



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



ILL.MO SIG. GIUDICE



Dott.ssa CONCITA CULTRERA



Procedura esecutiva N. **37/2019** del Registro esecuzioni immobiliari



Tra

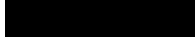
SIENA NPL 2018 s.r.l.

(Rappresentata e difesa dall'Avv. Manlio Bianchini)



Contro



(Rappresentata e difesa dall'Avv. )



e



Relazione integrativa alla relazione di stima in risposta alle circostanze indicate dal custode e professionista delegato alla vendita nell'istanza di richiamo del CTU, del 10/02/2025, relative al bene pignorato, come a seguire già contraddistinto:

- **LOTTO B:** Bene sito in Brucoli, frazione del Comune di Augusta, in via Libertà n. 134 (già c.da Gisira), in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 306, sub 1 (unità immobiliare ad uso abitativo per la quota di 1/4 della piena proprietà) e sub 2 (garage per la quota di 1/4 della piena proprietà).





Premessa

In riferimento alla Procedura iscritta al n. 37/2019 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale Civile di Siracusa, la S.V.I., Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, in data 09/03/2025, disponeva che l'esperto stimatore già nominato, arch. Giovanna Cavallo, rispondesse con relazione integrativa sulle circostanze indicate dal custode e professionista delegato alla vendita, avv. Santina Meli, relativamente all'immobile pignorato indentificato in perizia come Lotto B, esplicitate come segue:

- 1) quantificazione dei costi relativi alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA);**
- 2) necessità di regolarizzazione catastale relativamente alla circostanza della planimetria catastale parzialmente difforme dallo stato dei luoghi;**
- 3) quantificazione dei costi relativi alla regolarizzazione catastale.**

Alla sottoscritta esperto stimatore già nominato veniva assegnato il termine di 30 giorni dalla data di comunicazione (10/03/2025) della presente disposizione per il deposito telematico della relazione integrativa.

Svolgimento delle operazioni di consulenza integrativa alla relazione di stima già depositata

Presa visione dell'istanza di richiamo del CTU, depositata dal custode, avv. Santina Meli, in data 10/02/2025, e, conseguentemente, delle circostanze indicate dalla stessa relativamente all'immobile pignorato, contraddistinto nella perizia di stima come Lotto B, per un corretto svolgimento della relazione integrativa richiesta dal G.E., la sottoscritta esperto stimatore dava inizio alle operazioni integrative procedendo con un attento riesame della relazione di stima già depositata e di tutta la documentazione già in suo possesso, riguardanti il Lotto B, identificato come: Bene sito in Brucoli, frazione del Comune di Augusta, in via Libertà n. 134 (già c.da Gisira), censito in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 306, sub 1 (unità immobiliare ad uso abitativo) e sub 2 (garage). Successivamente al riesame della relazione di stima già depositata e della documentazione sopra citate, la sottoscritta esperto stimatore procedeva con lo studio delle normative di settore (urbanistica-edilizia, impianti, catastali) vigenti allo stato attuale. Inoltre, al fine della determinazione dei costi relativi ai Diritti e Bolli dovuti per la presentazione della SCA, oggetto del presente elaborato, la sottoscritta esperto stimatore provvedeva all'acquisizione delle vigenti Tabelle relative ai "DIRITTI DI SEGRETERIA PER LE PRESTAZIONI D'UFFICIO A RICHIESTA E NELL'INTERESSE DI PERSONE FISICHE O GIURIDICHE EROGATE DAI SERVIZI DEL IV SETTORE – URBANISTICA ED EDILIZIA (ad esclusione del 6° Servizio – Commercio ed Attività produttive)" del Comune di Augusta, rilevandone i



relativi costi; mentre, per la determinazione dei diritti catastali dovuti per la presentazione della variazione catastale, la sottoscritta esperto stimatore provvedeva all'acquisizione delle **“Tabelle delle tasse per i servizi ipotecari e catastali”**, in vigore dal 1° gennaio 2025, di cui all'Allegato 2 (art. 5, comma 1, lettera b) del D.L. n. 139/2024, rilevandone i relativi costi. Infine, allo scopo di fornire un elaborato integrativo quanto più corretto ed esaustivo possibile, la sottoscritta esperto stimatore procedeva a determinare, seppur non specificatamente richiesto, **la nota riepilogativa finale della stima, con detrazione dei costi relativi alla SCA, detrazione dei costi relativi alla regolarizzazione catastale e conseguente adeguamento del Valore finale di stima e del Valore della piena proprietà per la quota di 1/4 del bene.**

