. 124 del 08-09-1944).

Invero, per come dall'atto di provenienza in Notaio Scalia del 04-02-1944 dei beni, i fratelli hanno comprato il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 indiviso ciascuno;

- due vani terrani contigui di vecchia costruzione ed inabitabili con aria libera alla partita 10036, mappale 626, ovvero il fabbricato identificato come **LOTTO 2A** in Cortile Tribulato civici 21 e 23, derivante dalla demolizione dei detti vani e dall'edificazione del lotto residuante,
- casa palazzata di vecchia costruzione composta di due vani terrani di cui uno sottostante la terrazza di altra proprietà e di diversi vani al piano primo *nonché l'aria soprastante alla stanzetta di altra proprietà*, ovvero parte del fabbricato in Cortile Tribulato civici 4,5 e 6, identificato come **LOTTO 2B**.

Riguardo al **LOTTO 2A**, la documentazione edilizio-urbanistica e catastale rintracciata e le informazioni ricevute presso gli enti competenti, permettono di ritenere che:

- con il Nulla Osta del 27-07-1956 – Pratica edilizia n.ro 242 in capo a _____ rilasciato dal Comune di Lentini, veniva autorizzata la costruzione di una casa di abitazione composta da piano terra destinato a garage e magazzino, piano primo, secondo e terzo destinati ad abitazione, la costruzione veniva realizzata, per quanto dal confronto tra stato dei luoghi e stato di progetto, in difformità, ed ampliata con chiusura delle parti scoperte e sopraelevazione ovvero realizzazione di un quarto piano destinato a terrazza e accessori;
- con Prot. 6759 del 01-04-1986, Prot. 1409 del 02-04-1986, la sig.ra L _____ presentava due istanze di sanatoria: istanza n.ro progressivo 0591750509-1, una istanza n.ro progressivo 0591750509-2 dichiarando l'abuso commesso nell'arco temporale 30/1/1977- 1/10/1983;
- il primo ed unico censimento risale alla denuncia di cambiamento n. 1259 presentata il 06-11-1984 inerente la costruzione di un fabbricato di area coperta pari a 94mq, piani 4 in muratura, uso abitazione mc1250 (Tipo Mappale n. 30 del 01-08-1984 Prot. n.ro 36345), accertamento e classamento eseguito nel marzo del 1986 a seguito delle denunce di unità immobiliare urbana n.ri 279 e 280/85, con successiva denuncia di variazione n. 338/86 per soppressione dell'area urbana identificata dalla p.lla 626 per edificazione, con creazione della p.lla 1560 di 127mq.

Riguardo al **LOTTO 2B**, confrontato lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, è possibile desumere che gli immobili a piano terra non hanno subito modifiche, mentre l'immobile a piano primo ha subito modifiche consistenti nel *frazionamento in due unità* per effetto dello stralcio della stanzetta al piano primo con terrazzo di pertinenza a livello (si tratta del vano non ispezionabile al momento del

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



sopralluogo) di altra proprietà ed in *modifiche interne*, ivi compresa la chiusura delle porte di comunicazione della detta stanzetta.

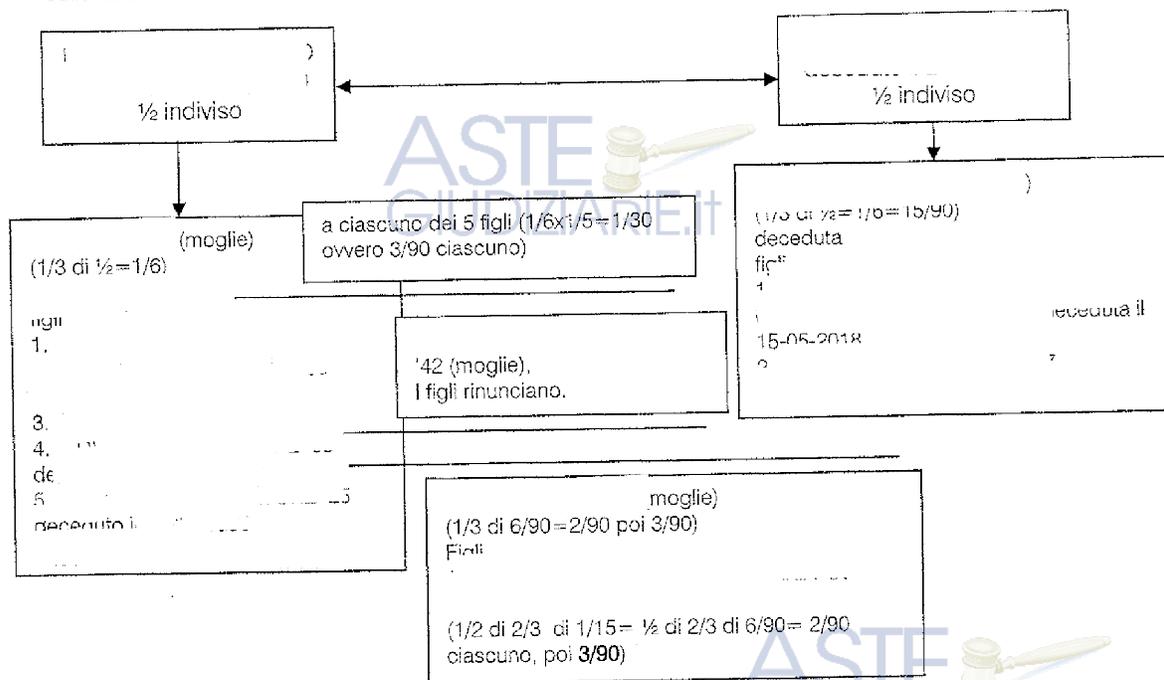
Ne discende che, ad integrazione della risposta al Quesito g. di cui alla relazione del CTU nel procedimento esecutivo, sulla regolarità catastale ed edilizio-urbanistica del lotto 2B, con riguardo all'immobile a piano primo (NCEU Lentini F. 91 P.la 9273 sub 5 e 7), deve aggiungersi che dovrà procedersi alla relativa regolarizzazione mediante presentazione di denuncia di variazione in catasto, previa presentazione di SCIA o CILA in sanatoria presso il comune, con costi in via approssimativa pari a circa:

- o 2.000,00euro per spese tecniche,
- o 1.000,00euro per sanzione,
- o 200,00euro per diritti,
- o 1.300,00euro per variazione catastale,

con un totale di **4.500,00euro**,

da aggiungere alle decurtazioni già operate dal CTU nella procedura esecutiva.

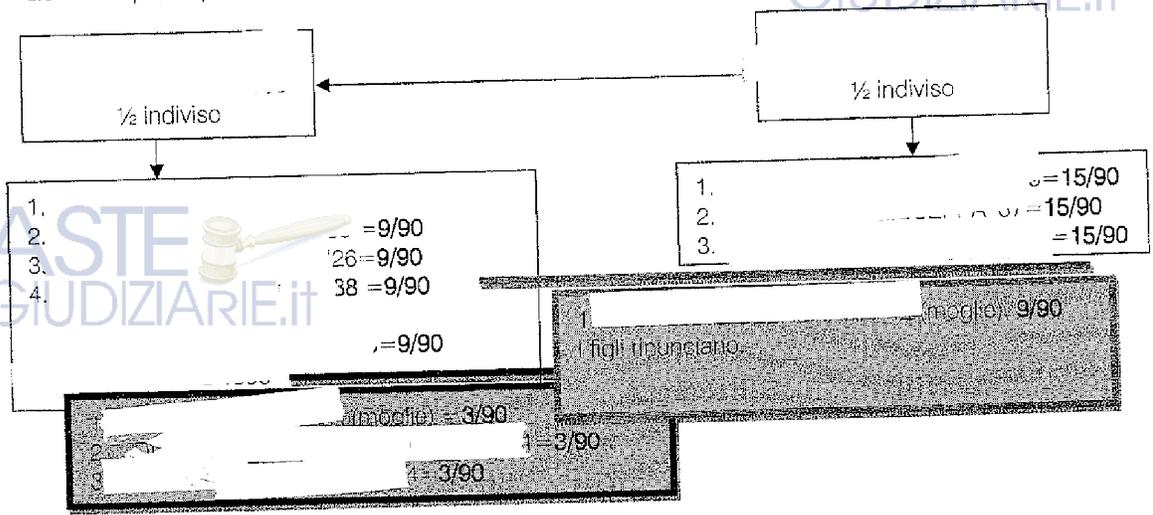
Dalle risultanze ipocatastrali è possibile desumere che la proprietà così acquistata non è stata divisa, con il successivo e progressivo passaggio ai chiamati all'eredità, per come nel seguito rappresentato anche sulla scorta di informazioni assunte presso le parti interessate:



Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



Quindi le quote spettanti sono così determinabili:



Le quote come sopra determinate, secondo le successioni per legge (chiamati all'eredità), ineriscono la proprietà indipendentemente dagli effetti del pignoramento: la quota pignorata non coincide con la quota intera succeduta ai debitori eseguiti, ma solo la porzione agli stessi succeduta al momento del pignoramento. Da ciò discende l'esigenza della determinazione delle quote estrapolando la quota pignorata:

- contro quota pari a 6/90
- contro quota pari a 2/90
- contro quota pari a 2/90.

