

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. Es. 265/2016

G.E. Dott.ssa Alessia Romeo

Creditore procedente: DO Bank S.p.a.

Debitore: 

Siracusa, 15/01/2020

Il C.T.U.

Arch. Veronica Fazzina



INDICE

1.	PREMESSE	3
2.	INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA	3
2.I.	Stato di possesso	4
2.II.	Verifica della regolarità urbanistica del bene	4
3.	ELENCO DEGLI ALLEGATI	6



1. PREMESSE

La scrivente Arch. Veronica Fazzina, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 682, con studio in Siracusa, in via Francesco Guardi 56, tel. 3939138696, fax 09311846944, p.e.c. veronica.fazzina@archiworldpec.it, è stata nominata C.T.U. nella causa in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Luca Gurrieri nell'udienza del 04/10/2016, notificata in data 05/10/2016 ed ha depositato relazione di stima in data 31/05/2017.

In data 23/02/2020 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Alessia Romeo, subentrato all'Ill.mo G.E. Dott. Luca Gurrieri, ha disposto il richiamo dell'esperto stimatore affinché indicasse indicare i costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, non esplicitati in quanto non è stata reperita sufficiente documentazione a supporto.

Secondo le indagini svolte in occasione della redazione della Relazione di stima, e sulla base dei documenti disponibili, l'immobile risultava edificato in data antecedente il 1 settembre 1967 e l'U.T.C. del comune di Augusta non è stato in grado di fornire documentazione ne' ulteriori informazioni.

A seguito della richiesta dell'Ill.mo G.E., la sottoscritta ha proceduto a ricercare nuova documentazione relativa alla titolarità dell'immobile oggetto di pignoramento, e documentazione urbanistica, al fine di chiarire se sussista la conformità o siano necessarie spese per la regolarizzazione urbanistica, da detrarre dal valore di stima calcolato dalla sottoscritta. La sottoscritta tende a precisare che le indagini e i colloqui presso gli uffici preposti hanno richiesto più tempo del consueto, anche a causa delle restrizioni dovute al COVID-19.

2. INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta ha proceduto con l'acquisire i titoli di provenienza precedenti all'ultimo, già allegato alla Relazione di stima. Ha richiesto ed ottenuto in forma cartacea presso l'Archivio Notarile distrettuale di Siracusa il titolo di provenienza del 1988, dal quale, successivamente, è risalita a quello ancora precedente, del 1959, che ha richiesto ed ottenuto, sempre presso l'Archivio



Notarile distrettuale di Siracusa. Dalla lettura di tali atti sono state acquisite ulteriori informazioni da fornire all'U.T.C. del Comune di Augusta, interpellato con colloqui verbali del 02/03/2020 ai quali ha fatto seguito una richiesta via pec del 06/05/2020.

2.I. Stato di possesso

L'immobile è di proprietà per 1/1 di [REDACTED] in virtù dell'Atto di Compravendita del 19/04/2006, notaio Luisa Costanza, Repertorio n. 27120, Raccolta n. 18303, da potere di [REDACTED] (Atto allegato alla Relazione di Stima, Allegato n. 8).

L'immobile era pervenuto a [REDACTED] tramite Atto di Compravendita del 07/10/1988, notaio Giovanni Vacirca, Repertorio n. 10812, Raccolta n. 2184, trascritto il 11/10/1988 al n. 711, da potere di [REDACTED] (v. Allegato n. 2 della presente).

L'immobile era pervenuto a [REDACTED] Atto di Compravendita del 07/10/1959, notaio Salvatore Pandolfini, Repertorio n. 14135, Raccolta n. 6770, trascritto il 16/10/1959 al n. 20923, da potere di [REDACTED] (v. Allegato n. 2 della presente).

2.II. Verifica della regolarità urbanistica del bene

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta (v. Allegato n. 1), dopo le richieste effettuate sulla base delle informazioni catastali e quelle relative ai precedenti proprietari, non è stato possibile reperire alcuna documentazione urbanistica. Dagli atti di provenienza reperiti (v. Allegato n. 2) risulta che l'edificio del quale fa parte l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967, era già esistente il 07/10/1959 ma privo di abitabilità. Nell'atto di compravendita redatto in quest'ultima data, infatti, l'immobile oggetto di pignoramento veniva trasferito e menzionato come facente parte del fabbricato per alloggio dei Ferrovieri dello Stato, sito in Contrada Corso Croce, nella via in corso di formazione, parallela alla



via Giovanni Lavaggi, che successivamente verrà denominata via Trapani, e ancora successivamente via Luigi Pirandello. A seguito di colloqui verbali con l'U.T.C. del comune di Augusta, è stata inoltrata dalla sottoscritta una richiesta formale via p.e.c. il 06/05/2020, allegata alla presente (v. Allegato n. 1), alla quale l'U.T.C. non ha mai risposto.

Secondo quanto desunto dai colloqui verbali, la sottoscritta riferisce che l'U.T.C. non si pronuncia in merito alla conformità urbanistica, in quanto l'immobile risulta edificato in data antecedente al 1 settembre 1967, presumibilmente intorno al 1959, ed allora fuori dal perimetro dell'area urbana, e non è necessario, pertanto, sostenere costi per la sua regolarizzazione.

Siracusa, 15/01/2021

Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina



3. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Documentazione attestante la conformità urbanistica.
2. Atto di provenienza.

Siracusa, 15/01/2021

Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina

