

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] (N. 57/2019 R.F.)

GIUDICE DELEGATO
DOTT. FEDERICO MAIDA

RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE
IN SIRACUSA, VIA ROMA 81

TECNICO
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA



Ing. Concetto Capodicasa

SIRACUSA, 25 GENNAIO 2022

Premessa

Il Giudice Delegato, con provvedimenti del 25-29/10/2021, conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1009 Sez. A, l'incarico di attestare la conformità catastale e urbanistica e di verificare la validità dell'attestato di prestazione energetica relativamente all'immobile sito in Siracusa, Via Roma nn. 79-81-83, angolo via del Teatro nn. 1-3, oggetto

Effettuato il sopralluogo in data 16/12/2021 (all. 1) ed acquisiti gli elementi necessari per l'espletamento del mandato il sottoscritto riferisce quanto segue.

Situazione catastale

Nel catasto fabbricati di Siracusa l'immobile è censito al foglio 167, particella 5495 sub 44, categoria C/1, classe 7, consistenza catastale 165 m², in testa alla ditta nato a Lentini il 29/04/1973, per la piena proprietà (all. 2).

I dati catastali sono conformi allo stato di fatto.

Quest'ultimo presenta lievissime modifiche della distribuzione interna rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenza del Territorio di Siracusa il 28/02/2011, prot. n. SR0066106 (all. 3).

Tali modifiche non costituiscono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentare nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Situazione urbanistica

L'immobile è inserito all'interno di un edificio ubicato nel centro Sorico di Siracusa, la cui edificazione può senz'altro ritenersi risalente a data antecedente il 1942.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato è l'autorizzazione in sanatoria n. 1919/San rilasciata dall'Ufficio Tecnico Speciale per Ortigia al Sig. in data 10/05/2001 (all. 4 -5).

Risulta altresì depositata dichiarazione di agibilità in data 01/06/2016, protocollo Settore Centro Storico n. 2628 (all. 6).

L'attuale configurazione dell'immobile presenta alcune lievi modifiche della distribuzione interna ed una diversa modalità di accesso ad uno dei soppalchi che rendono necessaria la presentazione di un CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 16/2016, ai fini dell'attestazione di regolarità richiesta per la vendita.

Il costo di regolarizzazione è attendibilmente stimato in € 1.700,00.

L'entità delle difformità è comunque lieve e tale da non rendere necessario il deposito di una ulteriore attestazione di agibilità.

Attestato di prestazione energetica

Per l'immobile risulta rilasciato l'attestato di prestazione energetica codice 59/2013 emesso il 20/09/2013, attualmente valido (all. 7).

Conclusioni

Sulla scorta degli accertamenti svolti è possibile concludere che allo stato attuale per l'immobile sito in Siracusa, Via Roma nn. 79-81-83, angolo via del Teatro nn. 1-3, non sussistono le condizioni tecniche per procedersi alla vendita a causa di alcune difformità che, seppur lievi, non consentono di attestarne la regolarità urbanistica.

La regolarizzazione potrà ottenersi mediante deposito di apposita CILA in sanatoria il cui costo è attendibilmente stimato in € 1.700,00.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Siracusa, 25 gennaio 2022



Il Tecnico

Dott. Ing. Concetto Capodicasa

ALLEGATI

1. Verbale sopralluogo
2. Visura catastale
3. Planimetria catastale
4. Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 1919/San
5. Elaborato grafico allegato all'autorizzazione edilizia
6. Dichiarazione di agibilità del 01/06/2016
7. Attestato di prestazione energetica emesso il 20/09/2013

