

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. [REDACTED] e
[REDACTED]**

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



1. PREMESSA	3
2. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	3
3. QUESITO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.....	3
4. RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE	3
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	7



[REDACTED]

[REDACTED]



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

1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma ha incaricato la scrivente, in qualità di E.S. già nominato, affinché risponda al quesito integrativo formulato con decreto ricevuto a mezzo PEC il 08.03.2024, nel seguito riportato, alla luce di quanto relazionato dal Professionista delegato avv. Giuseppe D'Agata in data 06.03.2024.

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 l'Istanza al G.E. del Custode Giudiziario e Delegato alla vendita Avv. Giuseppe D'Agata, ha visionato la nota pervenuta al debitore da parte del Comune di Canicattini Bagni;
- in data 19-03-2024 si è recata presso il Comune di Canicattini Bagni per interloquire con l'Ufficio Tecnico in merito alla questione posta dal Professionista delegato;
- in data 25.03.2024 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR) in via Garofalo n. 1 (attuale via G. Cassarino, come da Nota Ufficio Tecnico Comunale) per effettuare il sopralluogo richiesto dal Giudice dell'Esecuzione.

3. QUESITO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Da Decreto ricevuto, a mezzo PEC, il 08.03.2024, in riferimento alla Istanza al G.E. del Custode Giudiziario depositata in data 06.03.2024.

“...dispone che l'esperto verifichi quanto rilevato nella nota pervenuta al debitore in data 02/03/2024 da parte del Comune di Canicattini Bagni, interloquendo preliminarmente con l'Ufficio competente, con eventuale accesso sui luoghi unitamente al Custode e relazionando entro il termine di giorni trenta...”.

4. RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Si riporta quanto scritto nella Nota pervenuta al debitore in data 02/03/2024 da parte del Comune di Canicattini Bagni:

“... Dal controllo della documentazione in atti d'ufficio e dalla sovrapposizione della cartografia catastale e dell'ortofoto si è constatato che l'immobile di proprietà della S.V. ubicato in C/da Garofalo n. 1 ed ora in Via G. Cassarino, in C.T., al Fg. 10 P.lle 229 Cat. A/3 Vani 5 (C/da Condotte P.T.I), risulta solo in parte censito in catasto pertanto occorre procedere all'accatastamento totale dell'edificio e delle relative destinazioni d'uso. ... I soggetti proprietari e i tecnici incaricati, entro 60 giorni, dovranno verificare anche la posizione urbanistica degli immobili che eventualmente dovranno essere oggetto delle procedure di cui al D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii e alla normativa regionale L.R. n. 16/2016 e ss.mm.i – L.R. 23/2021.”

La scrivente in data 19.03.2024 alle ore 9:00 si è recata presso il Comune di Canicattini Bagni – Ufficio Tecnico Comunale, per interloquire con il Responsabile del III° Settore – Tecnico Geom. Capo Giuseppe Carpinteri.

Dalla visione a video dell'ortofoto confrontata con l'Estratto di Mappa mostrata presso l'Ufficio Tecnico risultano, sul terreno, definito catastalmente con Foglio 10, Part. 229 e 478 in causa, altri volumi non rilevati nel primo mandato, ragion per cui si è dovuto effettuare un ulteriore sopralluogo.

La scrivente in data 25.03.2024 alle ore 9:30 si è recata presso il luogo, oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare, per effettuare il sopralluogo, in presenza del Custode Giudiziario Avv. Giuseppe D'Agata e della parte convenuta, la quale ha permesso l'accesso, come da verbale di sopralluogo redatto dal Custode stesso.

L' Esperto Stimatore ha visionato il terreno verificando lo stato di fatto, rispetto al primo mandato risulta esistere un nuovo piccolo volume costruito in muratura, con copertura a falda inclinata realizzata con pannelli monolitici strutturali componibili, portanti ed isolanti con lastra termoisolante in polistirene espanso estruso dello spessore di circa 40 mm, del quale ha eseguito rilievo metrico e fotografico, come in allegato.

La sottoscritta, all'interno di questa piccola costruzione, ha rilevato la presenza di una caldaia policombustibile marca “Stromboli”, della legna accatastata e oggetti vari tipo deposito.

Dal sopralluogo effettuato non sono stati invece rilevati gli ulteriori ingombri così come riscontrati nell'ortofoto visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni, come documentato dal rilievo fotografico.

Si conferma l'esistenza della piccola costruzione adibita a deposito posta in prossimità dell'ingresso del lotto, sul lato sinistro, costruzione già riportata nella Relazione di stima del primo mandato e riscontrata sull'ortofoto dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Come da nota pervenuta dal Comune di Canicattini Bagni – Ufficio Tecnico, risulta necessario provvedere, entro i termini previsti, all'accatastamento delle parti costruite non riportate nell'Estratto di Mappa Catastale, richiesto nuovamente in data 12-03-2024 presso l'Agenzia del

Territorio - Catasto Terreni - Ufficio Provinciale di Siracusa (on-line tramite SISTER). Sarà necessario ricorrere a strumentazione elettronica satellitare ai fini del posizionamento corretto delle parti aggiuntive del fabbricato e di quanto presente all'interno dell'area pertinenziale, ragion per cui sarà indispensabile l'ausilio del collaboratore Geom. Marcello Arriscato, già intervenuto per il rilievo metrico del terreno durante il primo mandato e presente anche durante il sopralluogo del 19-03-2024, come da verbale del Custode Giudiziario. Si allega pertanto la parcella del Collaboratore dell'E.S. con i costi da sostenere per tale accatastamento, solo dopo autorizzazione della S.V.I. si procederà in tal senso.

