

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 201/2021 R.G.

G.E. Dott.ssa Mario Cristina Di Stazio

contro

C.T. [REDACTED]



14/10/2022

INDICE

1. Premessa alla relazione
2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale
3. Descrizione delle operazioni peritali
4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento
5. Lotto Unico
 - a) Descrizione del bene
 - b) Stato di possesso del bene
 - c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
 - d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
 - e) Altre informazioni per l'acquirente
 - f) Verifica edilizio - urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale
 - g) Attestazione di prestazione energetica
 - h) Valutazione complessiva del bene
6. Conclusioni
7. Documenti Allegati

Arch. [REDACTED] (R)

1. Premessa alla relazione

Con provvedimento del 04/05/2022, il sottoscritto Arch. Cristina Intagliata, [redacted] libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 993, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio del Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 201/2021 R.G.Es..
In data 06/05/2022 il CTU depositava, per via telematica, accettazione d'incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del 18/11/2022 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

A seguito dell'impossibilità di accesso presso il bene, il CTU in data 26/07/2022 depositava istanza al G.E. per l'adozione dei necessari provvedimenti. In data 27/07/2022 il G.E. procedeva alla nomina di custode giudiziario, nella persona dell'Avv. Matarazzo Simona.

2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

Risulta depositato Certificato Notarile, redatto in data 30/09/2021 dal Notaio [redacted], Notaio in Castelvetro (TP), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Trapani e Marsala.

Il Certificato Notarile, relativo al bene oggetto di pignoramento, veniva redatto per il ventennio precedente il pignoramento del 15/09/2021 (trascrizione del 30/09/2021).

Il bene oggetto di pignoramento veniva identificato catastalmente, ne veniva esaminata la provenienza nel ventennio, individuate le formalità pregiudizievoli ed eventuali altre formalità.

Dalla data del 18/02/2014, il bene oggetto del pignoramento è censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 17 P.Illa 665 sub. 90.

La documentazione ipotecaria e catastale risulta, quindi, completa.

3. Descrizione delle operazioni peritoli

Ricerca documentazione catastale ed ipotecaria

Per il bene sito in Carlentini (SR), Contrada Caracausi, alla Via Della Liberazione n. 19 e riportato al NCEU del Comune di Carlentini al F. 17 P.IIa 665 sub.90, ex P.IIa 498 sub.20 (piano 4°):

- In data 06/07/2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di planimetria catastale;

- In data 06/07/2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di visuro storico per immobile;

Osservazioni: La visura storica è stata eseguita per il bene oggetto di pignoramento sia con l'odierna identificazione catastale (dal 18/02/2014, NCEU F. 17 P.IIa 665 sub. 90) che con la precedente (NCEU F. 17 P.IIa 498 sub. 20).

- In data 06/07/2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di estratto di mappa;

- In data 06/07/2022 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (attraverso piattaforma Sister), ha effettuato ispezione ipotecaria per il bene;

Osservazioni: L'ispezione ipotecaria è stata eseguita per il bene oggetto di pignoramento sia con l'odierna identificazione catastale (dal 18/02/2014, NCEU F. 17 P.IIa 665 sub. 90) che con la precedente (NCEU F. 17 P.IIa 498 sub. 20).

Ricerca documentazione edilizio-urbanistico

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla ricerca di qualsiasi documentazione edilizio - urbanistico esistente e relativa al bene:

- In data 06/07/2022 (Prot. n°11849 del 07/07/2022), a mezzo posta elettronica certificata, presso il Comune di Carlentini (protocollo.generale@pec.comune.carlentini.sr.it) - Area IV - Territorio e Ambiente, ha presentato istanza per la ricerca ed il rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, nonché certificato di abitabilità per il bene oggetto di pignoramento.

