

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 8/2011
PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONI ALLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G. E.: DOTT. LUCA GURRIERI

Siracusa, 28/05/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

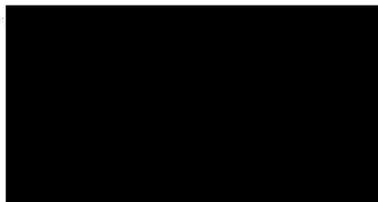
C.T.U.

arch. Maria Laura Sindona

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 8/11



G.E. Dr. Luca Gurrieri

PREMESSE

In data **25/11/2011** la sottoscritta nominata C.T.U. dal G.E. dott. Luca Gurrieri ha prestato il giuramento di rito per il procedimento esecutivo n. 8/2011 promosso da



Il C.T.U. ha proceduto ad effettuare le indagini sugli immobili oggetto di pignoramento e, redatta la Relazione di Consulenza Tecnica, ha provveduto al suo deposito.

In data **19/10/2012** a mezzo fax La sottoscritta è stata convocata dal G.E. dott. Luca Gurrieri a comparire all'udienza del 15/02/13 per rispondere ai chiarimenti seguenti sollevati dal custode e professionista delegato alla vendita del compendio immobiliare, avv. Giovanna Pizzo:

"E' necessario rilevare al G.E. che l'immobile di via Archimede n. 117, di proprietà della sig.ra e pignorato per 1/2, è stato stimato dal ctu per l'intero. Inoltre, il CTU ha omesso di indicare se gli immobili pignorati siano provvisti o meno del certificato di agibilità."

Nel mese di giugno 2013 La sottoscritta ha depositato le proprie integrazioni nelle quali si da atto che l'immobile pignorato a danno della Sig.ra è da

intendersi per la quota di $\frac{1}{2}$, e si espone che in atti, presso gli Uffici competenti, non vi sono richieste né autorizzazioni di agibilità per tutti gli immobili oggetto di procedura.

Successivamente in data **Aprile 2014** la sottoscritta è stata contattata dal custode e professionista delegato alla vendita, avv. Giovanna Ivana Pizzo., per rispondere ad ulteriori richieste.

Il quesito è il seguente:

“Indicare sommariamente le spese necessarie al fine del rilascio del certificato di agibilità per gli immobili oggetto di procedura esecutiva”.

Prima di rispondere al quesito, per un più immediato intendimento, si elencano i beni oggetto della procedura:

Cespite 1 – di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1:

Appartamento in Pachino – Via Gioberti n. 87 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 6095 Sub 2 Cat. A/3 – Distribuito ai Piani Terra, Primo e Secondo;

Garage in Pachino – Via Gioberti n. 85 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 6095 Sub 1 Cat. C/6 – Posto al P.T.;

Cespite 2 – di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$:

Appartamento in Pachino – Via Archimede n. 133 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 7937 Sub 1 Cat. C/2 – Distribuito al Piano Terra;

Cespite 3 – di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1:

Appartamento in Pachino – Via Tommaseo n. 105 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 14 P.IIa 3376 Sub 1 Cat. A/4 – Distribuito al Piano Terra e Primo;

Si riporta un breve stralcio di quanto esposto nella precedente Relazione Integrativa:

“In merito ai certificati di agibilità in data 04/02/2013 il C.T.U. ha proceduto ad effettuare le verifiche sulla esistenza dei certificati suddetti e sull’eventuale esistenza anche soltanto di istanze per l’ottenimento degli stessi recandosi presso L’Ufficio Tecnico V Settore del Comune di Pachino.

Ha presentato regolare richiesta di consultazione di autorizzazioni di abitabilità relative agli immobili siti in Pachino in via Archimede n. 133 (n. 117); in via Gioberti n 87-89 (n. 85-87); via Tommaseo n. 105 in testa alle seguenti Ditte:

Ha visionato alla presenza del funzionario arch. Cammisuli le pratiche edilizie su elencate ad eccezione di quella di via Tommaseo n. 105, non presente in archivio.

Da quanto sopra si conclude che in atti non vi sono richieste ne autorizzazioni di agibilità per gli immobili oggetto di CTU.

* * *

RISPOSTA AL QUESITO

"Indicare sommariamente le spese necessarie al fine del rilascio del certificato di agibilità per gli immobili oggetto di procedura esecutiva".

