

# **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

## **RELAZIONE INTEGRATIVA**

**ACQUISIZIONE CERTIFICATO STORICO CATASTALE  
TRASMISSIONE COPIA A.P.E. E CHIARIMENTO SE IMMOBILE RIENTRI  
IN EDILIZIA SOVVENZIONATA, AGEVOLATA O CONVENZIONATA**

**Tribunale:** Civile di Siracusa  
**Sezione:** Esecuzioni immobiliari  
**Registro Gen. Esec. Imm.:** 166/2024  
**Giudice relatore:** Dott.ssa ROMEO Alessia

**Esecuzione promossa da:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

**Contro:** 

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Arch. Luca GARRO  
Via Vittorio Emanuele n° 307  
96010 Canicattini Bagni  
Cell. 333.44 256 44  
pec: luca.garro@archiworldpec.it

**Data:** 17/01/2025



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

### INDICE

1.0	PREMESSA	pag. 2
2.0	OGGETTO DELLA C.T.U.	pag. 2
3.0	RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2
3.1	ACQUISIZIONE CERTIFICATO STORICO CATASTALE	pag. 2
3.2	TRASMISSIONE COPIA A.P.E.	pag. 3
3.3	CHIARIMENTI SE IMMOBILE REALIZZATO CON EDILIZIA SOVVENZIONATA, AGEVOLATA O CONVENZIONATA	pag. 3
4.0	CONCLUSIONI	pag. 4

### 1.0 PREMESSA

Il G. E., visto quanto relazionato dal Professionista Delegato avv. Tania Cavalieri nella Relazione Preliminare datata 3/12/24, nell'udienza del 16 dicembre 2024, disponeva che il sottoscritto Esperto Stimatore provvedesse all'*acquisizione del certificato storico catastale, alla redazione (trasmissione copia) dell'A.P.E. e chiarisse se l'immobile pignorato rientri nella nozione di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata.*

### 2.0 OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Relazione di stima relativa alla "*Procedura Esecutiva Immobiliare n° 166/2024 R. G. Es. promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro* [REDAZIONE], nata a [REDAZIONE] depositata dal sottoscritto C.T.U. arch. Garro Luca il 19.10.2024, si è stimata la proprietà superficaria del seguente immobile, formante un unico lotto di vendita:

**IMMOBILE 1:** Appartamento (A/3) a Lentini, Viale Kennedy snc, P. T., Palaz. 2 - Scala B Censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 68, particella 1860, sub 7**, 5 vani

### 3.0 RISPOSTA AI QUESITI:

- 1- *Acquisizione del certificato storico catastale;*
- 2- *Trasmissione copia dell'Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E.;*
- 3- *Chiarimenti se l'immobile pignorato rientri nella nozione di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata.*

### 3.1 ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO STORICO CATASTALE

Alla Relazione di stima inerente la presente procedura esecutiva depositata dal sottoscritto C.T.U. il 19 ottobre 2024, nell' "*All. 3 – Visure e planimetrie catastali*" sono state allegate:

- Visura Storica, Catasto Fabbricati, foglio 68, p.lla 1860, sub 7;
- Visura Storica, Catasto Terreno, foglio 68 p.lla 1860;
- Visura Storica, Catasto Terreno, foglio 68 p.lla 1517;
- Visura Storica, Catasto Terreno, foglio 68 p.lla 598.

Dalle suddette *Visure Storiche* si deduce che il lotto di terreno su cui sussiste l'immobile pignorato in oggetto, nel Catasto Terreni è censito al **foglio 68, p.lla 1860, Ente Urbano**, dell'estensione di mq 2.477.

**La particella 1860 del foglio 68 del Catasto Terreni è stata originata, in data 10 aprile 2001, dalla soppressione della particella 1517 del foglio 68, agrumeto, classe 2, are 24 ca 77 (2.477 mq), Reddito Dominicale Lire 262.562 (Euro 135,60), Reddito Agrario Lire 74.310**



(Euro 38,38) in ditta al Comune di Lentini (*diritto di proprietà derivante da: Atto Amministrativo - Decreto del 3.01.1995, Pubblico Ufficiale Sindaco del Comun di Lentini, Repertorio n° 26143 - Esproprio - Voltura n° 468.1/1995 - Pratica n° 37291 in atti dal 21.03.2001*).

**La particella 1517 del foglio 68 del Catasto Terreni è stata originata, in data 26 maggio 1995, dalla soppressione della particella 598 del foglio 68**, agrumeto, classe 3, are 61 ca 56 (6.156 mq), Reddito Dominicale Lire 344.736 (Euro 178,04), Reddito Agrario Lire 172.368 (Euro 89,02) in ditta a Ospedale Civile di Lentini (*derivante da: Impianto meccanografico dell'1.06.1976*).