Attesa la superiore condizione inerente da un lato l'aspetto prettamente giuridico dell'accettazione dell'eredità nelle diverse forme, e dall'altro la diversa consistenza della quota pignorata, al fine di fornire al Giudice tutti gli elementi utili al decidere, ha determinato la necessità di procedere:

- ✓ a verificare la possibilità della ripartizione materiale ai condividenti;
- ✓ a verificare la possibilità della separazione in natura della quota pignorata, mediante sostanzialmente una divisione parziale per effetto della quale la quota pro indiviso spettante al debitore possa essere convertita in una porzione concreta o meglio in un diritto esclusivo avente ad oggetto una porzione concreta e singolarmente individuata del bene che, nel caso di specie essendo i comproprietari più di due, la restante parte resti ancora indiviso, il cui effetto finale sarebbe la concentrazione del pignoramento sul bene attribuito in concreto al debitore eseguitato, in sostituzione della sua quota astratta, bene che poi verrà venduto o assegnato dal giudice dell'esecuzione secondo le norme della procedura espropriativa.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

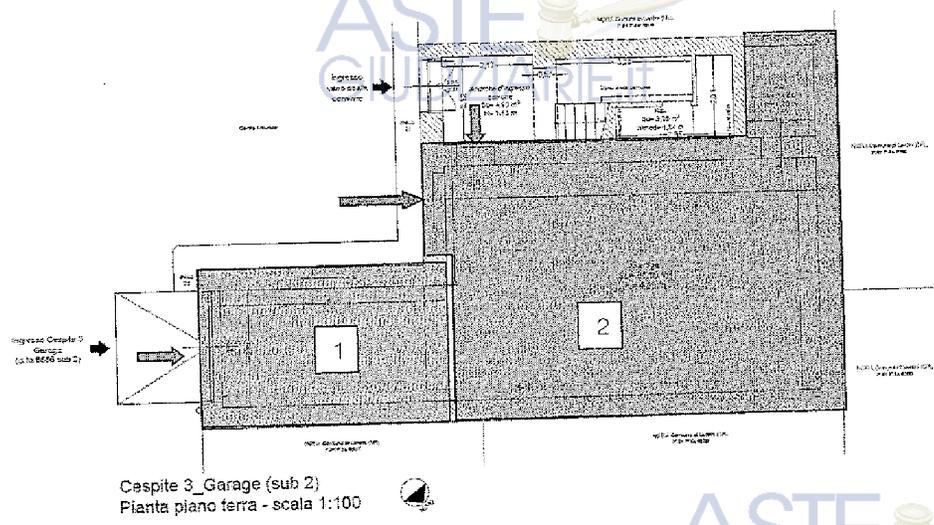


Riguardo al LOTTO 2A

Il lotto è composto dalle seguenti unità immobiliari:

- bene 3, garage/magazzino a piano terra accessibile direttamente dall'esterno al civico 23 di Cortile Tribulato o da vano scala comune al civico 21 di Cortile Tribulato;
- beni 4, 5 e 6, appartamenti rispettivamente a piano primo, secondo e terzo accessibili solo dal vano scala comune al civico 21 di Cortile Tribulato;
- bene 7, accessori a piano quarto di pertinenza degli appartamenti dislocati ai piani primo, secondo e terzo (beni 3, 4 e 5), accessibili solo dal vano scala al civico 21 di Cortile Tribulato, nonché attraversando il terrazzo comune.

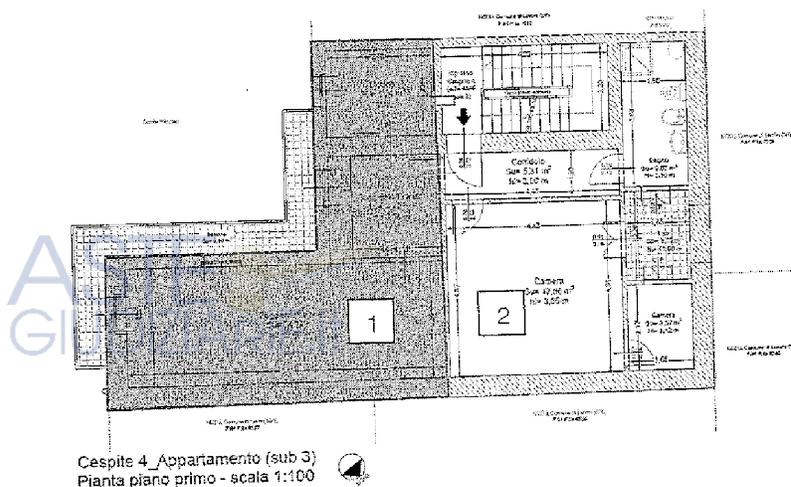
- Il bene 3, urbanisticamente garage/magazzino, catastalmente autorimessa, ha due accessi con possibile realizzazione di un terzo accesso dall'esterno, condizione che rende fattibile la creazione di due porzioni: la n. 1 da destinare a parcheggio e la n. 2 da destinare a magazzino e dotare dell'apertura di areazione e illuminazione naturale prescritta (1/12 della S_{pavimento}) ripristinando le destinazioni d'uso in conformità al nulla-osta del 1956. L'attuazione di tale frazionamento è condizionata alla realizzazione di opere di materiale divisione, compresa la separazione degli impianti, nonché a seguito della sanatoria per le variazioni all'edificazione dell'interno fabbricato in difformità al titolo abilitativo edilizio, alla presentazione di pratica edilizia e di pratica catastale, con costi stimabili approssimativamente pari a circa 10.000,00euro, ovvero con riduzione del valore del bene stimato nell'intero pari a 30.455,72euro di circa il 33% da ritenersi pregiudizievole dal punto di vista economico.



- Gli appartamenti, beni dal n. 4 al n. 6, sia per la posizione nell'edificio del vano scala, sia per gli elementi spaziali, distributivi e costruttivi, per come sotto verificato, non possono essere divisi in due unità comodamente utilizzabili:

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail..sgnark@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it





La divisione può essere fattibile mediante realizzazione di una seconda apertura sul pianerottolo di piano, di chiusura della porta di comunicazione tra gli attuali vani corridoio e soggiorno/pranzo, con creazione delle unità sopraidentificate con i numeri 1 e 2, di superficie utile interna rispettivamente pari a 37,67mq e 32,51mq, dovendo procedere per il n.ro 1 allo spostamento della cucina e alla realizzazione ex novo di un servizio igienico, per il n.ro 2 alla realizzazione ex novo della cucina.

Tale divisione determina:

- la riduzione del numero di vani utili, con la costituzione di un alloggio per due persone (n. 1) e per una persona (n. 2), in conseguenza di quanto prescritto dal DM del 1975 con riguardo alla superficie minima inderogabile per gli alloggi ovvero per l'alloggio monostanza e monopersona, superficie minima di 28 mq compresi servizi igienici, per l'alloggio monostanza per una coppia, superficie minima di 38 mq compresi servizi igienici;
- la necessità di variazioni alle canalizzazioni impiantiste comuni all'edificio, per effetto della necessaria dotazione di cucina e bagni in posizione diversa rispetto alla originaria ed esigenza sistemazione (creazione di nuove colonne),
- la diversa esposizione dell'unità n. 2, penalizzata per impossibilità di affaccio sull'esterno,
- la possibile assegnazione a solo una delle due unità del vano lavanderia a piano quarto;
- i costi del materiale frazionamento, e di tutte le incombenze dal punto di vista amministrativo edilizio-urbanistico e catastale.