Premesso che tutte le unità immobiliari sono prive del Certificato di Agibilità, è bene precisare, relativamente allo stesso, che il rilascio da parte del Comune è subordinato, previa istruttoria di una pratica, alla verifica, ai sensi dell'art.24 comma I del DPR 6 giugno 2010 n. 380 (T.U. in materia edilizia), della condizioni di sicurezza (Idoneità Statica), igiene (Parere sanitario), salubrità (Verifica standard urbanistici e sanitari), risparmio energetico (Attestato Energetico), conformità degli impianti (Conformità Impianti elettrici L.10/90) e verifica della rispondenza catastale alle planimetrie di progetto approvate il tutto secondo quanto dispone la normativa vigente.

Cespite 1 :

Appartamento in Pachino – Via Gioberti n. 87 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 6095 Sub 2 Cat. A/3 – Distribuito ai Piani Terra, Primo e Secondo;

I dati catastali specificati nell'Atto di pignoramento dell'unità abitativa sono rispondenti e conformi allo stato dei luoghi;

L'immobile risulta realizzato con Licenza Edilizia N. 714 del 27/11/1975. Dal confronto tra la planimetria allegata alla Licenza Edilizia e lo stato attuale dell'unità

abitativa si sono rilevate difformità limitatamente all'abitazione distribuita a Piano Terra Primo e Secondo.

Le difformità, per come precedentemente relazionato, sono sanabili ai sensi dell'Art. 13 della Legge 37/85 e le spese sono state quantificate in circa € 5.000,00;

Per quanto concerne la conformità degli impianti, la verifica dell'idoneità statica e la verifica degli standard igienico-urbanistici-sanitari sono da verificare.

Le spese sono così quantificabili:

Onorario Tecnico	€	2.300,00
Diritti – Spese istruttoria – Marche	€	200,00
<u>Totale Spese Rilascio Certificato di Agibilità</u>	€	<u>2.500,00</u>

Garage in Pachino – Via Gioberti n. 85 – Censito al N.C.E.U al Fgl 15 P.IIa 6095 Sub 1 Cat. C/6 – Posto al P.T.;

I dati catastale specificati nell'Atto di pignoramento dell'unità abitativa sono rispondenti e conformi allo stato dei luoghi;

L'immobile risulta realizzato con Licenza Edilizia N. 714 del 27/11/1975. Dal confronto tra la planimetria allegata alla Licenza Edilizia e lo stato attuale dell'unità non si sono riscontrate difformità;

Per quanto concerne il rilascio del Certificato di Agibilità si precisa che viene ricompreso nelle spese già indicate per l'unità abitativa in cui il garage risulta inserito;

Cespite 2 :

Appartamento in Pachino – Via Archimede n. 133 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 7937 Sub 1 Cat. C/2 – Distribuito al Piano Terra;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I dati specificati nell'Atto di pignoramento dell'unità abitativa sono rispondenti alle risultanze catastali; L'unità risulta censita come "Magazzino", di fatto trattasi di una abitazione; Le planimetrie catastali non risultano aggiornate.

L'immobile risulta realizzato con Licenza Edilizia del 07/03/1975 N. 847.

Dal confronto tra la planimetria allegata alla Licenza Edilizia e lo stato attuale dell'unità abitativa, non si sono rilevate difformità benchè si segnali una diversa distribuzione interna che non necessita di regolarizzazione urbanistica.

Per quanto concerne la conformità degli impianti, la verifica dell'idoneità statica, la rispondenza delle planimetrie catastali allo stato di fatto ed al progetto approvato, sono da verificare.

Le spese sono così quantificabili:

Onorario Tecnico	€	2.300,00
Diritti – Spese istruttoria – Marche	€	200,00
Totale Spese Rilascio Certificato di Agibilità	€	2.500,00

Si fa osservare che la spesa è quantificata per l'intera unità immobiliare mentre la stessa è pignorata per la quota di 1/2.

Cespite 3 :

Appartamento in Pachino – Via Tommaseo n. 105 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 14 P.IIa 3376 Sub 1 Cat. A/4 – Distribuito al Piano Terra e Primo;

I dati specificati nell'Atto di pignoramento dell'unità abitativa sono rispondenti alle risultanze catastali e queste conformi allo stato dei luoghi;

L'immobile risulta realizzato con Licenza Edilizia N. 653/69.

Le successive autorizzazioni non sono rintracciabili agli archivi Comunali.

Per quanto concerne la conformità degli impianti, la verifica dell'idoneità statica, la rispondenza delle planimetrie catastali allo stato di fatto ed al progetto approvato, sono da verificare.

