

TRIBUNALE di SIRACUSA

-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

II^a INTEGRAZIONE

[REDACTED] + 2

CONTRO

[REDACTED]

N° 172/2010+161/2012+9/2018 R.E.I.

II GIUDICE: *DOTT.SSA CONCITA CULTRERA*

Data udienza: 19 aprile 2022

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*


Cassar Scalia



TRIBUNALE di SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da
[REDACTED] contro [REDACTED] N°
172/2010+161/2012+9/2018 R.E.I.

II^a RELAZIONE DI INTEGRAZIONE.**PREMESSA.**

Ill.ma dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 6 luglio 2021, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva riconvocata dalla S.V.Ill.ma al fine di integrare la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare riunita a nn° 172/2010+161/2012+9/2018 R.E.I., promossa da [REDACTED]

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, [REDACTED] elettivamente domiciliata in Pachino, via Cavour n° 38, presso lo studio dell'avv. Antonino Campisi che la rappresenta e difende (antonino.campisi@avvocatisiracusa.legalmail.it), contro i signori:



[REDACTED]

[REDACTED] non costituita nel presente

procedimento esecutivo;





[REDACTED] elettivamente domiciliato in Siracusa, viale Santa Panagia n° 136/L, presso lo studio dell'avv. Nino Giuseppe Consentino (nino.giuseppeconsentino@avvocatisiracusa.legalmail.it) che lo rappresenta e difende.

Con la succitata ordinanza veniva richiesto alla sottoscritta di rispondere ai chiarimenti richiesti dal custode, ovvero di rispondere ai seguenti quesiti: **A) INDICARE SE IL POZZO TRIVELLATO DA CUI VIENE EMUNTA L'ACQUA PER L'IRRIGAZIONE DI TUTTI I PIGNORATI INSISTA NEL TERRENO PIGNORATO O NEL TERRENO DI TERZI, CON SPECIFICAZIONE, IN OGNI CASO, SE DETTO POZZO TRIVELLATO SIA REGOLARE, CON OGNI CONSEGUENTE VALUTAZIONE E INTEGRAZIONE IN IPOTESI DI IRREGOLARITÀ; B) CHIARIRE SE LA PISCINA È REGOLARE URBANISTICAMENTE E CATASTALMENTE, CON OGNI CONSEGUENTE VALUTAZIONE E INTEGRAZIONE IN IPOTESI DI IRREGOLARITÀ; C) CHIARIRE LE RILEVATE DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI AFFERENTI ALL'IMMOBILE AD USO ABITATIVO, CON INDICAZIONE DELLA LORO EVENTUALE REGOLARIZZABILITÀ E QUANTIFICAZIONE DEI RELATIVI COSTI; D) CHIARIRE LE RILEVATE DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI AFFERENTI ALL'IMMOBILE AD USO MAGAZZINO, CON INDICAZIONE DELLA LORO EVENTUALE REGOLARIZZABILITÀ E QUANTIFICAZIONE DEI RELATIVI COSTI; E) INSERIRE LA DOCUMENTAZIONE AFFERENTE ALLA C.E. IN SANATORIA N° 58/2017, NONCHÉ DELL'ATTO DI PROVENIENZA.** ”

Nella stessa ordinanza veniva disposto il deposito telematico in cancelleria della relazione di stima integrativa almeno trenta giorni prima della prossima udienza.

Al fine di espletare il mandato conferito, la sottoscritta, dopo aver preso accordi



telefonici con la parte debitrice, si recava il giorno 14 marzo 2022, ore 09:15 sui luoghi oggetto di accertamento, esattamente in c.da Carrata, tenere di Pachino.

Ivi giunta, alla presenza del signor [REDACTED], ispezionava il bene, eseguendo riscontri fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

Alle ore 09:45 venivano concluse le operazioni peritali (cfr. doc. A_verbale di sopralluogo).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo e presso l'Ufficio Tecnico, sezione Sanatoria, del Comune di Pachino; assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dalla S.V.III.ma.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

PREMESSA.

