

DOTT. ING. ANTONINO GRECO
SIRACUSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 112 DEL R.G.ES. ANNO 2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA: AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE DI SIRACUSA

CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NOTA INTEGRATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

Siracusa, lì 26 febbraio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Ing. Antonino Greco)
DOTT. ING.
ANTONINO
GRECO
1284
ORDINE INGEGNERI PROV. DI SIRACUSA

STUDIO: VIALE SCALA GRECA, 199/C - 96100 SIRACUSA - TEL.: 0931 1814011 - MOB.: +393396424541

E-MAIL: antonino.greco@studioprofessionalegreco.it - PEC: antonino.greco@ordineingegnerisiracusa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. **112/2018** del R.G.Es. promossa dalla **AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE DI SIRACUSA** contro il signore **[REDACTED]**

La Corte di Appello di Catania, in riforma della sentenza del Tribunale di Siracusa iscritta al n. 974/2011 RG SENT LVA, ha condannato l'appellato **[REDACTED]** alla restituzione delle somme già incassate e al pagamento delle spese processuali di primo e secondo grado di giudizio oltre agli oneri di Legge con sentenza n. 394/2016 RG SENT sezione lavoro del 24.3.2016 resa esecutiva in data 18.7.2016 e notificata all'appellato il 30.7.2016.

L'Azienda Sanitaria Provinciale di Siracusa ha intimato, quindi, formale precetto di pagamento della somma dovuta e, poiché il detto precetto non ha avuto esito favorevole, l'ufficiale giudiziario ha proceduto al pignoramento, tra l'altro, di un appartamento sito a Siracusa in via Arsenale n. 42, piano 5, interno 8 della scala A, composto da 6,5 vani, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 167, particella 5116 sub 51, cat. A/3, classe 4, mq 164, rendita € 703,96.

All'udienza del 17.1.2019 il G.E. ha nominato il sottoscritto quale C.T.U. per la stima dei beni pignorati.





Il sottoscritto in data 30 settembre 2019 ha regolarmente depositato telematicamente la richiesta consulenza tecnica relativa sia ad un bene sito a Canicattini Bagni e denominato LOTTO 2 sia all'appartamento prima emarginato denominato **LOTTO 1**.

Tale appartamento, alla data del sopralluogo (15.7.2019), risultava di proprietà dell'Esecutato sebbene lo stesso fosse deceduto in data 10.6.2018. Dopo il deposito della richiesta consulenza tecnica d'ufficio, l'immobile è stato ereditato dal sig. [REDACTED] figlio del de cuius, sulla base di testamento olografo pubblicato con atto del Notaio Angelo Bellucci in data 11.10.2019, n. 124727 di Rep. e n. 31629 di Racc. per come riportato nella relazione del Professionista Delegato e Custode, avv. Rosaria Sassano, del 11.5.2023.

Relativamente al detto immobile il sottoscritto ebbe a rilevare che "... da un confronto tra la piantina catastale in atti e lo stato dei luoghi, per come rilevato dal sottoscritto, non sono emerse differenze di distribuzione interna. Appare evidente, però, sulla scorta della visura storica allegata, che in data 26.7.2002 è stato protocollato presso l'ufficio catastale competente un frazionamento dell'immobile per trasferimento di diritti (n. 16136.1/2002 prot. N. 104404) dal quale si evince chiaramente che l'immobile vede ridotta la sua estensione di un vano. Infatti la consistenza catastale passa da 7,5 vani originali a 6,5 vani. Per questa osservazione, in data 23.9.2019, si è formalmente richiesta, tramite delega, copia della planimetria del bene antecedente al 2002 e si è così potuto verificare che, rispetto all'assetto originario, l'immobile è stato frazionato con la cessione di un vano





all'appartamento confinante posto allo stesso piano ma con ingresso da altro vano scala (civico 40) e catastalmente individuato al foglio 167 particella 5116 sub 53. Tale frazionamento e la successiva fusione, di cui si allegano le visure e le planimetrie catastali, derivano da un atto di donazione del 21.10.2002 ai rogiti del notaio Francesco Grasso registrato a Siracusa il 5.11.2002 ai nn. 3774/8613.1/2002 di formalità tra [REDACTED] e [REDACTED]. La certificazione notarile allegata al fascicolo, in cui sono riportate le visure ventennali telematiche dei Registri Immobiliari e dei Registri Catastali, non fornisce nessuna evidenza di trasferimento di diritti reali inerenti al bene in esame..." e relativamente alla situazione urbanistica si era osservato che presso l'archivio dell'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa non risultava nessuna pratica urbanistica successiva alla vendita dell'immobile avvenuta il 25.7.1970 e, pertanto, risultava necessario regolarizzare la situazione urbanistica tramite la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria da parte di tecnico abilitato il cui costo veniva stabilito in complessivi € 3.000,00 che, in caso di vendita forzata precedente alla sistemazione urbanistica, sarebbero dovuti essere detratti dal valore di mercato dell'immobile stimato in € 206.000,00.