Ricerca titolo di provenienza

- In data 07/07/2022, presso l'Archivio Notarile di Siracusa, ha richiesto copia conforme dell'Atto di compravendita del 15/03/2010, stipulato presso il Notaio [REDACTED], N. 7762 del Repertorio e N. 2852 di Raccolta, trascritto a Siracusa il 19/03/2010 (Registro Particolare 4625 Registro Generale 7178), tra il Comune di Carlentini (nella persona del [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED];

- In data 23/09/2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (attraverso piattaforma Sister), ha richiesto la Nota di Trascrizione del 24/04/1985 (Registro generale n. 7107 - Registro particolare n. 5818) relativa all'Atto Pubblico di

Compravendita in forma amministrativa del 16/04/1985 (Rep. n. 18 - Trascritto il 24/04/1985 ai nn. 7107/5818);

- In data 30/09/2022 (Prot. n°16306 del 30/09/2022), a mezzo posta elettronica certificata, presso il Comune di Carlentini (area5@pec.comune.carlentini.sr.it) - Area V - Pubblico Istruzione - Ambiente e Patrimonio, ha presentato istanza per il rilascio di copia dell'Atto Pubblico di Compravendita in forma amministrativa del 16/04/1985 (Rep. n. 18 - Trascritto il 24/04/1985 ai nn. 7107/5818) tra [REDACTED]

e la [REDACTED] per l'acquisto di n. 25 appartamenti nella palazzina "A7" sita in Contrada Caracausi;

- In data 03/10/2022 il Comune di Carlentini (area5@pec.comune.carlentini.sr.it) - Area V - Pubblica Istruzione - Ambiente e Patrimonio, rilasciava, a mezzo posta elettronica certificata, la copia del sopracitato atto.

Sopralluoghi presso il bene oggetto di pignoramento

A seguito di regolare comunicazione inoltrata alle parti in data 11/07/2022, in data 26/07/2022 alle ore 10:00, il CTU si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento per effettuare il sopralluogo.

Il CTU accertava che il civico n. 4 (indicato in visura catastale) della Via Della Liberazione corrispondeva all'accesso ai garage al piano terra e non al portone d'ingresso condominiale. L'accesso all'edificio condominiale avveniva, invece, dal civico n. 19 della Via Della Liberazione. Il nominativo del debitore non risultava presente sulla pulsantiera del citofono condominiale. Sulla pulsantiera, peraltro, erano presenti anche altre targhette prive di nominativo.

Il CTU non poteva, quindi, effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento;

Alla data del 26/07/2022, la raccomandata A/R n. 15354991643-1, inoltrato al debitore [REDACTED] in data 11/07/2022, non risultava consegnata poiché risulta "Disponibile per il ritiro presso l'Ufficio Postale a partire dal 16/07/22".

In data 26/07/2022 il CTU depositava istanza al G.E., per via telematica presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, per l'adozione dei necessari provvedimenti (nomina di custode giudiziario), al fine di poter accedere all'immobile oggetto di pignoramento ed espletare l'incarico ricevuto.

In data 27/07/2022, il G.E. provvedeva alla nomina di custode giudiziario nella persona dell'Avv. Matarazzo Simona.

In data 28/07/2022 il custode nominato Avv. Matarazzo Simona, a seguito di accordi intercorsi, comunicava al CTU la data del 23/09/2022 ore 16.30 per l'accesso congiunto presso l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 23/09/2022 alle ore 16.30, alla presenza dell'Avv. Matarazzo Simona, n.q. di custode nominato dal G.E., del sig. [REDACTED] della [REDACTED] (coniuge del

debitore), il CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile, procedendo al rilievo metrico (attraverso strumentazione di tipo laser e tradizionale) e fotografico dell'immobile. Alle ore 17:05 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

Osservazioni: Il sig. [REDACTED], relativamente agli impianti presenti all'interno del bene, dichiarava al CTU di non essere in possesso della certificazione e libretti di impianto.

Arch. Cristiano Iacopino - Via Eade n. 12 - 94100 Siracusa (SR)

4. Identificazione ed individuazione del bene oggetto del pignoramento

Dall' Atto di pignoramento immobiliare, è possibile identificare il seguente bene pignorato:

"1) unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in Comune di Carlentini, contrada Caracausi, Via Della Liberazione n. 19 e precisamente: appartamento al piano quarto, palazzina A/7, distinto con il numero interno 20 (venti) composto da tre vani ed accessori; confinante con corpo scala, con proprietà Comune di Carlentini, con area su corte interna e con [REDACTED], salvi più esatti confini. Riportato al Catasto fabbricato del detto Comune al foglio 17, particella 498, subaltemo 20, zona censuaria n. 1, categoria A/3, classe 3°, vani 4, r.c. 247,90, interno 20."