In definitiva la superficie attuale dell'appartamento è distribuita funzionalmente con ubicazione dei servizi (cucina e bagno) su lati opposti: tale distribuzione, per come dalla verifica della divisibilità, associata alla morfologia dell'abitazione, rende la divisione onerosa, dovendo procedersi sia alla dotazione di servizi di una delle due porzioni, con conseguenti problematiche di allaccio alle condutture condominiali, sia alla

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldipeec.it



creazione di un secondo ingresso, oltre che essere impossibile dotare la porzione 2 di dipendenze (balconi con affaccio su strada) per rendere le porzioni omogenee. I costi da affrontare che si possono stimare in via del tutto approssimativa pari a circa 13.000,00euro per porzione (26.000,00euro sull'intero), assumono particolare rilevanza in ordine ad un valore di mercato già basso (65.671,43euro).

Inoltre il frazionamento in due porzioni comporterebbe lo stravolgimento della concezione dell'unità originaria, con la creazione di due unità di dimensioni troppo ridotte rispetto alle richieste di mercato. La scomoda divisibilità si amplifica se si considera la divisibilità nelle quote dei condidenti.

- Il bene 7, a piano quarto costituito da tre lavanderie accessibili dal terrazzo comune, appare divisibile nei tre vani con la comunione del terrazzo di copertura, da assegnare alle tre unità abitative di piano e ciò anche in conformità allo stato di fatto: i detti vani di pertinenza all'abitazione, non risultano autonomamente utilizzabili per destinazione e consistenza, e, pertanto non separabili dalle unità abitative facenti parte dell'edificio che, diversamente, produrrebbe un inevitabile pregiudizio economico-funzionale determinato sia dall' incommerciabilità dei beni stralciato sia dalla loro non utilizzabilità autonoma.

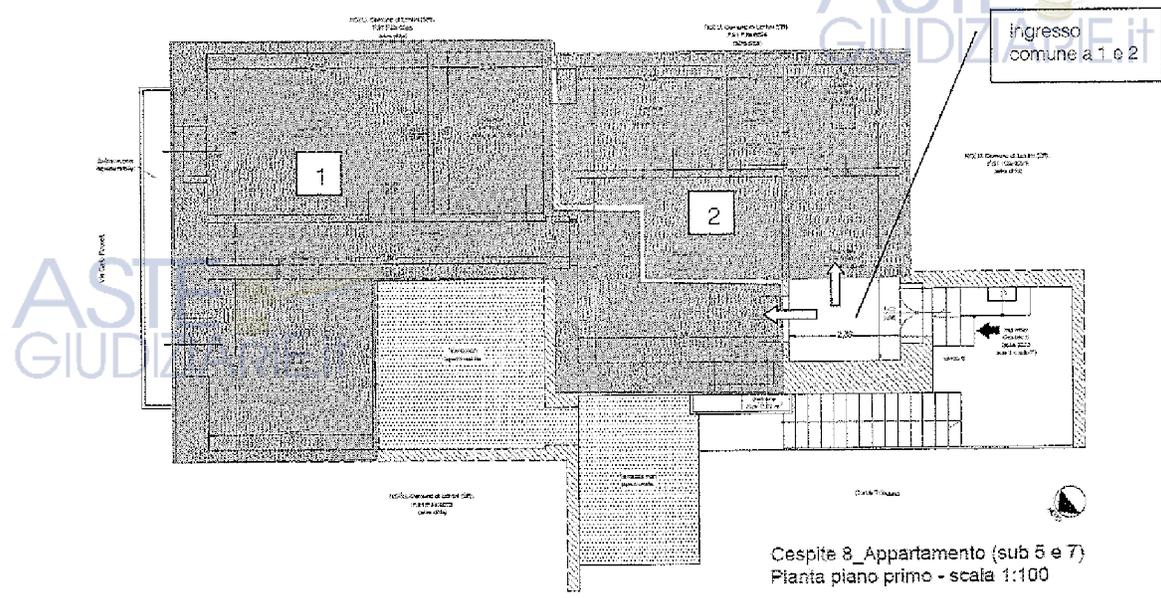
Riguardo al LOTTO 2B

Il lotto è composto dalle seguenti unità immobiliari:

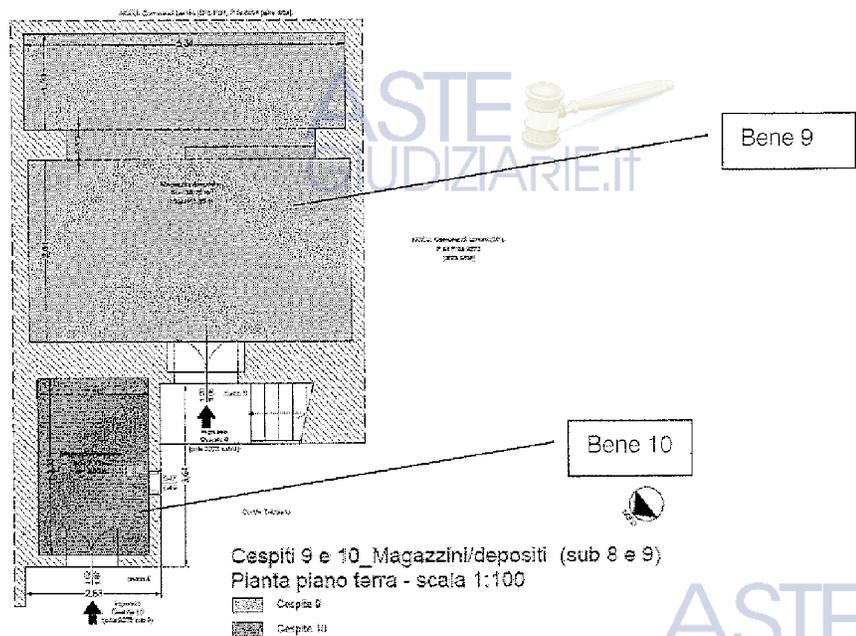
- bene 8, appartamento a piano primo accessibile solo, da pianerottolo comune, direttamente dall'esterno al civico 6 di Cortile Tribulato;
 - bene 9, magazzino a piano terra, accessibile solo dal civico 5 di Cortile Tribulato;
 - bene 10, magazzino a piano terra, accessibile solo dal civico 4 di Cortile Tribulato.
- Il bene 8, catastalmente abitazione di tipo popolare, ubicato al piano primo di un fabbricato comprendente più unità immobiliari, ha un solo accesso diretto dall'esterno, senza possibilità di creare altri accessi dall'esterno, condizione che rende non comodo il frazionamento: come di seguito verificato le due porzioni risulterebbero infatti disomogenee per superficie e per affacci (la porzione 2 non potrebbe godere di alcun affaccio all'esterno, con vani da illuminare e ventilare con aperture a tetto), risultando peraltro necessaria la trasformazione del vano di ingresso in vano comune e la realizzazione di servizi e cucina nella porzione 1, per come di seguito verificato.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnrmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it





- I beni 9 e 10, destinati catastalmente a magazzino/deposito, con unico accesso dall'esterno senza possibilità di secondo accesso, ma anche in funzione della loro modesta estensione, oltre che per conformazione planimetrica, non risultando comodamente divisibili.



Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



b) PROGETTO DI DIVISIONE

Per quanto al superiore paragrafo a) i beni non risultano comodamente divisibili, sia per le ridotte dimensioni delle unità derivate -- il terreno ha allo stato una dimensione di soli 74mq rispetto ad un elevato numero di quote per effetto della destinazione di pertinenza al pozzo trivellato, gli appartamenti verrebbero ad avere un taglio idoneo per una persona e per due persone ogni piano a fronte di appartamenti oggi utilizzabili da 4 persone --, sia per i costi necessari alla divisione che andrebbero a ridurre il valore economico dei beni, sia per le variazioni che andrebbero ad alterare le originarie caratteristiche funzionali e costruttive dei beni.

Riguardo al lotto 1, il bene quale terreno a servizio del pozzo trivellato comune a più condividenti, è indivisibile e non vendibile nell'intero per via della sua naturale funzione.

Riguardo al lotto 2A, l'edificio in Cortile Tribulato ai civici 21 e 23, nasce come un piccolo edificio in lotto intercluso con un solo lato libero ed un solo nucleo di collegamento verticale al servizio di una solo unità abitativa per piano, con affaccio su di un fronte e su cortile interno, con uguali condizioni di illuminazione, di soleggiamento e di rapporto con l'esterno. La creazione di due unità a piano determinerebbe inevitabilmente la creazione, oltre che come già detto di unità abitative non per famiglie ma per una persona e per una coppia, con diverse condizioni di illuminazione, soleggiamento e affaccio che, in aggiunta alla riduzione del valore economico originario per effetto dei costi necessari alla materiale realizzazione della divisione, sarebbero affetti da una non trascurabile disomogeneità di utilità e comodi.