Per come riportato nella relazione del 11.5.2023, l'avv. Rosaria Sassano, veniva contattata dall'Ing. Fabrizio Reale, tecnico incaricato dal sig.

[REDACTED] tramite e-mail del 10.5.2023, il quale comunicava di aver presentato in data 11.7.202 " ... pratica di CILA in Sanatoria per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile sito in Siracusa in via dell'Arsenale n. 42 (LOTTO 1), trasmettendo altresì la relativa documentazione tecnica (doc. 2) ..." e, ritenendo che la riferita





regolarizzazione urbanistica potesse aver determinato una variazione del valore di stima e/o dei dati catastali del LOTTO 1, chiedeva al Giudice di conferire incarico al sottoscritto "... al fine di accertare l'effettiva e corretta regolarizzazione urbanistica del LOTTO n. 1 verificando le eventuali modifiche catastali e/o di valore di detto immobile ..."

Tale incarico veniva formalmente comunicato al sottoscritto tramite PEC del 21 febbraio 2024 con la quale si disponeva incarico integrativo in conformità all'istanza presentata dall'Avv. Rosaria Sassano e si concedevano giorni 90 per il deposito della presente nota integrativa.

NOTA INTEGRATIVA

Il sottoscritto, in riferimento all'incarico integrativo conferito, ha proceduto ad esaminare la documentazione tecnica fornita:

- 1) CILA per intervento in sanatoria del 30.6.2022;
- 2) Conferma protocollazione CILA prot. n. 106081 del 11.7.2022.

Dall'esame della superiore documentazione fornita si è chiaramente evinto che, per il tramite del Tecnico incaricato, il sig. [REDACTED] ha presentato al SUE del Comune di Siracusa CILA ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016 volta a sanare l'abuso compiuto nel 2002 e relativo a "SANATORIA PER LO SPOSTAMENTO DI UN VANO DALL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 51 A QUELLA CONTIGUA SUB 53 chiedendo, inoltre,



l'applicazione dell'art. 28 della L. 689/1981 in merito alla sanzione pecuniaria.

Tale CILA è stata depositata al SUE del Comune di Siracusa dall'Ing. Fabrizio Reale che in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo, ha asseverato, in data 30.6.2022, che l'intervento, compiutamente descritto negli elaborati progettuali (allegati alla CILA) fosse conforme agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché fosse compatibile con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi fosse interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

La relazione tecnica allegata alla CILA si riferisce ai lavori di spostamento di un vano da una unità immobiliare a quella attigua eseguiti in assenza di autorizzazione e per i quali si richiede Sanatoria ai sensi dell'art. 14 comma 1 L.R. n. 16 del 10-8-2016, applicazione del D.P.R. 380/2001 per l'immobile sito in Siracusa via dell'Arsenale 43 piano 5° in catasto al fg. 167 particella 5116 sub 51 di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

L'allegato grafico fornito e risultante, secondo quanto dichiarato dal Tecnico incaricato, allegato alla CILA rappresenta lo stato planimetrico





dell'immobile sia nella configurazione originale (ante 2002) che nella sua configurazione allo stato attuale che corrisponde perfettamente a quanto dal sottoscritto rilevato in sede di sopralluogo del 15 luglio 2019 e riportato nell'allegato grafico della C.T.U. già depositata.

Per quanto sopra si può ritenere superato l'abuso edilizio rilevato e dichiarare, quindi, il LOTTO 1 della CTU originaria urbanisticamente conforme allo stato dei luoghi per come rilevati in sede di sopralluogo.

Poiché la pianta presente in catasto già nel 2019 risultava conforme allo stato dei luoghi per come rilevato, si è proceduto a richiedere visura storica catastale aggiornata del bene (che si allega) per verificare la correttezza dell'intestazione e si è riscontrato che l'immobile non risulta volturato a nome della proprietà attuale.

CONCLUSIONI

L'immobile di cui si è trattato nella presente Nota integrativa alla CTU originaria (**LOTTO 1**) risulta ad oggi conforme urbanisticamente e catastalmente ma non risulta correttamente intestato in catasto e, pertanto, al suo valore di mercato per come precedentemente determinato e pari ad € 206.000,00 non vanno più detratti € 3.000,00 per la regolarizzazione urbanistica (già effettuata a carico della Proprietà attuale) ma vanno comunque detratti € 500,00 per tenere conto della mancata correttezza





nell'intestazione catastale e, quindi, il valore dell'appartamento risulta pari
ad **€ 205.500,00.**

Siracusa, li 26 febbraio 2024




Allegati:

- All. 1) Visura catastale storica al 23 febbraio 2024;
- All. 2) Copia CILA;
- All. 3) Copia Protocollazione CILA.