La scrivente, durante il colloquio con il Geom. Capo del Comune di Canicattini Bagni (Responsabile del III° Settore – Tecnico), ha appreso del cambiamento avvenuto di destinazione urbanistica del terreno oggetto di causa, infatti nel Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto durante il primo mandato, il lotto di terreno definito catastalmente particella 478, con al suo interno la particella 229, risultava ricadere in Zona Territoriale Omogenea C1 del PRG, ai sensi del D.M. 1444 del 1968, ad oggi invece risulta ricadere in altra Zona.

La scrivente non ha provveduto, in questa fase, alla produzione di nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto non richiesto espressamente nel nuovo incarico integrativo, ragion per cui, dalle informazioni pocanzi riportate sul cambio destinazione urbanistica apprese presso l'Ufficio Tecnico, dallo studio della "Rielaborazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Canicattini Bagni, "Elaborato 05 – Planimetria di P.R.G. – Scala 1:2000" in cui è riportato *"Il presente costituisce elaborato di PRG del Comune di Canicattini Bagni adottato con Delibera n. 28 del 22/09/2023"* e dallo studio della "Rielaborazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Canicattini Bagni, "Elaborato 03 – Le Norme Tecniche di Attuazione urbanistiche-edilizie" in cui è riportato *"Il presente costituisce elaborato di P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni adottato con Delibera n. 28 del 22/09/2023"*, le due particelle in causa risultano ricadere in Zona territoriale Omogenea C2, si riportano a seguire le nuove disposizioni.

Dalla visione della Tavola di PRG denominata "Elaborato 05 – Planimetria di P.R.G. – Scala 1:2000", il lotto in oggetto (particella 229 e particella 478) risulta ricadere in Zona Territoriale Omogenea C2, ossia *"Area residenziale periferica a bassa densità"*, dalla rielaborazione delle N.T.A. del P.R.G. si riportano le prescrizioni in Zona C e Zona C2:

"Art. 19 Zona omogenea C

Le zone classificate C ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/1968 e delimitati negli Elaborati grafici di progetto 04 e 05 comprendono le aree del territorio comunale limitrofe alla complessiva zona B di cui al precedente art.18, su cui è consentita la costruzione di nuovi complessi residenziali e la saturazione del già costruito per il completamento del margine urbano a bassa densità edilizia. Tutte le attività edificatorie sono subordinate alla redazione di specifici Piani di Lottizzazione con

un'unità minima d'intervento pari a 5.000 mq. Per i lotti "interclusi" è consentito l'intervento edilizio diretto purché l'area d'intervento sia rimasta l'unica a non essere stata ancora edificata ovvero si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni, sia dotata di opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) e sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al PRG. – E' fatto salvo il rispetto delle relative norme sulle vedute ed il rispetto del distacco dalle strade esistenti ed in previsione. Sono comunque ammessi il piano seminterrato e le costruzioni accessorie nel lotto nei limiti della densità fondiaria consentita. Per la sola zona C1 è previsto il piano attico in ritiro. Le destinazioni ammesse sono identiche a quelle delle zone precedenti di cui all'art.18. Con delibera consiliare e attraverso le procedure previste dalle vigenti leggi, si possono individuare sulla base della domanda effettiva le aree per l'edilizia sovvenzionata e agevolata. Sono ammesse verande o tettoie in ragione del 20% della volumetria consentita dell'edificio. Nel caso di maggiori dimensioni queste sono ammesse imputando la differenza nel volume costruibile. Sono ammessi pergolati, reticoli, pensiline leggere per il sostegno di vasi, fiori e piante ornamentali. ...".

Sottozona C – **"Zona C2 _Area Residenziale periferica a bassa densità"**

Comprende le aree che la precedente pianificazione urbanistica individuava per l'espansione urbana a bassa densità, ora ridotte da tutte le aree marginali che non sono state oggetto di interventi di modificazione del suolo.

Parametrazioni edilizie specifiche:

Iff	1,2 mc/mq
Lotto min.	1.200 mq
h max	mt 7,50
n° piani	max 2 + seminterrato eventuale;
Df	non inferiore a mt 10,00
Dc	non inferiore a mt 5,00
Ds	non inferiore a mt 10,00. ..."

Dal rilievo metrico effettuato del deposito attrezzi (già rilevato durante il primo mandato) posto all'ingresso del lotto, lato sinistro e del nuovo corpo di fabbrica contenente la caldaia, risultano non essere state rispettate le distanze pocanzi menzionate della Zona Omogenea C2, ossia il deposito attrezzi si trova collocato a nord-est del lotto di terreno, sul confine di proprietà lato est con una intercapedine max di 1.04 m e min di 0.85 m (inferiori a mt 5.00), ed inoltre dista dal confine stradale circa mt 6 (inferiore a mt 10,00). Il corpo di fabbrica contenente la caldaia dista 5.96 m dalla veranda chiusa in muratura del fabbricato principale (inferiore a mt 10.00), distanze tutte decisamente inferiori a quelle consentite dalle nuove NTA del P.R.G. di Canicattini Bagni.

In conseguenza di ciò è determinante evidenziare la insanabilità dei due manufatti pocanzi descritti, pertanto in considerazione del termine imposto dal Comune per l'aggiornamento catastale del lotto in causa, si dovrà procedere a tale operazione con la consapevolezza della successiva demolizione.

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) Estratto di Mappa Catastale;
- b) Documentazione fotografica integrativa;
- c) Rilievo fotografico integrativo;
- d) Rilievo metrico integrativo;
- e) Offerta per aggiornamento catastale Geom. Marcello Arrisicato;
- f) Specifica delle competenze per Integrazione.

Siracusa, 07-04-2024

Il C.T.U

arch. Maria Blanco