Riguardo alle unità facenti parte del Lotto 2B, si tratta di unità non divisibili: il bene 8 è un appartamento a piano primo dotato di un solo accesso dall'esterno, il bene 9 è un piccolo magazzino/deposito con un solo accesso dall'esterno, il bene 10 è un magazzino di media dimensione (circa 38mq utili) anch'esso dotato di un solo accesso dall'esterno.

- Quesito 2. PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI MATERIALE RIPARTIZIONE IN LOTTI AI CONDIVIDENTI

Prima di procedere, si fa rilevare che al fine di determinare il valore delle quote pignorate e delle quote spettanti, partendo dal valore dei beni stimato dal CTU nei procedimenti esecutivi riuniti, è necessario rettificare le quote pignorate indicate dal CTU pari a 310/720 per il Lotto 1 e a 66/90 per il Lotto 2, potendo riverificare, per quanto già relazionato dalla sottoscritta nella relazione depositata agli atti del presente procedimento in data 16-12-2014, e per quanto nel seguito riportato, che:

- il Lotto 1 è pignorato nella quota di 1610/2160 e non nella quota di 310/720;
- il Lotto 2 è pignorato nella quota di 10/90 e non nella quota di 66/90.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



Riguardo al Lotto 1

Sono oggetto di pignoramento per effetto delle procedure riunite 544/93, 545/93 e 573/95 le seguenti quote:

544-93 REI	-	coniuge in regime di comunione legale con il sig. _____	sulla quota di $\frac{1}{2}$ di $190/720=95/720=285/2160$; sulla quota di $\frac{1}{2}$ di $190/720=95/720=285/2160$ in qualità di _____ sulla quota di _____
545-93 REI	-	contro _____ coniuge in regime di comunione legale con il sig. _____	sulla quota di $480/2160=160/720=480/2160$; sulla quota di $60/720=180/2160$ in qualità di _____ sulla quota di $120/720$;
573-95 REI	S - contro sig. E.		sulla quota di $190/2160=190/720 \times 1/3$, quale erede del sig. D _____ sulla quota di $190/2160=190/720 \times 1/3$ quale erede del sig. _____

Riguardo al Lotto 2

- il pignoramento di cui al procedimento 544/93 inerisce la quota di **6/90** in capo al sig. _____
ricevuta per successione in morte del padre _____ deceduto il _____

- il pignoramento di cui al procedimento 573/95 inerisce la quota di 6/90 in capo al sig. _____
la quota di **2/90** in capo alla sig. _____ e la quota di **2/90** in capo alla sig.ra _____
proprietarie quali moglie e figlia del sig. E _____
deceduto il 16-12-1990, erede del prima detto sig. _____

Si espongono nel seguito i valori finali (al netto delle decurtazioni) dei beni stimati dal CTU nel procedimento esecutivo,

- ✓ rettificando il valore finale degli appartamenti (già decurtato dei costi per la sanatoria), beni dal n. 4 al n. 6 del Lotto 2A, ai quali il CTU ha legato nella stima effettuata in termini di superficie commerciale pertinenziale i vani lavanderia al piano quarto, porzioni dell'unica unità censita nel NCEU di Carlentini al F. 91 P.Ila 6586 sub 6, in ragione delle pratiche edilizie e catastali necessarie per l'identificazione dell'oggetto di assegnazione, per come di seguito stimato,
 - frazionamento urbanistico, post regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'edificazione in difformità dal nulla osta del 1956, con costi omnicompresivi pari a circa 1.800,00euro,
 - frazionamento catastale, post frazionamento edilizio-urbanistico, con produzione di nuovo elaborato planimetrico, delle planimetrie delle lavanderie, con costi omnicompresivi pari a circa 1.200,00euro, per un totale costi a detrarre dal valore di ciascuna unità pari a circa 3.000,00euro/3=1.000,00euro,

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



- ✓ ricalcolando il valore dei beni 8, 9 e 10 del Lotto 2B , utilizzando lo stesso valore di mercato rilevato al fine della separazione dei valori,
- ✓ rettificando il valore del bene 8 del Lotto 2B dovute all'accertata non proprietà in capo ai condividenti del vano (indicato con la dicitura camera 5 sulla planimetria del CTU nella procedura esecutiva) e relativa terrazza di pertinenza (indicato con la dicitura terrazzino sulla planimetria del CTU nella procedura esecutiva), nonché dei costi per la relativa necessaria regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica come sopra determinati:

LOTTO /BENE	Superficie commerciale	VALORE STIMATO o rettificato
LOTTO 1_bene 1 NCT Carlentini F. 7 P.IIa 454	74mq catastali	1.036,00euro (come terreno agricolo) 32.654,00euro, quale terreno con pozzo trivellato
LOTTO 2A_bene 3 NCEU Carlentini F. 91 P.IIa 6586 sub 2	81,00mq	30.455,72euro
LOTTO 2A_bene 4, con porzione bene 7 NCEU Carlentini F. 91 P.IIa 6586 sub 3 con porzione di NCEU Carlentini F. 91 P.IIa 6586 sub 6	108,00mq	65.671,43euro -1.000,00euro= 64.671,43euro
LOTTO 2A_bene 5, con porzione bene 7 NCEU Carlentini F. 91 P.IIa 6586 sub 4 con porzione di NCEU Carlentini F. 91 P.IIa 6586 sub 6	106,00mq	63.578,57euro-1.000,00euro= 62.578,57euro
LOTTO 2A_bene 6, con porzione bene 7 NCEU Carlentini F. 91 P.IIa 6586 sub 5 con porzione di NCEU Carlentini F. 91 P.IIa 6586 sub 6	106,00mq	63.578,57euro-1.000,00euro= 62.578,57euro
LOTTO 2B_bene 8 NCEU Carlentini F. 91 P.IIa 9273 sub 5-7	148,00mq da rettificare in: 148,00mq-13,10mq- 30% \times 9,37mq= 132,00mq	132,00mq \times 400,00euro/mq= =52.800,00euro a detrarre 4.800,00euro 48.000,00euro
LOTTO 2B_bene 9 NCEU Carlentini F. 91 P.IIa 9273 sub 8	39,00mq	39,00mq \times 400,00euro/mq= =15.600,00euro
LOTTO 2B_bene 10 NCEU Carlentini F. 91 P.IIa 9273 sub 9	11,00mq	11,00mq \times 400,00euro/mq= =4.400,00euro

Premesso che i condividenti del lotto n. 1 sono diversi da quelli del lotto n. 2, la ripartizione deve riguardare i due lotti separatamente.

Relativamente al Lotto n. 1, per come già esplicitato,

considerato che la sovrapposizione grafica della mappa catastale e del tipo di frazionamento sull'ortototo permette di verificare che ricade all'interno del terreno, oltre che il pozzo chiuso, anche un pozzo attivo, dato atto che solo mediante rilevazione topografica è possibile verificare le risultanze della sovrapposizione grafica che appare coerente con la descrizione contenuta negli atti di provenienza,

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



rappresentato che la presenza del pozzo attivo all'interno del terreno ha comportato la necessaria rivalutazione del terreno,

il bene è indivisibile e non vendibile nell'intero per via della sua naturale funzione,

fermo restando che il pozzo è irregolare in quanto, secondo le risultanze degli accertamenti presso gli uffici competenti (comune e genio civile), il terreno è stato trasformato in pozzo trivellato in assenza delle dovute autorizzazioni sia dal punto di vista edilizio che dell'uso della risorsa.

➤ Determinazione valore astratto delle quote dei condividenti

QUOTE SPETTANTI AI CONDIVIDENTI			
condividenti	quota	valore bene nell'intero	valore quota spettante
	105/720=315/2160	32.654,00 €	€ 4.762,04
	7,5/720=22,5/2160	32.654,00 €	€ 340,15
	7,5/720=22,5/2160	32.654,00 €	€ 340,15
	190/2160	32.654,00 €	€ 2.872,34
	1610/2160	32.654,00 €	€ 24.339,32
totale	1/1		€ 32.654,00

Relativamente al Lotto n. 2, precisato che la proprietà del Lotto n. 2A e del Lotto n. 2B è in capo ai medesimi condividenti, con le medesime quote di spettanza, si procede in primis alla determinazione del valore astratto (economico) della quota pignorata e della quota spettante ai singoli condividenti, per poi verificarne la possibile assegnazione in natura.

➤ Determinazione valore astratto delle quote dei condividenti

QUOTA PIGNORATA			
LOTTO	ubicazione	Valore quota intera	valore quota pignorata (10/90)
lotto 2A			
bene 3	piano terra	30.455,72 €	3.383,97 €
bene 4	piano primo, con porzione bene 7 a piano quarto	64.671,43 €	7.185,71 €
bene 5	piano secondo, con porzione bene 7 a piano quarto	62.578,57 €	6.953,17 €
bene 6	piano terzo, con porzione bene 7 a piano quarto	62.578,57 €	6.953,17 €
lotto 2B			
bene 8	piano primo	48.300,00 €	
bene 9	piano terra	15.600,00 €	5.366,67 €
bene 10	piano terra	4.400,00 €	488,89 €
		288.584,29 €	32.064,92 €

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



QUOTE SPETTANTI AI CONDIVIDENTI			
condividenti	quota	Valore massa	valore quota spettante al netto della quota pignorata
		288 584,29 €	
	9/90		28 858,43 €
	9/90		28 858,43 €
	9/90		28 858,43 €
	9/90 - 6/90 = 3/90		9 619,48 €
	9/90 - 4/90 = 5/90		16 032,46 €
	15/90		48 097,38 €
	15/90		48 097,38 €
	15/90		48 097,38 €
totale	1/1		256 519,37 €

RIEPILOGO QUOTE			
condividenti	quota	Valore massa	valore quota spettante
		288 584,29 €	
1.	9/90		28 858,43 €
2.	9/90		28 858,43 €
3.	9/90		28 858,43 €
4.	quale chiamata all'eredità 18/90		57 716,86 €
5.	1/90		3 206,49 €
6.	n.d. di chiamato 1/90		3 206,49 €
7.	n.d. di chiamato 3/90		9 619,48 €
8.	15/90		48 097,38 €
9.	15/90		48 097,38 €
10.	Pignoramento 10/90		32 064,92 €
totale	1/1		288 584,29 €

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpeec.it



➤ Verifica dell'assegnazione in natura

Premesso che in funzione della motivata indivisibilità dei beni in comune, il numero dei beni disponibili per quanto risultante nell'ambito presente procedimento, è pari a sette (7) ovvero inferiore al numero dei dividendi pari a dieci (10), discendone che non è possibile assegnare a ciascuno un bene, il confronto tra il valore astratto delle quote ed il valore dei beni permette di verificare che non vi è corrispondenza tra valore dei beni e quote, dovendosi procedere a verificare la possibile assegnazione in natura con il ricorso al conguaglio mediante il criterio dell'assegnazione dei beni in base all'entità delle quote dal quotista maggioritario, tenuto conto dello stato di possesso.

quotista	quota spettante	20% quota spettante	bene di valore prossimo	conguaglio
1.	57.716,86€	11.543,37€	Bene 6 in possesso della sig.ra 62.578,57€	4.861,71€ < 20% QUOTA SPETTANTE
2.	48.097,38€	9.619,45€	Bene 4 in possesso della sig.ra 64.671,43€	16.574,05€ > 20% QUOTA SPETTANTE
3.	48.097,38€	9.619,45€	Bene 5 in possesso della sig.ra 62.578,57€	14.481,19€ > 20% QUOTA SPETTANTE
4. pignoramento	32.064,92€	6.412,98€	Bene 8 48.300,00€	16.235,08€ > 20% QUOTA SPETTANTE
5	28.858,43€	5.771,69€	Bene 3 30.455,72€	1.597,29€ < 20% QUOTA SPETTANTE
6.	28.858,43€	5.771,69€		28.858,43€ = QUOTA SPETTANTE
7.	28.858,43€	5.771,69€		28.858,43€ = QUOTA SPETTANTE
8.	9.619,48€	1.923,90€	Bene 9 15.600,00€	5.980,82€ > 20% QUOTA SPETTANTE
9.	3.206,49€	641,30€	Bene 10 4.400,00€	1.193,51€ > 20% QUOTA SPETTANTE
10.	3.206,49€	641,30€		3.206,49€ = QUOTA SPETTANTE

Dalle superiori verifiche discende che mediante l'assegnazione in natura, secondo la regola della scelta del bene con valore più prossimo alla quota spettante, a partire dal quotista maggioritario, e tenuto conto dello stato di possesso, ricorrendo al conguaglio nel caso di eccedenze, consente solo con due assegnazioni il rispetto del limite del conguaglio inferiore al 20% della quota spettante, con l'aggravante

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



che non è possibile assegnare nulla in natura a tre dei conviventi, ai quali la quota deve essere corrisposta interamente in denaro.

- Quesito 3. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI DIVISIONE DA PARTE DEL SIG. ...
...er il bene n. 1

Nella comparsa di costituzione e risposta del 22-12-2009 per il sig. ... si legge che "le caratteristiche del bene, la sua specifica funzione originaria e la modesta superficie della particella (74mq), escludono che lo stesso possa essere oggetto di divisione giudiziale, atteso che il bene, se diviso, cesserebbe di servire all'uso cui è destinato (art. 1112 c.c.). Infatti, se per effetto della divisione giudiziale il bene fosse attribuito a uno dei comproprietari, o a un terzo, ciò comporterebbe per gli altri la perdita definitiva del diritto di edurre l'acqua e utilizzare il bene comune secondo l'uso convenzionalmente stabilito. Diversamente, la vendita della quota pignorata del pozzo di che trattasi può e deve essere effettuata, senza necessità di procedere a una divisione, avendo un suo autonomo e specifico valore di mercato e potendo essere oggetto di specifico godimento nei limiti di quota. Per tutto quanto sopra esposto si conclude chiedendo che il Tribunale di Siracusa voglia ritenere che il bene ... non è divisibile, e per l'effetto escludere lo stesso dalla divisione giudiziale procedendo unicamente alla vendita della quota indivisa oggetto del pignoramento."

Quanto dedotto è pienamente condivisibile nella parte in cui si dice che il bene non è divisibile, perché ciò ne impedirebbe sia l'uso cui era destinato sia l'uso a cui potrebbe essere destinato, trattandosi di un bene nato in funzione dell'escavazione di pozzo trivellato da condividere, e con caratteristiche dimensionali che, per la zona urbanistica, non risultano idonee ad altri usi se non a quello agricolo.

La sovrapposizione grafica della mappa catastale e del tipo di frazionamento sull'ortofoto ha permesso di verificare che ricade all'interno del terreno, oltre che un pozzo chiuso, un pozzo attivo, risultanze che potrebbero essere confutate solo dalla sovrapposizione della rilevazione topografica in sito con la mappa catastale ed il tipo di frazionamento. La presenza di un pozzo attivo all'interno del terreno ha comportato la necessaria rivalutazione del terreno medesimo, e permanendo la destinazione originaria il bene *oltre che indivisibile, resta un bene non vendibile nell'intero.*

Qualora il pozzo attivo non ricadesse nella p.lla in argomento (o non fosse attivo), la cessazione della destinazione economico-funzionale originaria, e l'impossibilità di riattazione per effetto dell'escavazione di pozzo a brevissima distanza, comporterebbe la riduzione del valore secondo l'importo stimato dall'esperto nella procedura esecutiva, nonché l'utilizzabilità del bene solo come terreno agricolo, e di conseguenza l'attribuzione ad un solo convivente.



Quesiti di cui al verbale di giuramento del 27-06-2014

- Quesito **VIII.) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In data 11-09-2018 la sottoscritta redigeva APE con trasmissione in data 19-09-2018, giusta pec di caricamento di pari data per i seguenti beni classificabili nella Categoria E1 (1) ai sensi del DPR 412/93:

- cespite n. 4, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.Illa 6586 sub 3, quale abitazione di tipo economico a piano primo, per il quale l'attestato, allegato alla presente, certifica che il bene ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "F" ;
- cespite n. 5, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.Illa 6586 sub 4, quale abitazione di tipo economico a piano secondo, per il quale l'attestato, allegato alla presente, certifica che il bene ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "F" ;
- cespite n. 6, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.Illa 6586 sub 5 quale abitazione di tipo economico a piano terzo, per il quale l'attestato, allegato alla presente, certifica che il bene ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "G" ;
- cespite n. 8, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.Illa 9273 sub 5-7 quale abitazione di tipo popolare, per il quale l'attestato, allegato alla presente, certifica che il bene ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "G" .