Sulla base delle verifiche effettuate, della documentazione acquisita e delle normative di settore (urbanistica-edilizia, impianti, catastali) vigenti, in ottemperanza alla disposizione, relativa alla procedura iscritta al n. 37/2019 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale Civile di Siracusa, emessa dalla S.V.I., Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, la sottoscritta esperto stimatore ha redatto la seguente **relazione integrativa** alla stima già depositata, **in risposta alle circostanze indicate dal custode e professionista delegato alla vendita relative al bene pignorato, indentificato in perizia come Lotto B**, che, per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso in quattro paragrafi, come a seguire contraddistinti:

- 1) **Risposta in ordine alla quantificazione dei costi relativi alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA);**
- 2) **Risposta in ordine alla necessità di regolarizzazione catastale relativamente alla circostanza della planimetria catastale parzialmente difforme dallo stato dei luoghi;**
- 3) **Risposta in ordine alla quantificazione dei costi relativi alla regolarizzazione catastale;**
- 4) **Nota riepilogativa finale della stima, con detrazione dei costi relativi alla SCA, detrazione dei costi relativi alla regolarizzazione catastale e conseguente adeguamento del Valore finale di stima e del Valore della piena proprietà per la quota di 1/4 del bene, identificato come Lotto B.**



Relazione integrativa

1) Risposta in ordine alla quantificazione dei costi relativi alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) in riferimento al Lotto B.

Premesso che, in riferimento all'immobile identificato in perizia come Lotto B, il rilascio del titolo abilitativo in Sanatoria costituisce *conditio sine qua non* per la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità);

Considerato che, l'Agibilità dell'immobile deve essere attestata mediante la trasmissione, al S.U.E., del Modello Unico di *Segnalazione Certificata di Agibilità* (art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. i, del D.Lgs n. 222/2016, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016), redatto, in ogni sua parte, da tecnico abilitato incaricato e corredato di tutti i documenti e le attestazioni richieste;

Visti i documenti e le attestazioni da allegare obbligatoriamente al Modello Unico di *Segnalazione Certificata di Agibilità*;

Considerato che, in riferimento al Lotto B, i documenti e le attestazioni a corredo del Modello Unico di *Segnalazione Certificata di Agibilità* da quantificare risultano i seguenti: Certificato di Idoneità Statica (CIS) a firma di tecnico abilitato (art. 35, comma 4 della L. 47/85 – D.M. L.L. P.P. del 15/05/1985), Dichiarazione di Conformità degli impianti (Di.Co.) rilasciata da impresa installatrice degli impianti abilitata (art. 7, comma 1 del D.M. 37/2008), ricevuta del versamento relativo agli specifici Diritti di Segreteria dovuti al Comune di Augusta;

in **Risposta alla quantificazione dei costi relativi alla SCA, in riferimento al Lotto B**, la sottoscritta esperto stimatore ha determinato gli stessi come segue:

COSTI SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (SCA)	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Diritti di Segreteria	€ 120,04
Bollo	€ 16,00
*Onorario per redazione Certificato di Idoneità Statica (CIS)	€ 800,00
*Onorario per Dichiarazione di Conformità degli impianti (Di.Co.)	€ 200,00
*Onorario per redazione e presentazione Modello Unico di SCA	€ 500,00
TOTALE	€ 1.636,04

* oltre gli oneri di Legge





In merito ai costi relativi alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) riportati nella tabella di cui sopra **si chiarisce** quanto segue:

- i costi relativi ai Diritti di Segreteria per presentazione SCA, come sopra specificati, sono stati quantificati secondo le vigenti Tabelle relative ai “DIRITTI DI SEGRETERIA PER LE PRESTAZIONI D’UFFICIO A RICHIESTA E NELL’INTERESSE DI PERSONE FISICHE O GIURIDICHE EROGATE DAI SERVIZI DEL IV SETTORE – URBANISTICA ED EDILIZIA (ad esclusione del 6° Servizio – Commercio ed Attività produttive)” del Comune di Augusta, tenendo conto della cubatura dell’immobile in oggetto pari a mc. 530,16 (come determinata nella relazione di stima già depositata);
- il bollo, come sopra specificato, va pagato al momento della presentazione del Modello Unico di *Segnalazione Certificata di Agibilità* mediante acquisto di marca da bollo da applicare sul suddetto Modello Unico, oppure mediante versamento tramite bollettino F24 allegando la ricevuta;
- il costo relativo al Certificato di Idoneità Statica (CIS), come sopra determinato, rappresenta l’onorario medio praticato allo stato attuale per la redazione della suddetta attestazione, seguendo le dinamiche del mercato della zona;
- il costo relativo alla Dichiarazione di Conformità degli Impianti (Di.Co.), come sopra determinato, rappresenta l’onorario medio praticato allo stato attuale per la redazione della suddetta attestazione, seguendo le dinamiche del mercato della zona;
- il costo relativo all’Onorario per prestazione professionale dovuto per la redazione e la presentazione del Modello Unico di *Segnalazione Certificata di Agibilità* (SCA), come sopra determinato, rappresenta l’onorario medio praticato allo stato attuale, seguendo le dinamiche del mercato della zona.

Si ribadisce, infine, che la SCA potrà essere presentata presso il S.U.E. del Comune di Augusta solo dopo il rilascio del titolo abilitativo in Sanatoria e dopo aver provveduto alla opportuna regolarizzazione catastale di cui al seguente punto **2)** della presente relazione integrativa. Si fa presente, infatti, che la documentazione catastale aggiornata (Visura + Planimetria) assieme all’APE (Attestazione di Prestazione Energetica, nel caso specifico, già redatta e allegata alla relazione di stima già depositata) risultano tra i documenti e le attestazioni da allegare obbligatoriamente al Modello Unico di *Segnalazione Certificata di Agibilità*.



2) Risposta in ordine alla necessità di regolarizzazione catastale relativamente alla circostanza della planimetria catastale parzialmente difforme dallo stato dei luoghi.

Premesso che, come già illustrato nella relazione di stima già depositata, la planimetria catastale non riproduce fedelmente la configurazione reale (attuale) dell'immobile indentificato come Lotto B, in quanto la suddetta planimetria catastale manca della rappresentazione grafica delle porzioni immobiliari già indicate come "ripostiglio" e "locale di sgombro", pertinenze del sopra citato immobile, insistenti nella terrazza al Primo Piano;

Vista la Circolare N. 2/E del 01/02/2016, emessa dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare a seguito dell'entrata in vigore della Legge di Stabilità 2016 (legge n. 208/2015) che, in riferimento al tema della determinazione della rendita catastale delle unità urbane a destinazione speciale e particolari, al comma 3 del paragrafo **3.3.2.**

Individuazione delle autorimesse e delle cantine specifica quanto segue: *"Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale";*

Considerato che il "ripostiglio" e il "locale di sgombro", descritti nella relazione di stima – Sezione n. 2 - Lotto B già depositata, nello specifico, sono assimilabili alla fattispecie delle porzioni immobiliari di cui al sopra citato paragrafo **3.3.2.**, comma 3, della Circolare N. 2/E del 01/02/2016: trattandosi, infatti, di locali pertinenziali, in quanto direttamente comunicanti con l'unità abitativa, essi risultano privi di autonomia funzionale e reddituale, e, pertanto, rientrano nella maggiore consistenza della suddetta unità abitativa;

Viste, infine, le disposizioni di cui alla Circolare n. 2/2010, emessa dall'Agenzia del Territorio in attuazione del D.L. n. 78/2010, paragrafo **d) Conformità delle planimetrie depositate in catasto**, comma 2: *".... nell'ipotesi in cui la planimetria catastale non riproduca fedelmente la configurazione reale (attuale) dell'immobile, al fine di consentire l'inserimento in atto della prescritta dichiarazione di conformità, l'intestatario dovrà presentare una denuncia di variazione, allegando la nuova planimetria aggiornata con lo stato reale dell'immobile (tale situazione potrebbe presentarsi, a titolo meramente esemplificativo, a causa di incompleta o non corretta rappresentazione degli ambienti costituenti l'unità immobiliare e delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero delle parti comuni, laddove originariamente rappresentate);*

in Risposta alla necessità di regolarizzazione catastale relativamente alla circostanza della

planimetria catastale parzialmente difforme dallo stato dei luoghi, si chiarisce che l'immobile identificato in perizia come Lotto B necessita di regolarizzazione catastale consistente nella presentazione di variazione catastale.

3) Risposta in ordine alla quantificazione dei costi relativi alla regolarizzazione catastale.

Premesso che, come relazionato nella risposta di cui al sovrastante punto 2), l'immobile identificato, nella relazione di stima già depositata, come Lotto B necessita di variazione catastale (Circolare n. 2/2010, emessa dall'Agenzia del Territorio in attuazione del D.L. n. 78/2010, paragrafo d) *Conformità delle planimetrie depositate in catasto*, comma 2);

Considerato che, nel caso specifico, la denuncia di variazione catastale, a carico degli intestatari dell'immobile, deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate da un tecnico abilitato incaricato dai suddetti intestatari dell'immobile;

in **Risposta alla quantificazione dei costi relativi alla regolarizzazione catastale** (variazione catastale) la sottoscritta esperto stimatore ha determinato gli stessi come segue:

COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Diritti per presentazione variazione catastale	€ 70,00
*Onorario per prestazione professionale (presentazione Variazione Catastale)	€ 700,00
TOTALE	€ 770,00

* oltre gli oneri di Legge

In merito ai costi relativi alla variazione catastale riportati nella tabella di cui sopra, **si chiarisce** quanto segue:

- i costi relativi ai Diritti per presentazione variazione catastale, come sopra quantificati, sono stati rilevati dalle vigenti **"Tabelle delle tasse per i servizi ipotecari e catastali"** in vigore dal 1° gennaio 2025 di cui all'Allegato 2 (art. 5, comma 1, lettera b) del D.Lgs n. 139/2024;
- il costo relativo all'Onorario per prestazione professionale dovuto al tecnico abilitato incaricato per la redazione e la presentazione della variazione catastale a mezzo di procedura Docfa, come sopra determinato, rappresenta l'onorario medio praticato allo stato attuale, seguendo le

dinamiche del mercato della zona.

Si ribadisce, infine, che si potrà procedere alla presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Entrate di Siracusa solo dopo il rilascio del titolo abilitativo in Sanatoria e prima della presentazione della SCA, in quanto la documentazione catastale aggiornata (Visura + Planimetria) risulta tra i documenti obbligatori da allegare al Modello Unico di *Segnalazione Certificata di Agibilità*.

4) Nota riepilogativa finale della stima, con detrazione dei costi relativi alla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), detrazione dei costi relativi alla regolarizzazione catastale e conseguente adeguamento del Valore finale di stima e del Valore della piena proprietà per la quota di 1/4 del bene, identificato come Lotto B.

Premesso che, a seguito della quantificazione dei costi relativi alla SCA e alla variazione catastale, come determinati dalla sottoscritta esperto stimatore rispettivamente ai precedenti punti 1) e 3) della presente relazione integrativa, risulta necessario l'adeguamento del valore finale della stima e, conseguentemente, del valore della piena proprietà per la quota di 1/4 del bene, identificato come lotto B;

Visto il Valore finale del bene (Lotto B), come determinato nella relazione di stima già depositata;

Considerato che, come specificato nella relazione di stima già depositata, la quota della piena proprietà del bene in titolarità del debitore esecutato è pari a 1/4;

Tenuto conto dell'importo totale dei costi relativi alla SCA e dell'importo totale dei costi relativi alla regolarizzazione catastale (variazione catastale), come determinati rispettivamente ai punti 1) e 3) della presente relazione integrativa;

la sottoscritta esperto stimatore, al fine di fornire una relazione integrativa quanto più esaustiva possibile, ha ritenuto opportuno redigere, seppur non specificatamente richiesta, la presente **Nota riepilogativa finale della stima, con detrazione dei costi relativi alla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), detrazione dei costi relativi alla regolarizzazione catastale e conseguente adeguamento del Valore finale di stima e del Valore della piena proprietà per la quota di 1/4 del bene, identificato come Lotto B**, come a seguire specificata:

NOTA RIEPILOGATIVA FINALE DELLA STIMA - LOTTO B	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Valore finale della stima (già depositata)	€ 136.152,82
Importo totale costi SCA (a detrarre)	€ 1.636,04
Importo totale costi Variazione Catastale (a detrarre)	€ 770,00
Valore finale di stima del bene	€ 133.746,78
Valore attuale della piena proprietà per la quota di 1/4 del bene	€ 33.436,70

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione integrativa in risposta alle circostanze indicate dal custode e professionista delegato alla vendita relative al bene pignorato, indentificato in perizia come **Lotto B**, come a seguire meglio specificate:

- 1) quantificazione dei costi relativi alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA);
- 2) necessità di regolarizzazione catastale relativamente alla circostanza della planimetria catastale parzialmente difforme dallo stato dei luoghi;
- 3) quantificazione dei costi relativi alla regolarizzazione catastale.

Augusta, lì 07/04/2025

L'Esperto Stimatore

Arch. Cavallo Giovanna

Giovanna Cavallo