Le spese sono così quantificabili:

Onorario Tecnico	€	2.300,00
Diritti – Spese istruttoria – Marche	€	200,00
<u>Totale Spese Rilascio Certificato di Agibilità</u>	€	<u>2.500,00</u>

VALORI STIMATI:

Cespite 1 – di proprietà della S. [REDACTED] per la quota di 1/1:

Appartamento in Pachino – Via Gioberti nn. 85/87 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 6095 Sub 2 Cat. A/3 – Distribuito ai Piani Terra, Primo e Secondo;

- € 82.079,00 (€ Ottantaduemilasettantanove/00)

Garage in Pachino – Via Gioberti nn. 85/87 – Censito al N.C.E.U al Fgl 15 P.IIa 6095 Sub 1 Cat. C/6 – Posto al P.T.;

- € 18.349,00 (€ Diciottomilatrecentoquarantanove/00)

Cespite 2 – di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2:

Appartamento in Pachino – Via Archimede n. 133 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 15 P.IIa 7937 Sub 1 Cat. C/2 – Distribuito al Piano Terra;

- € 51.093,00 = 1/2 € 25.546,50

(€ Venticinquemilacinquecentoquarantasei/50)

Cespite 3 – di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1:

Appartamento in Pachino – Via Tommaseo n. 105 – Censito al N.C.E.U. al Fgl 14 P.IIa 3376 Sub 1 Cat. A/3 – Distribuito al Piano Terra e piano Primo ;

- € 125.283,00 (€ Centoventicinquemiladuecentoottantatre/00)

CONCLUSIONI

Riepilogando e concludendo, i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare hanno un valore così riassumibile:

	VALORE STIMATO	SPESE SANATORIA	SPESE AGIBILITA'
Cespite 1			
Appartamento	82.079,00 €	5.000,00 €	2.500,00 €
Garage	18.349,00 €		
Cespite 2			
1/2 Appartamento	25.546,50 €		2.500,00 €
Cespite 3			
Appartamento	125.283,00 €		2.500,00 €

Si rimette al G.E. se gli importi di spesa determinati debbano essere detratti dagli importi già stimati.



Con la presente relazione di stima, la sottoscritta arch. Maria Laura Sindona, ritiene di aver adempiuto al mandato affidatole, ringrazia il G.E. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco Allegati

Parcella delle competenze e spese del C.T.U.

Siracusa, 28/05/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Laura SINDONA

Depositata presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari insieme ai fascicoli di parte.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Siracusa, 20/05/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Laura SINDONA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.
8/2011

PROMOSSA DA



G. E.: DOTT. LUCA GURRIERI



CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Siracusa, 18/06/2013



C.T.U.

arch. Maria Laura Sindona



Handwritten signature and notes

[REDACTED]

dell'immobile effettuata per intero (trascritta in perizia) è pari a € 51.093,00 essa va decurtata di $\frac{1}{2}$, pari alla quota in proprietà alla sig.ra [REDACTED] che è quindi pari a € 25.546,50.

In merito ai certificati di agibilità in data 04/02/2013 il C.T.U. ha proceduto ad effettuare le verifiche sull'esistenza dei certificati suddetti e sull'eventuale esistenza anche soltanto di istanze per l'ottenimento degli stessi recandosi presso L'Ufficio Tecnico V Settore del Comune di Pachino.

Ha presentato regolare richiesta di consultazione di autorizzazioni di abitabilità relative agli immobili siti in Pachino in via Archimede n. 133 (n. 117); in via Gioberti n. 87-89 (n. 85-87); via Tommaseo n. 105 in testa alle seguenti Ditte [REDACTED]

Ha visionato alla presenza del funzionario arch. Cammisuli le pratiche edilizie su elencate ad eccezione di quella di via Tommaseo n. 105, non presente in archivio.

Ha riscontrato che in atti non vi sono autorizzazioni di agibilità per gli immobili su elencati.

Si ribadisce quanto già esposto in relazione in merito alla licenza edilizia n. 653/69 in testa alla ditta [REDACTED], relativa all'immobile sito in via Tommaseo n. 105, e si relaziona che presso l'Ufficio tecnico non vi è traccia della relativa pratica.

Il funzionario arch. Cammisuli responsabile dell'Ufficio Agibilità ha effettuato ulteriori ricerche presso gli archivi del Comune controllando altri intestatari ma non rileva la detta pratica edilizia che pertanto risulta smarrita.