Con il mandato conferito, si chiede alla sottoscritta, ing. Silvia Cassar Scalia, di rispondere ai seguenti quesiti:

- A. INDICARE SE IL POZZO TRIVELLATO DA CUI VIENE EMUNTA L'ACQUA PER L'IRRIGAZIONE DI TUTTI I PIGNORATI INSISTA NEL TERRENO PIGNORATO O NEL TERRENO DI TERZI, CON SPECIFICAZIONE, IN OGNI CASO, SE DETTO POZZO TRIVELLATO SIA REGOLARE, CON OGNI CONSEGUENTE VALUTAZIONE E INTEGRAZIONE IN IPOTESI DI IRREGOLARITÀ;**
- B. CHIARIRE SE LA PISCINA È REGOLARE URBANISTICAMENTE E CATASTALMENTE, CON OGNI CONSEGUENTE VALUTAZIONE E INTEGRAZIONE IN IPOTESI DI IRREGOLARITÀ;**



- C. CHIARIRE LE RILEVATE DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI AFFERENTI ALL'IMMOBILE AD USO ABITATIVO, CON INDICAZIONE DELLA LORO EVENTUALE REGOLARIZZABILITÀ E QUANTIFICAZIONE DEI RELATIVI COSTI;
- D. CHIARIRE LE RILEVATE DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI AFFERENTI ALL'IMMOBILE AD USO MAGAZZINO, CON INDICAZIONE DELLA LORO EVENTUALE REGOLARIZZABILITÀ E QUANTIFICAZIONE DEI RELATIVI COSTI;
- E. INSERIRE LA DOCUMENTAZIONE AFFERENTE ALLA C.E. IN SANATORIA N° 58/2014, NONCHÉ DELL'ATTO DI PROVENIENZA. ”

RISPOSTE.

RISPOSTA AL QUESITO A: POZZO TRIVELLATO.

IL POZZO TRIVELLATO da cui viene emunta l'acqua per l'irrigazione RICADE ALL'INTERNO DEL TERRENO PIGNORATO, esattamente all'interno della p.lla 2299 del fg. di mappa 19 del N.C.T. del Comune di Pachino.

A seguito di ricerche è emerso che detto pozzo trivellato NON RISULTA DICHIARATO.

Le spese necessarie al fine di ottenere regolare autorizzazione da parte del Genio Civile di Siracusa ammontano a circa € 4.000,00.

RISPOSTA AL QUESITO B: REGOLARITÀ PISCINA.

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, Urbanistica - Condonò Edilizio, è emerso che LA PISCINA NON È PROVISTA DI ALCUN atto amministrativo che ne attesti la REGOLARITÀ URBANISTICA, ma che la stessa È SUSCETTIBILE DI "SANATORIA"



presentando all'ufficio competente una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria per realizzazione piscina.

Il calcolo delle spese per ottenere detta SCIA verrà riportato a seguire, in seno alla risposta di cui al quesito "C".

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, è emerso che [LA PISCINA NON È MAI STATA DICHIARATA AL CATASTO](#).

Al fine di regolarizzare catastalmente detta piscina, bisognerebbe ricatastare l'abitazione in una categoria superiore inserendo anche la piscina.

Il calcolo delle spese per ottenere detta SCIA verrà riportato a seguire, in seno alla successiva risposta di cui al quesito "C".

RISPOSTA AL QUESITO C: REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITÀ IMMOBILE USO ABITATIVO.

Nella precedente perizia, la sottoscritta aveva evidenziato le difformità della planimetria dell'immobile ad uso abitativo rispetto sia alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, sia a quella depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino.

Tali difformità consistevano in una diversa partizione interna degli ambienti, la creazione di una nuova apertura esterna e la realizzazione della piscina.

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, Urbanistica - Condono Edilizio, e all'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che [LE SUPERIORI DIFFORMITÀ POSSONO ESSERE "SANATE"](#) presentando all'ufficio competente una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria per variazione spazi interni e modifica di prospetto.



IL COSTO PER "SANARE" URBANISTICAMENTE E CATASTALMENTE LE DIFFORMITÀ RILEVATE NELL'IMMOBILEAD USO ABITATIVO AMMONTA A CIRCA € 4.600,00.

Cifra ottenuta dalle seguenti voci:

- oblazione ¹ (importo lavori circa € 18.000,00)	€ 1.800,00
- oneri ²	€ 900,00
- diritti di istruttoria	€ 120,00
- marca da bollo	€ 16,00
- presentazione nuova planimetria tramite procedura docfa	€ 50,00
- professionista abilitato	€ 1.600,00.

Si fa presente che al fine di sanare gli abusi edilizi sopra evidenziati, bisogna prima ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria presentata il 25/06/1987 ai sensi della Legge n. 47/85, così come esposto nella risposta di cui al quesito VI della precedente relazione di stima.

RISPOSTA AL QUESITO D: *REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITÀ IMMOBILE USO MAGAZZINO.*

Nella precedente perizia, la sottoscritta aveva evidenziato le difformità della planimetria dell'immobile ad uso magazzino sia rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, sia a quella depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino.

Tale difformità consisteva nella mancanza della stanza (ripostiglio a sud) rispetto alla documentazione in atti.

¹ Se l'importo dei lavori è inferiore a € 516,00, l'oblazione sarà pari a € 516,00; se l'importo lavori delle opere abusive è superiore a € 516,00, l'oblazione sarà pari al doppio del 5% dell'importo lavori complessivo.

² Gli oneri sono pari al 5% dell'importo lavori delle opere abusivamente realizzate.



Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, Urbanistica - Condono Edilizio, è emerso che il signor [REDACTED] ha presentato in data 26/02/2019 una SCIA, prot. n° 6325 avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da deposito attrezzi agricoli a magazzino per la lavorazione di prodotti agricoli. Esaminando le tavole grafiche allegate alla prefata SCIA, il signor [REDACTED] ha anche eliminato la difformità precedentemente riscontrata (cfr. allegato 1_ domanda SCIA ed elaborati grafici, immobile ad uso magazzino).

Pertanto, ad oggi, L'IMMOBILE AD USO MAGAZZINO RISULTA PERFETTAMENTE CONFORME ALLA SCIA presentata il 26/02/2019, prot. n° 6325.

ESSO È ANCHE PROVVISORAMENTE CERTIFICATO DI AGIBILITÀ rilasciato il 02/09/2019, pratica edilizia n° 46/2019 (cfr. allegato 2_ Certificato di Agibilità, immobile ad uso magazzino).

Bisogna, tuttavia, procedere alla presentazione della nuova planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

IL COSTO PER REGOLARIZZARE CATASTALMENTE LE DIFFORMITÀ RILEVATE NELL'IMMOBILE AD USO MAGAZZINO AMMONTA A CIRCA € 350,00.

Cifra ottenuta dalle seguenti voci:

- | | | |
|-----------------------------------------------------------|---|---------|
| - presentazione nuova planimetria tramite procedura docfa | € | 50,00 |
| - professionista abilitato | € | 300,00. |

RISPOSTA AL QUESITO E: DOCUMENTAZIONE AFFERENTE ALLA C.E. IN SANATORIA N° 58/2014

La Concessione Edilizia in Sanatoria n° 58/2014, in testa ai signori [REDACTED] [REDACTED] è stata superata dalla SCIA presentata il 26/02/2019, prot. n° 6325,



avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da deposito attrezzi agricoli a magazzino per la lavorazione di prodotti agricoli (cfr. allegato 1_domanda SCIA ed elaborati grafici, immobile ad uso magazzino).

Si fa presente che nella precedente perizia non è stata allegata l'istanza presentata il 25/06/1987 per l'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 per l'immobile ad uso abitativo. La sottoscritta allega alla presente detta richiesta (cfr. allegato 3_domanda C.E. in sanatoria immobile uso abitativo).

CONCLUSIONI.

Tenuto conto di quanto precedentemente esposto e quantificato, la sottoscritta conclude la presente affermando quanto segue:

- ✚ IL POZZO TRIVELLATO DA CUI VIENE EMUNTA L'ACQUA PER L'IRRIGAZIONE RICADE ALL'INTERNO DEL TERRENO PIGNORATO;
- ✚ LA PISCINA NON È PROVISTA DI ALCUN ATTO AMMINISTRATIVO CHE NE ATTESTI LA REGOLARITÀ URBANISTICA, MA LA STESSA È SUSCETTIBILE DI ESSERE "SANATA" PRESENTANDO UNA SCIA IN SANATORIA PER REALIZZAZIONE PISCINA;
- ✚ IL COSTO PER "SANARE" URBANISTICAMENTE E CATASTALMENTE LE DIFFORMITÀ RILEVATE NELL'IMMOBILE AD USO ABITATIVO AMMONTA A CIRCA € 4.600,00.
- ✚ L'IMMOBILE AD USO MAGAZZINO RISULTA PERFETTAMENTE CONFORME ALLA SCIA PRESENTATA IL 26/02/2019 AVENTE AD OGGETTO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI A MAGAZZINO PER LA LAVORAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI;
- ✚ IL COSTO PER REGOLARIZZARE CATASTALMENTE LE DIFFORMITÀ RILEVATE NELL'IMMOBILE AD USO



MAGAZZINO AMMONTA A CIRCA € 350,00.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano per farne parte integrante:

- allegato 1 _domanda SCIA ed elaborati grafici, immobile ad uso magazzino;
- allegato 2 _copia Certificato di Agibilità, immobile ad uso magazzino;
- allegato 3 _domanda C.E. in sanatoria immobile uso abitativo.

Altresì si allegano:

- doc. A _verbale di sopralluogo;
- parcella delle spese e competenze tecniche con fattura delle spese per le visure alla conservatoria dei RR.II..

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'III.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 16 marzo 2022

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia

