

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE N. 107/1994 R.G.E.**

PROMOSSA DA  
**SICILCASSA S.P.A.**

CONTRO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
**DOTT.SSA ALESSIA ROMEO**

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

CTU  
**DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA**

SIRACUSA, 28 APRILE 2025



### 1) PREMESSA

Con ordinanza del 27/01/2025, il Giudice dell'esecuzione affidava al sottoscritto esperto il seguente incarico *“verifichi l'attuale sussistenza dei livelli (indicando se si tratta di livello privato, ecclesiastico, ecc.), previa acquisizione dei titoli di provenienza ove non presenti in atti; accerti, in particolare, se vi siano discrasie tra quanto indicato al Catasto e quanto indicato nei registri immobiliari; onera quindi l'esperto a tener conto, nella stima degli immobili, nel caso di esistenza del vincolo, dei costi dell'affrancazione e in caso di inesistenza del vincolo (perché sussistente solo dai registri catastali) dei costi di aggiornamento/allineamento catastale”*..

Effettuati i necessari accertamenti, il sottoscritto espone quanto segue.

### 2) VERIFICA SUSSISTENZA LIVELLI

Esaminati gli atti e le relazioni del Custode si rileva che la sussistenza dei livelli riguarda solo i terreni pignorati del lotto A, siti in Siracusa, contrada Fanusa - Milocca, via Isole Ellice, considerato che dalla certificazione catastale gli stessi risultano intestati all'esecutata [REDACTED] quale livellaria, ed alla [REDACTED] quale concedente.

La sussistenza dei livelli non si rileva però nell'originario atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Grasso in data 21/06/1984 (all.1), trascritto a Siracusa il 09/07/1984 ai nn. 10725/8765 (all.2), in forza del quale gli attuali beni, ricadenti nell'originario fondo rustico censito in catasto al foglio 146, ex particelle 8-15-31, sono divenuti di proprietà di [REDACTED]

Considerato pertanto che l'esistenza del vincolo sussiste solo nei registri catastali, ai fini del relativo allineamento con i registri immobiliari occorrerà procedere alle relative rettifiche.

In particolare, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate con pec del 03/04/2025 (all.3), in risposta alla richiesta dello scrivente del 01/04/2025 (all.4), occorrerà presentare per ciascun terreno istanza di rettifica su apposito modello, corredata dal titolo di provenienza e da eventuale altra documentazione che l'Agenzia delle Entrate si riserva di richiedere.

I costi previsti per l'allineamento di ciascun terreno sono presuntivamente stimati in € 100,00.

### 3) RIEPILOGO AGGIORNATO DEI BENI E DEI VALORI DI VENDITA DEL LOTTO A

Si riporta di seguito il riepilogo dei beni costituenti il lotto A con riferimento all'ultimo aggiornamento della relazione di stima risalente al 02/10/2019 ed in considerazione delle intervenute variazioni

catastali, vendite ed esclusioni. Si evidenziano, in particolare, le modiche delle superfici del lotto 11, pari a 667 mq a seguito del frazionamento dell'originaria p.lla 403, e del lotto 24, pari a 7.942 mq a seguito dell'esclusione della p.lla 717 relativa all'originario lotto 20.

Lotto A (via Ellice)	Dati catastali	Sup. lotto (mq)
2	Fg 146, P.lla 729 (T)	442
5	Fg 146, P.lla 650 (F)	565
6	Fg 146, P.lla 701 sub 2 (F)	580
9	Fg 146, P.lle 753 (F), 385 (T)	602
10	Fg 146, P.lla 425 (F)	591
11	FG 146, P.lle 707 sub 4 (F), <b>756 (T)</b>	<b>667</b>
14	Fg 146, P.lla 742 (F)	550
15	Fg 146, P.lla 754 (F)	550
16	Fg 146, P.lle 737-744-746 (T)	654
17	FG 146, P.lla 709 Sub 2 (F)	649
19	FG 146, P.lla 699 Sub 2 (F)	578
22	Fg 146, P.lla 505 (F)	679
23	FG 146, P.lla 703 Sub 3 (F)	575
24	Fg 146, P.lle 399 (T) - 725 (T) - 726 (T) - 741 (T) - 722 (T) - 720 (T) - 715 (T) - 733 (T)	<b>7.942</b>

Considerati i costi di allineamento catastale come sopra determinati e tenuto conto della modifica del valore di stima del lotto 24 per effetto della minore estensione, si riportano di seguito i valori aggiornati dei singoli beni costituenti il lotto A:

Lotto A (via Ellice)	Valore commerciale	Valore commerciale rettificato (-5%)	Costi demolizione	Costi regolarizzazione urbanistica	Costi allineamento catastale	Valore residuo
2	€ 17.680,00				€ 100,00	€ 17.580,00
5	€ 145.000,00	€ 137.750,00	€ 400,00	€ 6.500,00	€ 100,00	€ 130.750,00
6	€ 80.000,00	€ 76.000,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00	€ 100,00	€ 61.900,00
9	€ 50.000,00	€ 47.500,00		€ 15.500,00	€ 100,00	€ 31.900,00
10	€ 80.750,00	€ 76.712,50	€ 300,00	€ 10.500,00	€ 100,00	€ 65.812,50
11	€ 104.000,00	€ 98.800,00	€ 200,00	€ 11.000,00	€ 100,00	€ 87.500,00
14	€ 172.800,00	€ 164.160,00	€ 700,00	€ 26.000,00	€ 100,00	€ 137.360,00
15	€ 98.000,00	€ 93.100,00	€ 800,00	€ 1.500,00	€ 100,00	€ 90.700,00
16	€ 26.160,00				€ 100,00	€ 26.060,00
17	€ 128.800,00	€ 122.360,00		€ 13.500,00	€ 100,00	€ 108.760,00
19	€ 52.000,00	€ 49.400,00	€ 300,00	€ 6.000,00	€ 100,00	€ 43.000,00
22	€ 72.900,00	€ 69.255,00		€ 11.000,00	€ 100,00	€ 58.155,00
23	€ 53.100,00	€ 50.445,00		€ 10.000,00	€ 100,00	€ 40.345,00
24	€ 277.970,00				€ 100,00	€ 277.870,00
	<b>€ 1.359.160,00</b>					<b>€ 1.177.692,50</b>

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori integrazioni.

Siracusa, 28 aprile 2025



L'esperto stimatore

*Concetto Capodicasa*

ASTE GIUDIZIARIE®  
Allegati

1. Atto di compravendita 21/06/1984
2. Nota di trascrizione 09/07/1984
3. Risposta AGEDP
4. Istanza del 01/04/2025
5. Visure catastali

ASTE GIUDIZIARIE®

