

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DI STIMA

Proc. Esec. Imm n.27/2016 - R.G.E. [REDACTED] contro
[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: dott.sa Concita Cultrera

Esperto di stima: arch. Lucia Sgandurra

Immobile pignorato:

- Immobile sito in Siracusa (SR), corso Gelone n.38, piano terra e soppalco, distinto al N.C.E.U. di Siracusa al foglio 45, p.lla 221, sub 30, cat.C1, classe 7, consistenza mq.42, superficie catastale 61 mq, rendita €1.327,50, in testa alle ditte: [REDACTED] per 500/1000 di usufrutto in regime di separazione dei beni; [REDACTED] per 500/1000 di usufrutto in regime di separazione dei beni; [REDACTED] per ½ di nuda proprietà; [REDACTED] per ½ di nuda proprietà.

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, libero professionista in Siracusa con studio in via Trento n°5, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.515, in data 04/04/2017 è stata nominata, dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, dott.sa Concita Cultrera, esperto di stima per la procedura esecutiva in oggetto.

Accettato l'incarico, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito innanzi al funzionario di cancelleria il 06/04/2017.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il giorno 18 settembre 2017, il sottoscritto esperto, tramite Pec, ha depositato la relazione di stima e i relativi allegati presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa.

Il giorno 13 agosto 2019, il Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari ha chiesto al sottoscritto Esperto Stimatore d'integrare la perizia depositando in atti una relazione esplicativa su quanto rilevato dal Professionista Delegato.

DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA

Via Trento n°5 96100 Siracusa
tel: 3475140615
p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworldpec.it



Nella relazione integrativa del 02 agosto 2019, l'avv. Valeria Leone, in qualità di Custode Giudiziario e Professionista delegato alla vendita, chiede chiarimenti in merito alla seguente affermazione riportata alla pag. 7 della relazione di stima redatta dalla sottoscritta: “...si fa presente che l'altezza di alcuni vani, nonostante sia conforme a quanto riportato nella Concessione Edilizia in Sanatoria cui fa riferimento il certificato di agibilità, risulta inferiore a quanto disposto dal regolamento d'igiene del Comune di Siracusa...”

Si procede di seguito a fornire i chiarimenti richiesti, così come disposto dal G.E.

Il bene oggetto di stima è un locale commerciale ad uso gioielleria, composto da un locale vendita al piano terra e da un locale espositivo e un bagno al piano soppalco, cui si accede tramite una scala interna.

Dalla stessa scala si accede inoltre ad una passerella che conduce alla parte superiore della vetrina prospiciente sulla pubblica via.

Così come già evidenziato nella relazione di stima, dai rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo è emerso che :”... Tutto il locale ha delle altezze variabili che dipendono dalla presenza della passerella e del piano ammezzato.

Il locale vendita ha un'altezza pari a 2,52 m sotto il piano ammezzato, e 2,15 m sotto la passerella.

Il piano ammezzato ha un'altezza di 2,06 m...”

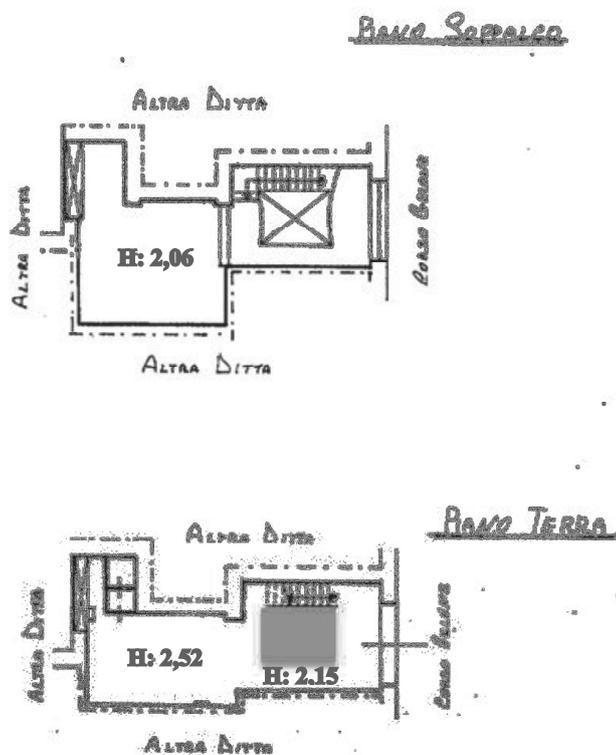


Fig. 1: Planimetria catastale con indicazione delle altezze



Tali altezze risultano essere inferiori a quanto disposto dall'art. 70 dal Regolamento Edilizio del Comune di Siracusa, dove è stabilito che: "...L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 e A2 nel precedente articolo 69, posti in tutti i livelli dell'edificio, non deve essere inferiore a m.2,70..."

Pertanto, considerato che il negozio di vendita, come disposto dall'art.69 del Regolamento Edilizio, risulta classificato come locale A2, l'unica zona dell'immobile che ha l'altezza conforme al R.E. è quella evidenziata con un rettangolo verde nella planimetria catastale sopra riportata.

Si fa tuttavia presente che tali altezze sono state autorizzate con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.98 del 5 luglio 2001 (allegata alla relazione di stima) e che successivamente è stato rilasciato il relativo Certificato di Agibilità (allegato alla relazione di stima).

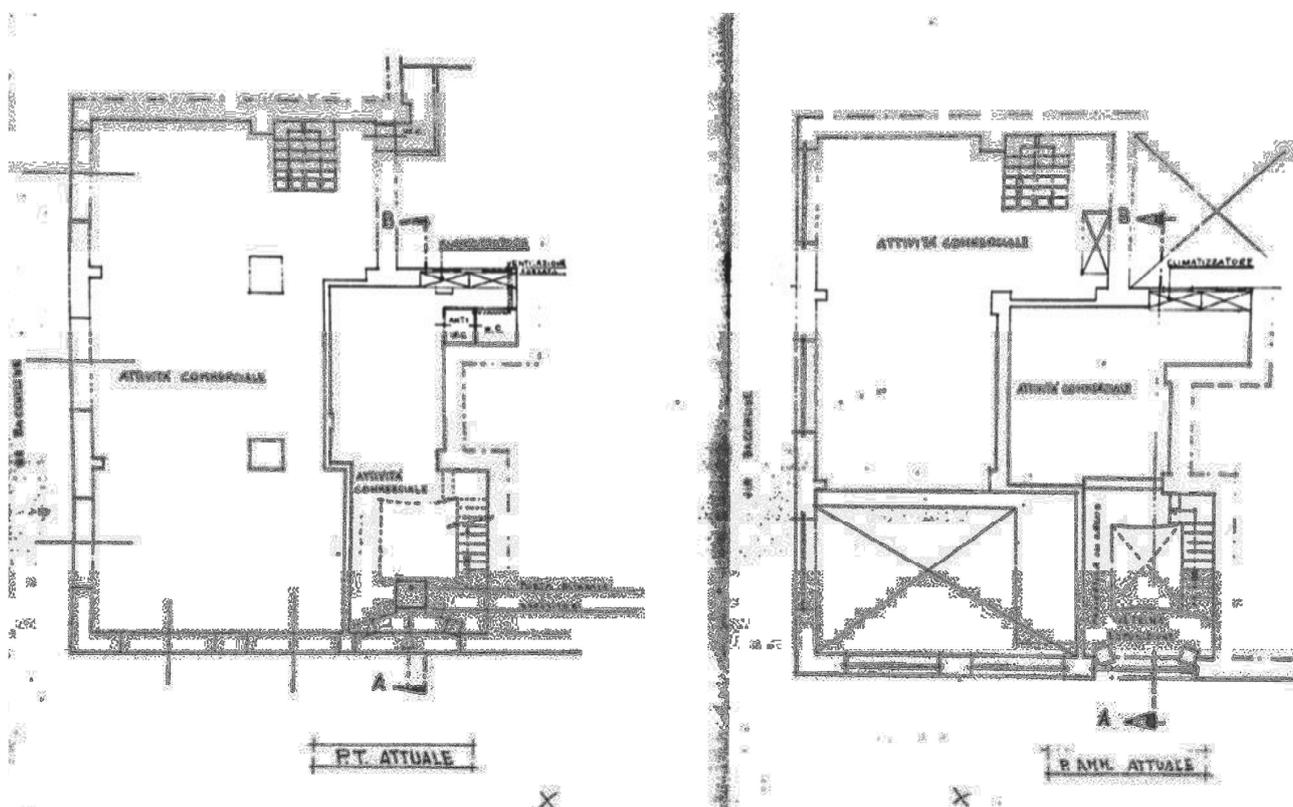


Fig. 2: Planimetria Concessione Edilizia in Sanatoria 98/2001



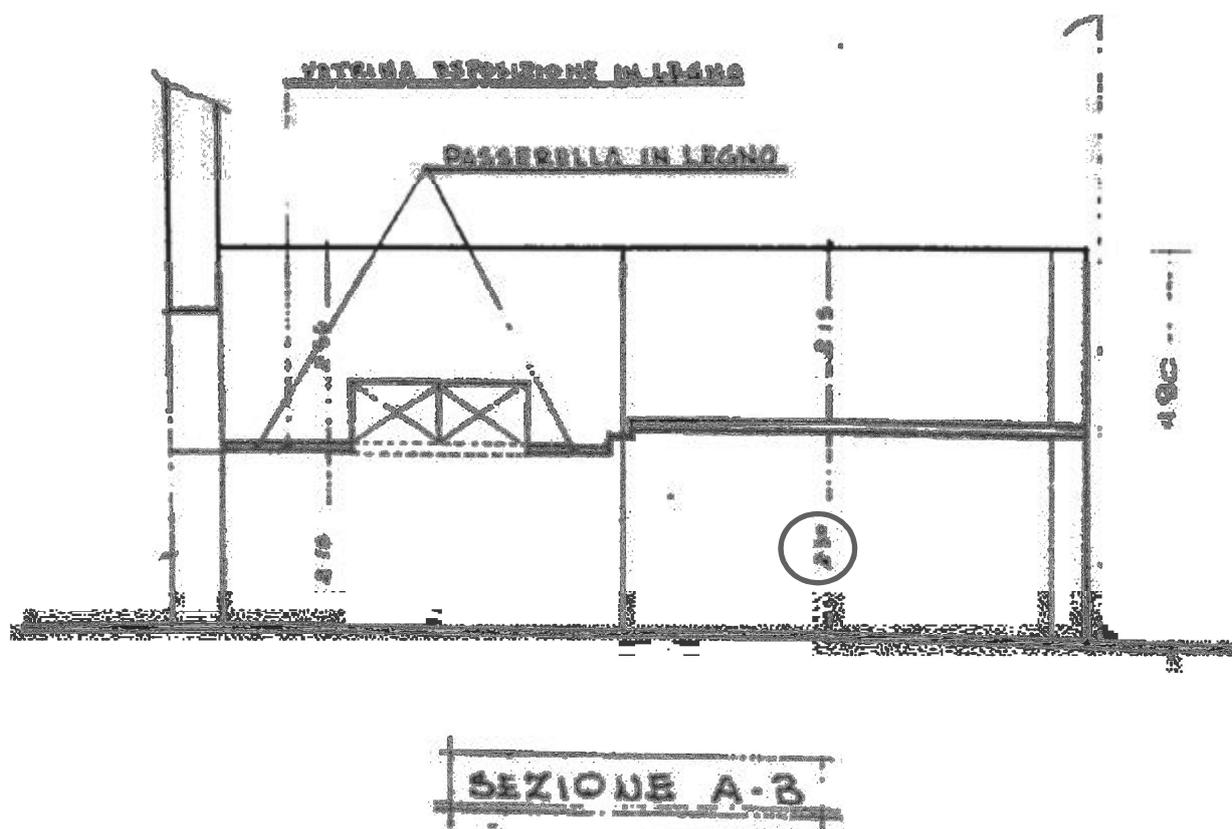


Fig. 1: Sezione Concessione Edilizia in Sanatoria 98/2001

Si fa inoltre presente che prima del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, l'ufficio di Igiene aveva rilasciato in data 23/06/1999 con prot.5066/Ig un parere igienico-sanitario (allegato alla relazione di stima) nel quale si diceva: "...non si esprime alcun parere in quanto le altezze dei vani non sono contemplate in nessuna norma o regolamento...", e in data 20/12/2000 con prot.6346/Ig un secondo parere igienico-sanitario (allegato alla relazione di stima) nel quale si diceva: "...considerato che la zona soppalcata non risponde ai requisiti minimi previsti dall'art. 40 del R.E.C., si reitera il parere precedentemente espresso con nota prot.5066/Ig del 23/06/1999...".

Pertanto, in considerazione di quanto sopra riportato, come già affermato nella relazione di stima depositata, si conclude che esclusivamente per quel che riguarda l'altezza dei vani, l'immobile è conforme a quanto autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 98/2001 (per le irregolarità edilizie, si rimanda invece al *Quesito 7* della relazione di stima).

Tali altezze non sono conformi al Regolamento Edilizio del Comune di Siracusa.

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale porge.

Distinti saluti

L'esperto stimatore
arch. Lucia Sgandurra