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dal confronto tra i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare ed i dati emersi dalla visura storica catastale, reperiti dal CTU in data 06/07/2022 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa risulta la seguente difformità:

- Unità immobiliare soppressa. Variazione in soppressione del 18/02/2014, pratica n. SR0016433, in atti dal 18/02/2014 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.

La dichiarazione di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE ha costituito il seguente immobile:
Foglio 17 Particella 665 Subaltemo 90.

Dalla data del 18/02/2014, il bene oggetto del pignoramento è censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 17 P.lla 665 sub. 90.

Pertanto, sarà necessario procedere alla rettifica del pignoramento.

Inoltre, in visura catastale risulta il seguente indirizzo: Via Liberazione n. 4. Da atto di pignoramento e da sopralluogo, l'accesso al bene oggetto del pignoramento avviene invece dal civico n. 19 della Via Della Liberazione.

Arch. C [REDACTED]

5. Lotto Unico

a) Descrizione del bene

Il Lotto Unico è costituito dalla quota dalla quota 1/1 dell'immobile sito in Carlentini (SR), Contrada Caracausi, alla Via Della Liberazione n. 19 e riportato al NCEU del Comune di Carlentini al F. 17 P.IIa 665 sub.90, ex P.IIa 498 sub.20 (piano 4°).

Contesto urbano, Ubicazione ed Accessi

Il bene è sito nel Comune di Carlentini (SR), alla Contrada Caracausi, ed è ubicato alla Via Della Liberazione con accesso dal civico n. 19.

Osservazioni: Il bene, seppur ubicato in territorio di Carlentini, è molto vicino al territorio di Lentini e risulta prossimo alla centrale Via Etna.

La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(Per una migliore comprensione si confronti la TAV. 1 relativa anche all'inquadramento del bene).

Il bene, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D. Dir. n. 440/D.R.U. del 12/04/2006, ricadono in zona omogenea "C2" zone di completamento edilizio residenziale, disciplinata dall' art.14 delle N.T.A..

Coordinate GPS

Il bene è ubicato ad una latitudine di 37.172205 e ad una longitudine di 15.01254.

Tipologia

Trattasi di un appartamento di edilizia residenziale pubblica, posto al piano quarto di uno stabile a sette elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato (destinato ai garages) e piano terrazza.

Il bene risulta edificato a seguito di:

- Nulla Osta del 05/04/1973 (per modifiche al progetto approvato il 30/08/1968 e modificato il 13/07/1970) in testa alla ditta [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 58 del 18/05/1977 (Variante al Nulla Osta del 05/04/1973) in testa alla ditta [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 56 del 11/10/1982 (Variante alla Concessione Edilizia n. 58 del 18/05/1977) in testa alla Società [REDACTED] con sede in Catania;

Allo stato attuale, relativamente al bene, la superficie lorda coperta è pari a 65,30 mq circa. La superficie netta coperta è pari a 54,15 mq circa. Sono escluse le superfici esterne (balconi).

Osservazioni: La superficie relativa all'angolo cottura non è stata computata nella superficie netta coperta, poiché trattasi di piccolo vano realizzato all'interno di un balcone in nicchia (superficie non residenziale).

[REDACTED]

Identificazione catastale

- NCEU - F. 17 P.IIa 665 sub.90, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 69 mq, Rendita Euro 247,90.

Osservazioni: Sino alla data del 18/02/2014, il bene era censito al NCEU al F. 17 P.IIa 498 sub. 20.

Confini

Il bene confina a nord con vano scala condominiale, a sud con area condominiale comune, ad est e ovest con altre unità immobiliari urbane.

Distribuzione interna

Attraverso porta d'ingresso su vano scala condominiale, si accede ad un Salone di superficie pari a 13,70 mq circa. Da questo, si accede alla zona Pranzo (a vista rispetto al salone) di superficie pari a 10,00 mq circa. Dalla zona pranzo si accede ad un piccolo Angolo Cottura di superficie pari a 2,90 mq circa.

Dal salone, attraverso un corridoio, si accede

- ad una Camera di superficie pari a 12,70 mq circa;
- ad una Camera di superficie pari a 8,45 mq circa.
- ad un Bagno di superficie pari a 5,45 mq circa;

L'immobile è dotato di balcone di superficie pari a 12,30 mq circa.

(Per una migliore comprensione si confronti la TAV. 1 relativa anche alla planimetria del bene).

Strutture

Lo stabile presenta struttura intelaiata in c.o. e solai in latero-cemento. I muri di tamponamento esterni sono realizzati in mattoni forati e malta cementizia, le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati con aggiunta di malta cementizia.

Finiture - Prospetti esterni

I prospetti risultano intonacati e finiti con strato di pittura color rosa. Gli infissi relativi al bene sono in pvc color bianco (con vetro camera) e dotati di serrande avvolgibili in materiale plastico.

Interno

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres color beige. Le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura dai vari colori. Il bagno è rivestito con piastrelle in gres color beige e nero. Presenta i seguenti apparecchi igienico-sonitori: mobile lavabo, vaso igienico e bidet, piatto doccia con box.

[REDACTED]

Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, era possibile riscontrare la presenza di impianto elettrico ed impianto idrico-fognante, impianto telefonico ed antenna tv, impianto citofonico, impianto di condizionamento con apparecchi del tipo split. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico. Non è stata riscontrata la presenza di impianto di riscaldamento.

Osservazioni: Il sig. [redacted] relativamente agli impianti presenti all'interno del bene, dichiarava al CTU di non essere in possesso della certificazione e dei libretti di impianto.

Condizioni manutentive del bene

Alla data di sopralluogo, il bene si trovava nel complesso in buone condizioni manutentive, atteso che nell'anno 2010 circa sono stati eseguiti interventi di manutenzione, con sostituzione di impianti e finiture.

Dotazioni Condominiali

Da Atto di Compravendita del 15/03/2010, "è compresa nella vendita la proporzionale comproprietà delle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione".

Pertinenze ed Accessori

Da atto di compravendita non risultano pertinenze e/o accessori.

Parti comuni

Da atto di provenienza, "è compresa nella vendita la proporzionale comproprietà delle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione".

b) Stato di possesso del bene

Dalla visura ipotecaria e dall'Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [redacted] in data 15/03/2010, N. 7762 del Repertorio e N. 2852 di Raccolta, trascritto a Siracusa il 19/03/2010 (Registro Particolare 4625 - Registro Generale 7178), tra il [redacted] (nella persona del sig. [redacted] nato a [redacted] e [redacted] [redacted]), la piena proprietà del bene risulta del sig. [redacted].

Da quanto riscontrato in fase di sopralluogo, il bene risulta abitato dal debitore, insieme al coniuge ed al figlio minore.

Per il bene oggetto di pignoramento trattasi di alloggio di edilizia residenziale pubblica (c.d. edilizia residenziale pubblica "sovvenzionata") oggetto del piano di vendita predisposto dal Comune di Carlentini in attuazione della L. n. 560/1993 del 24/12/1993. Il bene è stato alienato dal Comune di Carlentini in data 15/03/2010, in piena conformità e con l'osservanza delle norme contenute nella L. n. 560/1993 del 24/12/1993 e nella Legge Regionale n. 43/1994 del 03/11/1994.

Dall'Atto di Compravendita del 15/03/2010, all'articolo 8, risulta che sul bene, in caso di vendita, il Comune di Carlentini potrà esercitare il diritto di prelazione.

(Per una migliore comprensione si confronti l'allegato Atto di Compravendita del 15/03/2010).

Il Comune di Carlentini aveva acquistato il bene dalla società [redacted] mediante Atto Pubblico di Compravendita in forma amministrativa del 16/04/1985 (Rep. n. 18 - Trascritto il 24/04/1985 ai nn. 7107/5818). Mediante tale atto il Comune di Carlentini procedeva all'acquisto di n. 25 appartamenti nella palazzina "A7" sita in Contrada Corcausi, per pubblica utilità.

(Per una migliore comprensione si confronti l'allegato Atto Pubblico di Compravendita del 16/04/1985).

Proprietari precedenti nel ventennio

- dal 15/03/2010 ad oggi, [redacted] nato [redacted];
- dal 16/04/1985 al 15/03/2010, Comune di Carlentini;
- dal 29/06/1982 al 16/04/1985, [redacted] con sede in [redacted].

Osservazioni: La società [redacted] era proprietaria dell'area edificabile e delle costruzioni sorte su di essa, giusto Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [redacted] 29/06/1981. La società [redacted] secondo quanto previsto dall'art. 7 della Legge n. 25 del 15/02/1980, aveva presentato offerta al Comune di Carlentini per la vendita di n. 25 alloggi destinati a cittadini sfrattati.

Titolo di proprietà

- Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [redacted] in data 15/03/2010, N. 7762 del Repertorio e N. 2852 di Raccolta, trascritto a Siracusa il 19/03/2010 (Registro Particolare 4625 - Registro Generale 7178), tra il Comune di Carlentini (nella persona del sig. [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nato a [redacted]

Arch. [redacted] n. 12.96100 Siracusa (SR)

c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

La visura ipotecaria è stata eseguita anche con la precedente identificazione catastale (NCEU 17 P.IIa 498, Sub. 20).

Domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, alla data del 06/07/2022, non risultano domande giudiziali e altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Osservazioni: Da ispezione ipotecaria con l'attuale identificazione catastale (NCEU 17 P.IIa 665 Sub. 90), risulta la Trascrizione del 10/04/2015 (Registro Particolare 3660 - Registro Generale 4787), Pubblico Ufficiale Siracusa - Repertorio 30638/9990 del 30/10/2014, Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione. Tale trascrizione è, però, relativa ad immobili diversi da quello oggetto di pignoramento. Trattasi, con buona probabilità, di mero errore di trascrizione.

Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

Sullo stabile all'interno del quale è inserito il bene non risultano vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico.

Inoltre, relativamente al Piano Paesaggistico Regionale degli ambiti 14 e 17 della provincia di Siracusa, l'area sulla quale sorge lo stabile ricade all'interno del Paesaggio Locale 4 "Agrumeti di Lentini, Carlentini e Francofonte" (art. 24).

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Poiché da un confronto tra lo stato dei luoghi ed i titoli urbanistico-edilizi rilasciati e la planimetria catastale risultano alcune difformità, l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla loro regolarizzazione, sostenendo i seguenti costi:

- Costo per SCIA in Sanatoria pari ad euro 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per il ripristino dello stato dei luoghi pari ad euro 3.000,00 euro circa.
- Costo per ottenimento di nuova abitabilità pari ad euro 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari a 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Arch. [redacted] n. 12.96100 Siracusa (SR)

Totale = 5.550,00 euro circa.

Inoltre, dall'Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 15/03/2010, N. 7762 del Repertorio e N. 2852 di Raccolta, trascritto a Siracusa il 19/03/2010 (Registro Particolare 4625 - Registro Generale 7178), tra il Comune di Carlentini (nella persona del sig. [REDACTED] no [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] all'articolo 8 risulta che sul bene, in caso di vendita, il Comune di Carlentini potrà esercitare il diritto di prelazione.

Arch. [REDACTED] 100 Siracusa (SR)

d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

La visura ipotecaria è stata eseguita anche con la precedente identificazione catastale (NCEU 17 P.IIa 498, Sub. 20).

Alla data del 06/07/2022 risultano:

Iscrizioni pregiudizievoli

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a Lentini (SR) il 16/02/1981 ISCRITTA il 19/03/2010 al n° 7179 di Registro Generale e al n° 1911 di Registro Particolare Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 7763/2853 del 15/03/2010 gravante su:
 - Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F.17 P.IIa 498 Sub. 20;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a Lentini (SR) il 16/02/1981 TRASCRITTO il 30/09/2021 al n° 17102 di Registro Generale e al n° 13801 di Registro Particolare Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2715 del 15/09/2021 gravante su:
 - Immobile Comune Carlentini (SR) censito al Catasto Fabbricati al F.17 P.IIa 498 Sub. 20;

Dalla data del 18/02/2014, il bene oggetto del pignoramento è censito al NCEU del Comune di Carlentini al F. 17 P.IIa 665 sub. 90.

Pertanto, sarà necessario procedere alla rettifica del pignoramento.

Arch. [REDACTED] 12 86100 Siracusa (SR)

e) Altre informazioni per l'acquirente

Esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene

Dalle ispezioni catastali effettuate, non risultano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

Spese condominiali ordinarie

Secondo le dichiarazioni rese dal debitore al sopralluogo, per il fabbricato nel quale è inserito il bene, non risulta istituito alcun condominio. La gestione del fabbricato è affidata ai singoli condomini. Non risultano, perché non previste, spese condominiali ordinarie.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Alla data di sopralluogo, non risultano spese straordinarie già deliberate.

Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna

Non risultano spese condominiali scadute e non pagate.

f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale

Regolarità edilizio – urbanistico

In data 06/07/2022 (Prot. n°11849 del 07/07/2022), a mezzo posta elettronica certificata, presso il Comune di Carlentini (protocollo.generale@pec.comune.carlentini.sr.it) – Area IV – Territorio e Ambiente, il CTU ha presentato istanza per la ricerca ed il rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, nonché certificato di abitabilità per il bene oggetto di pignoramento.

Dalla ricerche eseguite dai tecnici dell'Archivio, sono risultati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Nulla Osta del 05/04/1973 (per modifiche al progetto approvato il 30/08/1968 e modificato il 13/07/1970) in testa alla ditta [REDACTED];
- Concessione Edilizio n. 58 del 18/05/1977 (Variante al Nulla Osta del 05/04/1973) in testa alla ditta [REDACTED];
- Concessione Edilizio n. 56 del 11/10/1982 (Variante alla Concessione Edilizio n. 58 del 18/05/1977) in testa alla Società [REDACTED] con sede in Catania.

A nome del debitore [REDACTED], non sono risultati ulteriori titoli edilizi rilasciati e/o pratiche in corso di definizione.

Per il bene oggetto di pignoramento, dal sopralluogo eseguito dallo scrivente CTU, rispetto alla Concessione Edilizio n. 56 del 11/10/1982, risultano le seguenti difformità:

- diverse dimensioni relative alle aperture esterne di vano salone, vani camera, vano bagno. La larghezza della portafinestra della zona pranzo è pari a 75 cm (1,00 m prevista da Concessione Edilizio), la larghezza di entrambe le portefinestre delle due camere è pari a 1,30 m (1,50 m prevista da Concessione Edilizio), la larghezza della portafinestra del bagno è pari a 75 cm (1,20 m prevista da Concessione Edilizio).

Osservazioni: Da sopralluogo, risulta che le differenti dimensioni delle aperture sono comuni anche agli altri piani del fabbricato. Pertanto, si ritiene, con buona probabilità, che la modifica a tali aperture sia avvenuta già in corso di costruzione.

- diversa destinazione d'uso del vano cucina previsto da Concessione Edilizio (attuale destinazione o vano camera);

Osservazioni: La superficie dell'attuale vano camera, pari a circa 8,45 mq, non rispetta i requisiti standard di legge (le dimensioni minime previste per una camera da letto singola sono pari a 9,00 mq). Pertanto, l'attuale vano camera dovrà essere destinato a vano studio (dimensione minima prevista pari a 7,00 mq) o ripristinata l'originaria destinazione a cucina prevista da Concessione Edilizio.

- realizzazione di muretto e gradino per creare due distinte zone (salone e pranzo) all'interno del vano salone previsto da Concessione Edilizia;
 - rimozione di infisso con la realizzazione di un arco su esistente apertura d'accesso al balcone in nicchia, previsto da Concessione Edilizia sul lato ovest. Da Concessione Edilizia, il balcone in nicchia era chiuso su tre lati ed aperto su di un lato, dotato di parapetto in metallo. Da sopralluogo, l'unico lato aperto del balcone in nicchia risultava, invece, chiuso mediante muretto con soprastante infisso in pvc ad ante scorrevoli. Da sopralluogo, tale balcone in nicchia risultava, inoltre, destinato ad angolo cottura, con conseguente aumento della superficie residenziale;
 - ampliamento di vano bagno con conseguente riduzione dell'adiacente vano camera.
- Per la regolarizzazione di tali difformità non risultano titoli edilizi rilasciati e/o pratiche in corso di definizione.

Sanabilità

L'eventuale aggiudicatario, pertanto, dovrà procedere con la presentazione di pratica di regolarizzazione edilizia, c.d. SCIA in Sanatoria, a firma di un tecnico abilitato.

Le difformità riscontrate sono soggette al pagamento di una sanzione pecuniaria variabile tra 516,00 euro e 5.164,00 euro, stabilita dall'ufficio comunale in relazione alla variazione di valore dell'immobile.

- Costo per SCIA in Sanatoria : 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni etc...).

Si dovrà, inoltre, procedere al ripristino dell'originaria destinazione del balcone in nicchia (superficie non residenziale), con realizzazione di nuovo impianto idrico-sanitario all'interno della zona pranzo.

- Costo per ripristino dello stato dei luoghi : 3.000,00 euro circa.

Abitabilità del bene

Per lo stabile nel quale il bene risulta inserito, è stata rilasciata dal Comune di Corlentini un'Autorizzazione di Abitabilità del 20/05/1983.

Osservazioni: L'Autorizzazione di Abitabilità del 20/05/1983 è relativa alla sola palazzina "A7". I titoli edilizi sono invece relativi alle n. 3 palazzine ("A5", "A6" e "A7").

In seguito alla regolarizzazione edilizia, l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere all'ottenimento di nuova Abitabilità per il bene (Pratica SCA - Segnalazione Certificato di Agibilità).

- Costo per abitabilità: 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni etc...).

Arct: [redacted] via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)

Destinazione urbanistica del bene

Il bene, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D. Dir. n. 440/D.R.U. del 12/04/2006, ricadono in zona omogenea "C2" zone di completamento edilizio residenziale, disciplinate dall'art. 14 delle N.T.A..

Trattandosi di bene inserito all'interno di uno stabile, per lo stesso non si è ritenuto necessario produrre Certificato di Destinazione Urbanistica.

Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 23/02/1984 (Prof. n. 503), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diverse dimensioni relative alle aperture esterne di vano salone, vano camera, vano bagno.

Osservazioni: Da sopralluogo, risulta che le differenti dimensioni delle aperture sono comuni anche agli altri piani del fabbricato. Pertanto, si ritiene, con buona probabilità, che la modifica a tali aperture sia avvenuta già in corso di costruzione.

- diversa destinazione d'uso del vano cucina previsto da planimetria catastale come vano cucina (attuale destinazione a vano camera);

- realizzazione di muretto e gradino per creare due distinte zone (salone e pranzo) all'interno dell'ampio vano posto a nord;

- chiusura di balcone in nicchia sul lato ovest e nuova destinazione ad angolo cottura, con conseguente aumento della superficie residenziale;

- ampliamento di vano bagno con conseguente riduzione dell'adiacente vano camera.

In seguito alla regolarizzazione edilizia, si dovrà procedere alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, mediante DOGFA di accatastamento.

- Costo per aggiornamento catastale: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

Si riassumono di seguito i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere:

- Costo per SCIA in Sanatoria pari ad euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);

- Costo per il ripristino dello stato dei luoghi pari ad euro 3.000,00 circa.

- Costo per ottenimento di nuova abitabilità pari ad euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);

- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale = 5.550,00 euro circa.

Arct: [redacted] via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)

g) Attestazione di prestazione energetica

Dal 07/06/2021 è possibile trasmettere un APE esclusivamente in forma digitale attraverso il portale APE-Sicilia. (<https://www.opesicilia.enea.it>).

La ricerca di Attestato di Prestazione Energetica è stata fatta sul portale siciliano dell'energia (<http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) all'interno della sezione Catasto Energetico Fabbricati - Visura APE (www.cefa.energia.sicilia.it/visura).

All'interno del citato sito, nella sezione Visura APE del Catasto Energetico Fabbricati, è possibile verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica, regolarmente registrato, inserendo la provincia ed il comune dove è sito il bene ed i riferimenti catastali dello stesso.

Il sottoscritto CTU ha, così, provveduto alla ricerca di Attestato di Prestazione Energetica inserendo:

- Provincia: SIRACUSA;
 - Comune: CARLENTINI;
- RIFERIMENTI CATASTALI OBBLIGATORI
- Foglio: 17;
 - Particella: 665;
 - Subalterno: 90;

Dalla ricerca con i parametri sopra citati, il bene non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati.

Osservazioni: La verifica è stata eseguita anche con la precedente identificazione catastale (NCEU F. 17 P.IIa 498 sub. 20). Anche con la precedente identificazione catastale, il bene non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati.

Con buona probabilità, per il bene oggetto di pignoramento non è stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Si rende, quindi, necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

Come risulta anche dal verbale delle operazioni peritali, il debitore, per gli impianti presenti, non risulta in possesso della relativa certificazione e dei libretti di impianto.

L'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica.

Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva.

Serda n. 12_26100 Siracusa (SR)

Poiché per l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto, il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale.

La redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica potrà essere effettuato soltanto entrando in possesso di tale libretto di impianto. Nel caso il libretto di impianto non sia stato rilasciato o non risulti aggiornato, la compilazione dello stesso spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

Per le motivazioni di cui sopra, per il bene censito al Catasto Fabbricati al F. 17 P.IIa 665 sub. 90, allo stato, non è possibile redigere Attestato di Prestazione Energetica.