Non si è proceduto alla redazione dell'APE:

relativamente al cespite n. 1, censito nel NCT di Carlentini al F. 7 P.Illa 454 quale terreno, perché il fabbricato rurale in pessime condizioni statiche insistente sul terreno risultante in catasto a seminativo, con una superficie inferiore ai 50mq,

relativamente al cespite n. 7, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.Illa 6586 sub 6, quale abitazione di tipo economico a piano quarto, per i seguenti motivi:

1 - trattasi di vani riconducibili ad uno dei casi di esclusione di cui alle linee guida, essendo lavanderie che accessibili e raggiungibili indirettamente da terrazzo, non comunicanti con l'unità abitativa né direttamente né indirettamente tramite aperture o scale interne, e per l'utilizzo dei quali non è previsto l'installazione o l'impiego di sistemi di riscaldamento;

2- nella condizione di fatto e per come prospettato dal perito in sede dell'esecuzione immobiliare, ogni vano lavanderia nell'ipotesi di divisione nelle rispettive quote spettanti, potrà essere assegnato quale accessorio complementare di un'unità abitativa, non partecipante alla risposta energetica dell'unità medesima per quanto già detto al superiore punto 1- , non comportante alcuna variazione all'involucro edilizio.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



- allegazione dell'atto di provenienza del bene

Avuto riguardo al bene 1 sono stati richiesti ed acquisiti i seguenti titoli:

- atto di costituzione di servitù e donazioni del 22-11-1967 Repertorio n.ro 55953 Raccolta n.ro 4304 in Notaio Gaetano Petralia, trascritto a Siracusa n.ro 26895, con riguardo al bene in oggetto a favore di contro i genitori
- atto di vendita del 23-02-1968 Repertorio n.ro 57984 Raccolta n.ro 4469 in Notaio Gaetano Petralia, trascritto a Siracusa il a favore di
- atto di compravendita diritti del pozzo del 24-03-1980 Repertorio n.ro 5480 Raccolta n.ro 1442 in Notaio Domenico Incontro, trascritto a Siracusa il a fav coniugato in regime di comunione legale con coniugato in regime di comunione legale con (Lentini, 23-01-1924) coniugato in regime di separazione dei beni con 'Len
- atto di vendita del 07-10-1986 Repertorio n. , Notaio Gaetano Petralia, trascritto a Siracusa il a favore di contro il s per la quota di 15/720 dei diritti sul pozzo trivellato;
- atto di vendita del 29-12-1987 Repertorio n. accolta n.ro in Notaio Gaetano Petralia, trascritto a Siracusa i n a favore d A contro i per la quota di 15/720 dei diritti sul pozzo trivellato.

Avuto riguardo ai beni dal n.ro 3 al n.ro 10 è stato richiesto ed acquisito il seguente titolo:

- atto di vendita del 04-02-1944 Repertorio n. Fascicolo n.ro 5 in Notaio Giuseppe Scalia, trascritto a Siracus a favore di contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnrmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



Sono stati richiesti con pec del 26-07-2018 ma non acquisiti per mancata risposta dell'ufficio, i seguenti atti:

- 1) Denuncia n. _____ in morte di _____ e deceduta il 0 _____, registrata presso l'Ufficio di Lentini, trascritta a Siracusa il _____
- 2) Denuncia n. _____ in morte di _____ e deceduto il _____, registrata presso l'Ufficio di Lentini, trascritta a Siracusa il _____
- 3) Denuncia n. _____ in morte di _____, registrata presso l'Ufficio di Lentini, trascritta a Siracusa il _____ ai n.ri _____
- 4) Denuncia n. _____ del 24 il 08-09-1944, in morte di _____ registrata presso l'Ufficio di Lentini, trascritta a Siracusa il _____

4) Conclusioni

La sottoscritta ha proceduto in conformità a quanto nel provvedimento del Giudice emesso in data 28-05-2018: esclusi i beni usucapiti a favore di terzi e quelli non oggetto della relazione notarile, acquisita la perizia di stima dell'esperto nominato nella procedura esecutiva depositata in data 30-05-2018, verificata la coincidenza tra i beni oggetto della perizia dell'esperto nei procedimenti esecutivi, sono state escluse le parti e le operazioni già oggetto della detta perizia, al fine di non proseguire nella già verificatasi sovrapposizione delle operazioni peritali di cui si è dato atto nella relazione depositata dalla sottoscritta in data 23-05-2018.

I beni oggetto della presente relazione, a seguito della ordinata esclusione, mantenendo i lotti costituiti dal perito nell'esecuzione immobiliare, sono:

- ✓ LOTTO 1, composto dal bene 1, terreno con pozzo trivellato sito in Carlentini, C.da Sabuci, censito come terreno agricolo nel NCT del Comune di Carlentini al F. 7 P.Illa 454 di mq74;
- ✓ LOTTO 2A, composto dai beni n. 3-4-5-6 e 7, ovvero dal fabbricato per civile abitazione ospitante un garage a piano terra e numero tre appartamenti dislocati al piano primo, secondo e terzo con pertinenze al piano quarto, sito in Lentini, Cortile Tribulato n. 21 e 23, censiti rispettivamente nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.Illa 6586 sub 2-3-4-5 e 6;
- ✓ LOTTO 2B, composto dai beni n. 8-9 e 10, ovvero porzione di fabbricato per civile abitazione costituito da numero un appartamento a piano primo e numero due magazzini a piano terra, sito in Lentini, Cortile Tribulato n. 4, 5 e 6, censiti rispettivamente nel NCEU del Comune di Lentini al F. 91 P.Illa 9273 sub 5-7, 8 e 9.

La sottoscritta, escluse le operazioni oggetto della perizia depositata nei procedimenti esecutivi ed allegata alla presente, ha proceduto alle operazioni funzionali alla risposta ai seguenti quesiti:

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



Quesiti di cui al provvedimento del 28-05-2014

Quesito 1. VALUTAZIONE COMODA DIVISIBILITA'

I beni non risultano comodamente divisibili senza pregiudizio del valore economico originario e della destinazione economico-funzionale, non risultando possibile il loro frazionamento in porzioni utilizzabili in maniera favorevole dai condividenti, per come di seguito sinteticamente spiegato.

- Il Lotto 1, composto dal bene 1, è un terreno di estensione pari a 74mq ospitante un pozzo trivellato, non divisibile per la sua funzione di bene comune, e dotato di un solo accesso da strada presentandosi intercluso non mostra concreta attitudine alla divisione, anche in relazione ad un uso meramente agricolo in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico, per effetto delle quote spettanti ai condividenti, di seguito calcolate in termini di superficie:

- $74mq \times 95/720 = 9,76mq$ a ...
- $74mq \times 95/720 = 9,76mq$ a ...
- $74mq \times 160/720 = 16,44mq$ a ...
- $74mq \times 190/720 = 19,53mq$ a ...
- $74mq \times 60/720 = 6,17mq$ a ...
- $74mq \times 105/720 = 10,7mq$ a ...
- $74mq \times 7,5/720 = 0,77mq$ a ...
- $74mq \times 7,5/720 = 0,77mq$ a ...

- I beni componenti il Lotto 2A, analizzati uno per uno per come in parte motiva dettagliato, pur essendo concretamente frazionabili in due unità per piano, fatta eccezione per il piano quarto che per come dall'esperto relazione ed in conformità allo stato di possesso deve essere diviso per essere assegnato in porzioni distinte ai tre appartamenti, con oneri e caratteristiche che comporterebbero un riduzione del valore originario sia per i costi di concreta realizzazione, sia per effetto della ridotta superficie che determinerebbe per le unità abitative l'utilizzabilità solo per una persona o per due persone, sia per la disuguaglianza delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità derivate (solo un appartamento godrebbe dell'affaccio all'esterno).
- I beni componenti il Lotto 2B, esaminati anch'essi singolarmente per come in parte motiva, non sono divisibili: l'appartamento a piano primo presenta una conformazione planimetrica ed affacci all'esterno senza possibilità di realizzare un secondo accesso dall'esterno, dovendo sacrificare un vano per realizzare gli accessi alle due porzioni, nonché l'inevitabile creazione di due unità di cui una priva di affaccio all'esterno la cui illuminazione ed areazione dovrebbe essere realizzata con apertura sul tetto; i magazzini hanno superfici modeste oltre che una sola possibilità di accesso dall'esterno.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail: sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



Quesito 2. PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI MATERIALE RIPARTIZIONE IN LOTTI AI CONDIVIDENTI
In conseguenza della illustrata non comoda divisibilità la sottoscritta ha così proceduto.