La sottoscritta in data 22/02/13 a conferma di quanto riscontrato ha ricevuto lettera prot. N. 5987 da parte dell'Ufficio Tecnico, ivi allegata, sulla inesistenza dei certificati di Agibilità richiesti, e sullo smarrimento della pratica edilizia in testa alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED]

Si trascrive pertanto il testo della lettera (ivi allegata).

Alla [REDACTED], è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 847/74 riguardante la modifiche della casa posta in via Archimede n. 133 (n. 117); per detto immobile non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità :

(Inoltre come già scritto nella relazione principale ,non furono realizzate le modifiche approvate con l'ultima licenza edilizia che prevedevano la realizzazione di una sopraelevazione).

Alla [REDACTED] è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 424/67 riguardante la demolizione e ricostruzione della casa di civile abitazione posta in via Gioberti n. 87. successivamente è stata rilasciata ulteriore Licenza Edilizia n. 572/68.

Inoltre in data 23/12/1975 è stata rilasciata ulteriore Licenza Edilizia n. 714/75 per la ricostruzione del piano terra e sopraelevazione al piano primo.

Successivamente in data 17/09/1980 al n. protocollo 14838 la sig. [REDACTED]

richiede il permesso di abitabilità a cui non fu mai dato corso;

Alla Ditta [REDACTED] è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 653/69 riguardante un fabbricato per civile abitazione posto in via Tommaseo n. 105 . Allo stato attuale la suddetta pratica non si trova negli archivi Comunali .

ONERI DI SANATORIA

Il C.T.U. ha effettuato relativamente all'immobile di via Gioberti n. 87 un ulteriore riscontro tra il progetto approvato esistente in atti ed i rilievi dalla sottoscritta effettuati durante il sopralluogo , riscontrando insieme al tecnico del Comune una difformità . Come da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico la difformità è sanabile in art. 13, essa consiste nella esistenza di n. 2 vani non presenti nel progetto approvato ubicati a piano secondo , essi sono estesi complessivamente 16.80 mq , con altezza

[REDACTED]

interna di mt. 2,70.

Le spese per ottenere la sanatoria ammontano :

Per gli oneri di urbanizzazione, secondo la L. 10/77 che prevede di moltiplicare i mc abusivi (in eccedenza) x € 2,18 /mc (importo stabilito da Delibera Comunale), per cui si ottiene :

$$\text{mq } 16,80 \times \text{h } 2,70 = \text{mc } 45,36$$

$$\text{mc } 45,36 \times € 2,18 \text{ mc} = 98,88 €$$

per la determinazione del costo di costruzione € 252,21/mq x 0,85 = € 214,37 si moltiplica tale importo per i mq complessivi realizzati

$$\text{mq } 16,80 \times € 214,37/\text{mq} = € 3.601,41$$

A ciò vanno sommate:

spese tecniche del tecnico di fiducia della ditta circa € 1.000

gli oneri concessori da versare al comune per il rilascio quali

Diritti di segreteria 300,00 €

le spese per istruzione pratica €100,00

Registrazione 262,00 €

Diritti rilascio parere sanitario € 80,00

n. 2 marche da 14,62 €

Tali i costi così dettagliati per la determinazione delle spese per l'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria per l'immobile di via Gioberti, la cui somma complessiva è € 4.500,00. Si rimette alla decisione del G.E. se tale importo debba essere sottratto dall'importo già stimato.

Conclusioni

Ottenuta l'autorizzazione in Sanatoria per detto immobile si procederà presentando istanza per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità/abitabilità presso l'Ufficio

[REDACTED]

competente.

Relativamente agli altri immobili nulla osta al rilascio dei certificati di agibilità, anch'essi previa presentazione di regolare istanza presso l'Ufficio competente, il rilascio è subordinato alla verifica e, dove necessario, adeguamento delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori di stima corretto

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Garage sito in Pachino in via Gioberti n. 85	€ 18.349,00
Fabbricato sito in Pachino in via Gioberti n. 85-87	€ 82.079,00
1/2 indiviso del Fabbricato sito in Pachino in via Archimede n. 133	€ 25.546,50
Fabbricato sito in via Tommaseo n. 115	€ 125.283,00

La sottoscritta ringrazia il G.E. per l'incarico affidatole, resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Con Osservanza

Siracusa li 18/06/2013

Il C.T.U.

arch. Maria Laura Sindona



Elenco allegati:

- Istanza al Comune di Pachino per ottenimento autorizzazioni di agibilità
- Risposta del Ufficio Tecnico V settore del Comune di Pachino

ASTE
GIUDIZIARIE.it