Arch. [redacted] n. 12_26100 Siracusa (SR)

6. Conclusioni

Si riassumono i risultati della Valutazione complessiva del Lotto Unico

Lotto Unico

Valore venale del bene = 46.397,00 euro.

- Costo per SCIA in Sanatorio = 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per il ripristino dello stato dei luoghi = 3.000,00 euro circa.
- Costo per ottenimento di nuova abitabilità = 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale = 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Valore finale = 40.847,00 euro.

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Siracusa, 14/10/2022

il C.T.U.:



7. Documenti Allegati

- ALLEGATO 1_ Verbale operazioni peritali;
- ALLEGATO 2_ Istanza presentata in data 06/07/2022 presso il Comune di Carlentini - Area IV - Territorio e Ambiente (protocollo.generale@pec.comune.carlentini.sr.it) per il rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, certificato di abitabilità relativi all'immobile oggetto di pignoramento;
- ALLEGATO 3_ Istanza presentata in data 02/09/2021 presso il Comune di Carlentini - Area V - Pubblica Istruzione - Ambiente e Patrimonio (area5@pec.comune.carlentini.sr.it) per il rilascio di copia dell'Atto Pubblico di Compravendita in forma amministrativa del 16/04/1985 (Rep. n. 18 - Trascritto il 24/04/1985 ai nn. 7107/5818) tra il Comune di Carlentini e la [REDACTED] per l'acquisto di n. 25 appartamenti nella palazzina "A7" sita in Contrada Caracausi;
- ALLEGATO 4_ Estratto di mappa F. 17 P.IIa 665;
- ALLEGATO 5_ Visura storica per immobile NCEU Comune di Carlentini F. 17 P.IIa 498 sub. 20;
- ALLEGATO 6_ Visura storica per immobile NCEU Comune di Carlentini F. 17 P.IIa 665 sub. 90;
- ALLEGATO 7_ Planimetria catastale immobile NCEU Comune di Carlentini F. 17 P.IIa 665 sub. 90;
- ALLEGATO 8_ Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente l'immobile (Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini F. 17 P.IIa 498 sub. 20);
- ALLEGATO 9_ Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente l'immobile (Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini F. 17 P.IIa 665 sub. 90);
- ALLEGATO 10_ Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio [REDACTED] in data 15/03/2010, N. 7762 del Repertorio e N. 2852 di Raccolta, trascritto a Siracusa il 19/03/2010 (Registro Particolare 4625 - Registro Generale 7178), tra il Comune di Carlentini (nella persona del sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED];
- ALLEGATO 11_ Nota di Trascrizione del 24/04/1985 (Registro generale n. 7107 - Registro particolare n. 5818) relativa all'Atto Pubblico di Compravendita in forma amministrativa del 16/04/1985 (Rep. n. 18 - Trascritto il 24/04/1985 ai nn. 7107/5818);
- ALLEGATO 12_ Atto Pubblico di Compravendita in forma amministrativa del 16/04/1985 (Rep. n. 18 - Trascritto il 24/04/1985 ai nn. 7107/5818) tra il Comune di Carlentini e la [REDACTED] [REDACTED] per l'acquisto di n. 25 appartamenti nella palazzina "A7" sita in Contrada Caracausi;
- ALLEGATO 13_ Copia del Nulla Osta del 05/04/1973 (per modifiche al progetto approvato il 30/08/1968 e modificato il 13/07/1970) in testo alla ditta [REDACTED]

(SR)

- ALLEGATO 14_Copia della Concessione Edilizia n. 58 del 18/05/1977 (Variante al Nulla Osta del 05/04/1973) in testo alla ditta [REDACTED];
- ALLEGATO 15_Copia della Concessione Edilizia n. 56 del 11/10/1982 (Variante alla Concessione Edilizia n. 58 del 18/05/1977) in testo alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] allegati grafici;
- ALLEGATO 16_Copia dell' Autorizzazione di Abitabilità del 20/05/1983
- ALLEGATO 17_TAV. 1- Inquadramento e Planimetria Immobile;
- ALLEGATO 18_Rilievo fotografico;

Arch. [REDACTED] n. 12/96100 Siracusa (SR)