Avuto riguardo al lotto 1/bene 1

Rettificate le quote pignorate in conformità agli atti di pignoramento e relative trascrizioni, ristimato il bene in funzione della verificata presenza all'interno del bene di pozzo trivellato attivo con un probabile valore pari a circa **32.654,00euro** al netto delle decurtazioni, sono state determinate le quote astratte spettanti ai condividenti, come di seguito in forma tabellare.

QUOTE SPETTANTI AI CONDIVIDENTI			
condividenti	quota	Valore bene nell'intero	valore quota spettante
	105/720=315/2160	32.654,00 €	€ 4.762,04
	7,5/720=22,5/2160	32.654,00 €	€ 340,15
	7,5/720=22,5/2160	32.654,00 €	€ 340,15
	190/2160	32.654,00 €	€ 2.872,34
pignoramento	1610/2160	32.654,00 €	€ 24.339,32
totale	1/1		€ 32.654,00

Avuto riguardo ai lotti 2A (beni da 3 a 7) e 2B (beni da 8 a 10)

Rettificate le quote oggetto di pignoramento in conformità agli atti di pignoramento e relative trascrizioni, rettificata la stima

- dei beni dal n. 4 al n. 6 per effetto dei costi per il frazionamento urbanistico e catastale necessari, previa regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'intero edificio, ai fini della corretta identificazione delle lavanderie a piano quarto (bene n. 7), da assegnare come pertinenze degli appartamenti ubicati a piano primo (bene n. 4), secondo (bene n. 5) e terzo (bene n. 6),
- del bene 8 in funzione della ridotta superficie commerciale per accertata proprietà in capo a terzi del vano e del terrazzo non ispezionabili al momento del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta (camera 5 e terrazzino nella planimetria dell'esperto – allegato 6 alla perizia dallo stesso sottoscritta) nonché per effetto dei costi necessari al frazionamento urbanistico e catastale,

LOTTO /BENE	Superficie commerciale	VALORE STIMATO o rettificato
LOTTO 2A bene 3 NCEU Carientini F. 91 P.Illa 6586 sub 2	81,00mq	30.455,72euro
LOTTO 2A bene 4 con porzione bene 7 NCEU Carientini F. 91 P.Illa 6586 sub 3 con porzione di NCEU Carientini F. 91 P.Illa 6586 sub 6	108,00mq	65.671,43euro-1.000,00euro= 64.671,43euro
LOTTO 2A bene 5 con porzione bene 7 NCEU Carientini F. 91 P.Illa 6586 sub 4 con porzione di NCEU Carientini F. 91 P.Illa 6586 sub 6	106,00mq	63.578,57euro-1.000,00euro= 62.578,57euro
LOTTO 2A bene 6 con porzione	106,00mq	63.578,57euro-1.000,00euro= 62.578,57euro

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



bene 7 NCEU Carlentini F. 91 P.lla 6586 sub 5 con porzione di NCEU Carlentini F. 91 P.lla 6586 sub 6		62.578,57euro
LOTTO 2B bene 8 NCEU Carlentini F. 91 P.lla 9273 sub 5-7	148,00mq da rettificare in 148,00mq-13,10mq- 63% \times 9,37mq= 132,00mq	132,00mq \times 400,00euro/mq= =52.800,00euro a detrarre 4.500,00euro 48.300,00euro
LOTTO 2B bene 9 NCEU Carlentini F. 91 P.lla 9273 sub 8	39,00mq	39,00mq \times 400,00euro/mq= = 15.600,00euro
LOTTO 2B bene 10 NCEU Carlentini F. 91 P.lla 9273 sub 9	11,00mq	11,00mq \times 400,00euro/mq= = 4.400,00euro

determinate le quote spettanti,

RIEPILOGO QUOTE			
condividenti	quota	Valore massa	valore quota spettante
		288 584,29 €	
1.	9/90		28 858,43 €
2.	9/90		28 858,43 €
3.	9/90		28 858,43 €
4.	18/90		57 716,86 €
quale chiamata all'eredità			
5.	1/90		3 206,49 €
n.d. di chiamato all'eredità			
6.	1/90		3 206,49 €
n.d. di chiamato			
7.	3/90		9 619,48 €
n.d. di chiamato			
8.	15/90		48 097,38 €
9.	15/90		48 097,38 €
10.	10/90		32 064,92 €
	totale	1/1	288 584,29 €

è stata verificata la possibile assegnazione in natura, ripartendo materialmente i beni ai condividenti, seguendo il criterio dell'assegnazione del bene con valore più prossimo alla quota spettante, a partire dal quotista maggioritario, tenuto conto dello stato di possesso, con il ricorso al conguaglio in denaro nel caso delle eccedenze, accertando che quasi tutte le assegnazioni comportano un conguaglio che supera il limite del 20% della quota spettante, con l'aggravante che non è possibile assegnare nulla in natura a tre dei condividenti, ai quali la quota deve essere corrisposta interamente in denaro, per come di seguito in forma tabellare.

Fax 0931.923075 --- cell.339.321748 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



quotista	quota spettante	20% quota spettante	bene di valore prossimo	conguaglio
1.	57.716,86€	11.543,37€	Bene 6 62.578,57€	4.861,71€ < 20% QUOTA SPETTANTE
2.1	48.097,38€	9.619,45€	Bene 4 64.671,43€	16.574,05€ > 20% QUOTA SPETTANTE
39	48.097,38€	9.619,45€	Bene 5 Di Conguaglio 3€ 62.578,57€	14.481,19€ > 20% QUOTA SPETTANTE
4.	32.064,92€	6.412,98€	Bene 8 48.300,00€	16.235,08€ > 20% QUOTA SPETTANTE
pignoramento	28.858,43€	5.771,69€	Bene 3 30.455,72€	1.597,29€ < 20% QUOTA SPETTANTE
	28.858,43€	5.771,69€		28.858,43€ = QUOTA SPETTANTE
	28.858,43€	5.771,69€		28.858,43€ = QUOTA SPETTANTE
	9.619,48€	1.923,90€	Bene 9 15.600,00€	5.980,82€ > 20% QUOTA SPETTANTE
	3.206,49€	641,30€	Bene 10 4.400,00€	1.193,51€ > 20% QUOTA SPETTANTE
	3.206,49€	641,30€		3.206,49€ = QUOTA SPETTANTE

Quesito 3. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI DIVISIONE DA PARTE DEL SIG. _____
per il bene n. 1

Quanto dedotto dalla parte nella memoria difensiva è pienamente condivisibile nella parte in cui si dice che il bene non è divisibile, perché ciò ne impedirebbe sia l'uso cui era ed è destinato, sia l'uso a cui potrebbe essere destinato, trattandosi di un bene nato in funzione dell'escavazione di pozzo trivellato da condividere, e con caratteristiche dimensionali che, per la zona urbanistica, non risultano idonee ad altri usi se non a quello agricolo.

Riguardo alla vendita nell'intero, va osservato che la sovrapposizione grafica operata dalla sottoscritta ha evidenziato la presenza di un pozzo attivo all'interno del terreno, che ha comportato la necessaria rivalutazione del terreno medesimo, sicché la permanenza della destinazione originaria, fa sì che il bene *oltre che essere indivisibile, è un bene non vendibile nell'intero* proprio per la sua naturale funzione di bene comune.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217198 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



Qualora il pozzo attivo non ricadesse nella p.lla in argomento (o non fosse attivo), la cessazione della destinazione economico-funzionale originaria, e l'impossibilità di riattazione per effetto dell'escavazione di pozzo a brevissima distanza, comporterebbe la riduzione del valore secondo l'importo stimato dall'esperto nella procedura esecutiva, nonché l'utilizzabilità del bene solo come terreno agricolo, e di conseguenza l'attribuzione ad un solo convivente.

