

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA CONCITA CULTRERA

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

Procedura esecutiva immobiliare n. 290/2019 R.G.
Es. promossa da SIENA NPL 2018 s.r.l. nei
confronti dei sigg. ~~ANTONIO~~ ~~ANTONIO~~
~~ANTONIO~~.

OGGETTO:

**RELAZIONE DI INTEGRAZIONE BENI
IMMOBILIARI PIGNORATI SITI NEL
COMUNE DI CANICATTINI BAGNI (SR)
IN CONTRADA CONDOTTE SNC (attuale
via Garofalo n. 1), ANNOTATO AL
N.C.E.U. FOGLIO 10, PARTICELLE 229 E
478.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa
cell. 391-3001733

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	3
3. QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.....	3
4. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE	3
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Giudice Istruttore Dott. ssa Concita Cultrera della Procedura Esecutiva Immobiliare inscritta al numero 290/2019 R.G., promossa dalla promossa da SIENA NPL 2018 s.r.l. nei confronti dei ~~_____~~

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma ha incaricato la scrivente, in qualità di E.S. già nominato, affinché risponda ai quesiti integrativi formulati con decreto ricevuto a mezzo PEC il 13.02.2023, nel seguito riportato, alla luce di quanto relazionato dal Custode Giudiziario avv. Giuseppe D'Agata in data 26.07.2022.

2. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire l'incarico di consulenza richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima visionato la relazione del Custode Giudiziario Avv. Giuseppe D'Agata;
- in data 08.09.2023 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR) in via contrada Condotte snc (attuale via Garofalo n. 1) per effettuare il sopralluogo richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, su richiesta del C.G;
- ha contattato diverse ditte per la produzione di Libretto d'impianto ai fini APE.

3. QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Da Decreto ricevuto, a mezzo PEC, il 13.02.2023, in riferimento alla relazione del custode giudiziario depositata in data 26.07.2022.

1 "...ritenuto necessario che l'esperto già nominato effettui una verifica diretta dei luoghi, integrando la relazione di stima con i chiarimenti richiesti dal professionista delegato nella relazione depositata in data 26/07/2022, ...";

2 "...verificando nuovamente la possibilità di redazione dell'APE con costi più contenuti entro la somma prevista...".

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1 "...ritenuto necessario che l'esperto già nominato effettui una verifica diretta dei luoghi, integrando la relazione di stima con i chiarimenti richiesti dal professionista delegato nella relazione depositata in data 26/07/2022, ...".

Si riporta quanto richiesto dal Professionista Delegato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



“... appare astrattamente necessario che l'Esperto fornisca chiarimenti in ordine alla “costruzioni adiacente con tinteggiatura di colore rosso”, in quanto il rilievo, come specificato in seno alla relazione, è stato effettuato sulla scorta di quanto rappresentato dall'esecutato, e non dalla verifica diretta dell'Esperto.”

La scrivente in data 08.09.2023 alle ore 9:30 si è recata presso il luogo, oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare, per effettuare il sopralluogo come da mandato del Giudice dell'esecuzione, in presenza del [REDACTED] parte convenuta, il quale ha permesso l'accesso, come da verbale di sopralluogo in allegato.

L'Esperto Stimatore ha visionato il piccolo immobile (tinteggiato di colore rosso) al suo interno, verificando lo stato di fatto ed ha eseguito rilievo metrico e fotografico.

La sottoscritta, all'interno della costruzione oggetto di integrazione, ha rilevato la presenza di un soppalco in legno che, come da allegato grafico, si estende per quasi metà dell'intera superficie netta di pavimento del piano terra, con un'altezza interna utile sotto trave di 2,07 m, ben al di sotto della misura minima consentita negli ambienti abitabili, ossia 2.70 m; al piano soppalcato si accede tramite scala realizzata anch'essa in legno, si ha un'altezza interna utile massima sotto trave di 1.96 m.

Dal piano terra si accede anche al vano ad esso adiacente adibito a servizio igienico, quest'ultimo presenta un'altezza massima sotto trave di 2.69 m, un'altezza minima sotto trave di 2.15 m ed un'altezza media sotto trave di 2.42 m. Dal sopralluogo è emerso un cambiamento avvenuto rispetto ai precedenti sopralluoghi, ossia in tale vano la porta che permetteva l'accesso dall'esterno è stata sostituita con una finestra, come da allegati metrico e fotografico.

Da quanto emerso in sede di sopralluogo, il soppalco riscontrato risulta non sanabile poiché non rispetta l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco stesso, essendo inferiore ai minimi prescritti per la categoria di locale specifica (2.70 m), come da Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975, da Regolamento edilizio comunale, da Testo unico per l'edilizia - DPR 380/01 e sue successive modifiche ed integrazioni, come da Legge regionale n. 16/2016, ragion per cui sarà necessario effettuare demolizione con conseguenti costi da sostenere, costi che approssimativamente consistono in 2.000,00 euro, compresi di trasporto a rifiuto del materiale di risulta, di conferimento a discarica, di oneri fiscali e tecnici.

Per quanto riguarda il vano adibito a servizio igienico, comunicante internamente con la costruzione tinteggiata di colore rosso, si può regolarizzare inserendolo nella Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, menzionata nella Relazione di Stima già depositata, aggiornando le planimetrie e senza aggiunta di costi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 "...verificando nuovamente la possibilità di redazione dell'APE con costi più contenuti entro la somma prevista...".

La scrivente non ha trovato Ditta disponibile per la produzione di libretto d'impianti ai fini APE e a dei costi inferiori, per non superare il limite massimo consentito riportato nel Decreto di nomina.

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) Documentazione fotografica integrativa;
- b) Rilievo fotografico integrativo;
- c) Rilievo metrico integrativo;
- d) Verbale di sopralluogo integrativo;
- e) Specifica delle competenze per Integrazione.

Siracusa, 09-10-2023

Il C.T.U

arch. Maria Blanco