Quesiti di cui al verbale di giuramento del 27-06-2014

- Quesito **VIII.**) ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE E/O DI PRESTAZIONE ENERGETICA
In data 11-09-2018 la sottoscritta redigeva APE con trasmissione in data 19-09-2018, giusta pec di caricamento di pari data per i seguenti beni classificabili nella Categoria E1 (1) ai sensi del DPR 412/93:

- bene n. 4, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.lla 6586 sub 3, quale abitazione di tipo economico a piano primo, per il quale l'attestato, allegato alla presente, certifica che il bene ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "F" ;
- bene n. 5, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.lla 6586 sub 4, quale abitazione di tipo economico a piano secondo, per il quale l'attestato, allegato alla presente, certifica che il bene ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "F" ;
- bene n. 6, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.lla 6586 sub 5 quale abitazione di tipo economico a piano terzo, per il quale l'attestato, allegato alla presente, certifica che il bene ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "G" ;
- bene n. 8, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.lla 9273 sub 5-7 quale abitazione di tipo popolare, per il quale l'attestato, allegato alla presente, certifica che il bene ricade, allo stato attuale, nella Classe Energetica Globale "G" .

Non si è proceduto alla redazione dell'APE:

relativamente al bene n. 1, censito nel NCT di Carlentini al F. 7 P.lla 454 quale terreno, perché il fabbricato rurale in pessime condizioni statiche insistente sul terreno risultante in catasto a seminativo, con una superficie inferiore ai 50mq,

relativamente al bene n. 7, censito nel NCEU Lentini F. 91 P.lla 6586 sub 6, quale abitazione di tipo economico a piano quarto, perché trattasi di vani riconducibili ad uno dei casi di esclusione di cui alle linee guida (lavanderie) oltre che di vani che accessori complementare all'unità abitativa, non partecipano alla risposta energetica dell'unità medesima.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it



- allegazione dell'atto di provenienza del bene
Sono stati acquisiti gli atti di provenienza dei beni di seguito elencati:

Avuto riguardo al bene 1 sono stati richiesti ed acquisiti i seguenti titoli:

1. atto di costituzione di servitù e donazioni del Repertorio n.r. Raccolta n.ro in Notaio Gaetano Petralia,
2. atto di vendita del 23-02-1968 Repertorio n.ro Raccolta n. in Notaio Gaetano Petralia,;
3. atto di compravendita critti del pozzo Repertorio n. Raccolta n.ro in Notaio Domenico Inconaro;
4. atto di vendita del 07-10-1986 Repertorio n. Raccolta n.rc in Notaio Gaetano Petralia,;
5. atto di vendita del Repertorio n.rc Raccolta n.ro 132-3 in Notaio Gaetano Petralia.

Avuto riguardo ai beni dal n.ro 5 al n.ro 10 è stato richiesto ed acquisito il seguente titolo:

1. atto di vendita del 04-01-1988 Repertorio n. Fascicolo n.rc in Notaio Giuseppe Scalia.

Non sono state acquisite le denunce di successione, non avendo ancora avuto esito l'istanza dalla sottoscritta presentata in data 26-07-2018.

5) Elenco Documenti Allegati

- All. 1) comunicazioni alle parti ricevute di invio e di consegna;
- All. 2) verbali di sopralluogo;
- All. 3)
 - 3.3 _Rilievo fotografico del 04-05-2018;
 - 3.4 _Rilievo fotografico del 18-05-2018;
- All. 4) tavole di restituzione dei rilievi metrici
 - 4.1 _ cespiti 1: Tavola n. 1 e Tavola n.1R (1Rettificata)
 - 4.2 _ cespiti da 3 a 7: Tavole n. 2 e 3;
 - 4.3 _ cespiti da 8 a 10: Tavole n. 4 Tavola n.4R (4Rettificata);
- All. 5) documentazione catastale
 - 5.1 _ cespiti 1 ed 11: estratto di mappa catastale, visure storico-catastali, visure catastali antecedenti all'impianto meccanografico (partite n.ri 5317-6101-6272-5655-12960-12024);
 - 5.2 _ cespiti 2: estratto di mappa catastale, visure storico-catastali, visure catastali antecedenti all'impianto meccanografico (partite n.ri 6661/8797-6661-8799-8757);
 - 5.3 cespiti da 3 a 10: estratto di mappa catastale (2014 e aggiornato al 2018), estratto di mappa catastale cartaceo catasto fabbricati, estratto di mappa catastale cartaceo catasto terreni;
 - 5.4 cespiti da 3 a 7: elenco immobili, elaborato planimetrico catastale, visure storico catastali (2014 e aggiornate al 2018); partita n.ro 3502, visura p.lla 6586 (ex p.lla 626), planimetrie catastali rilasciate nel 2014 (i beni non hanno subito per come dalle visure aggiornate variazioni con presentazione di nuova planimetria);
 - 5.5 _ cespiti da 8 a 10: elenco immobili p.lla 932, elenco immobili p.lla 933 visure storico catastali (2014 e aggiornate al 2018), partita n.ro 1765, planimetrie catastali rilasciate nel 2014 (i beni non hanno subito, per come dalle visure aggiornate variazioni con presentazione di nuova planimetria), planimetria catastale 2018 "corretta" del cespiti 9 (con istanza apposita la sottoscritta ne ha chiesto ed ottenuto rasterizzazione e sostituzione della planimetria riguardante altro bene), visura p.lla 620 (area di sedime e di pertinenza delle p.lle 932 e 933);

Fax 0931.923075 --- cell.339.321798 --- e-mail.:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Firmato Da: SIGNORINO MARIKA Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6aaa9101b6498f4cdf11d2675d83b99bc



- 5.6_punto fiduciare n. 7 Carlentini F. 7 P.Ila 454;
 5.7_stralcio estratto di mappa autenticato Prot. 15178 del 15-10-1998 (agli atti dei procedimenti esecutivi riuniti);
 All. 6) ispezioni ipotecarie;
 All. 7) richiesta pec del 26-04-2018 presso il Comune di Lentini, ricevuta di invio e di consegna;
 All. 8) documentazione edilizio-urbanistica rilasciata dal Comune di Lentini;
 All. 9) richiesta pec del 26-04-2018 presso il Comune di Carlentini, ricevuta di invio e di consegna;
 All. 10) documentazione edilizio-urbanistica rilasciata dal Comune di Carlentini;
 All. 11) richiesta Prot. SR003447/2018 del 09-05-2018 ed appunti di consultazione delle partite catastali in data 11-05-2018;
 All. 12) richiesta Prot. SR003517/2018 DEL 11-05-2018 ed interrogazione pratica catastale;
 All. 13) richiesta Prot. SR003519/2018 DEL 11-05-2018 ed interrogazione pratica catastale.
 All. 14) richiesta Prot. SR009521/2018 del 09-11-2018 per consultazione del tipo di frazionamento n. 40/1968;
 All. 15) copia atto di provenienza dei beni:
 - atto di costituzione di servitù e donazioni del _____ Repertorio n.ro _____ Raccolta n.ro _____ in Notaio Gaetano Petralia,
 - atto di vendita del 23-02-1968 Repertorio n. _____ Raccolta n.ro 4 _____ in Notaio Gaetano Petralia, trascritto a Siracusa il 25-03-1968 ai n.ri 7471/6386,
 - atto di compravendita diritti del pozzo del 24-03-1980 Repertorio n.ro _____ Raccolta n.ro _____ in Notaio Domenico Incontro;
 - atto di vendita del 07-10-1986 Repertorio n.ro _____ Raccolta n.ro _____ in Notaio Gaetano Petralia;
 - atto di vendita del 29-12-1987 Repertorio n.r _____ Raccolta n.ro _____ in Notaio Gaetano Petralia,
 - atto di vendita del 04-02-1944 Repertorio n.ro 6867 Fascicolo n.ro 5015 in Notaio Giuseppe Scalia,
 All. 16) richiesta presso Agenzia delle Entrate, pec del 26-07-2018 (prot. 107002 del 26-07-2018);
 All. 17) visura APE, APE e relative pec di caricamento;
 All. 18) richiesta Genio Civile del 08-11-2018 e risposta del 19-11-2018;
 All. 19) richiesta Stato Civile di Lentini ed allegati certificati;
 All. 20) perizia di stima dell'esperto depositata il 30-05-2018 nei procedimenti esecutivi ed allegati n. 6-7-8 e doc.A.

La presente relazione che si compone di due (2) pagine di copertina, di una (1) pagina di indice, di quarantotto (48) pagine di relazione, e di venti (20) allegati viene inviata alle parti costituite in conformità al mandato conferito.

Solarino, lì 20-11-2018

Il CTU