Come certificato nella Relazione notarile a firma del notaio dott. Maurizio Lunetta e riportato nella *NOTA* di pag. 8 della Relazione di stima inerente la presente procedura esecutiva "Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, non è stata reperita la provenienza al predetto Istituto Autonomo per le Case Popolari; si rileva Atto di Espropriazione per pubblica utilità del 9 dicembre 1994 ai rogiti del Comune di Lentini, rep. n. 26143, trascritto il 13.01.1995 ai nn. 518/386, con il quale il Comune di Lentini - C. F.: 00183900893, acquisiva da potere dell'Ospedale Civile di Lentini oggi Unità Sanitaria Locale n° 27 - C. F.: 91000990894, il terreno in Lentini identificato in Catasto al foglio 68, particelle 1559 - 1560 - 1562 - 1563 - 1517 - 1527 - 1528".

### **3.2 TRASMISSIONE COPIA A.P.E.**

Come riportato al punto 2.6 di pag. 9 della Relazione di stima inerente la presente procedura esecutiva depositata dal sottoscritto Esperto Stimatore in data 19.10.2024 "Dalla visura su *SIENERGIA - Portale siciliano dell'energia, l'immobile in oggetto sito in Viale Kennedy, censito in Catasto Fabbricati al foglio 68, p.lla 1860, sub 7, la Classe energetica globale dell'edificio è "E" e la Prestazione energetica Globale è pari a 152,93 kWh/mq anno*".

Si specifica che tali dati sono desunti dall'A.P.E. allegato all'**Atto di Compravendita del 28 agosto 2017** rogato dal dottor Cannavò Roberto, notaio in Lentini, rep. n. 10447/7605, trascritto il 1° settembre 2017 ai nn. 13318/10026.

**Si allega (All. 2) copia dell'A.P.E. redatto in data 03/07/2017 dall'arch. Rosangela Troia** (allegato "D" al summenzionato Atto di Compravendita del 28/08/2017).

### **3.3 CHIARIRE SE L'IMMOBILE PIGNORATO RIENTRI NELLA NOZIONE DI EDILIZIA SOVVENZIONATA, AGEVOLATA O CONVENZIONATA**

- Come riportato a pag. 13 della Relazione di stima inerente la procedura esecutiva in oggetto depositata dal sottoscritto C.T.U., "**nell'Atto di Compravendita del 30 novembre 2006** col quale [redatto] acquista l'immobile in oggetto da potere dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa viene premesso:

- che l'area occupata dall'Istituto era tra quella da concedere in superficie, con apposita convenzione urbanistica, ad opera del Comune di Lentini;

- che la **procedura relativa alle convenzioni urbanistiche di dette aree non fu mai definita** ma che, l'Istituto, immesso nel possesso temporaneo ha edificato una palazzina da destinare alle finalità pubbliche dell'Istituto stesso;

- che tale situazione, avendo configurato un acquisto a titolo originario a favore dell'Istituto del fondo occupato, essendo avvenuta un'irreversibile destinazione del fondo, come riconosciuto autorevolmente dalla Cassazione con sentenza n. 1464 del 1983, dà luogo ad un semplice diritto di credito a vantaggio degli ex proprietari dei fondi, a titolo di risarcimento del danno subito, giusta quanto disposto dall'art. 3 della legge 27 ottobre 1988 n. 458, ma con inequivoco **diritto di proprietà degli alloggi in capo all'Istituto Autonomo Case Popolari**;

- che l'Istituto intende alienare i predetti immobili in piena conformità e con l'osservanza delle norme contenute nella legge n. 560/1993 e nella legge regionale n. 43/1994;

- che gli immobili in oggetto sono condotti in locazione dalla signora [redatto] il 27 giugno 1994.



Nel suddetto Atto, inoltre, si premette:

- che l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa è proprietario superficario dell'alloggio e del locale autorimessa di edilizia residenziale pubblica siti in Lentini, Viale Kennedy s.n., per averli edificati perseguendo il proprio scopo di utilità pubblica;
- che i detti immobili sono compresi nel piano di vendita predisposto dall'Istituto in attuazione della Legge 24 dicembre 1993, n° 560,

e, all'Articolo 8, si stipula:

*Per un periodo di tempo di cinque anni dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio ed il locale autorimessa non potranno essere alienati neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, né potrà essere modificata la destinazione d'uso.*

*Decorso il termine di cui al primo comma del presente articolo, qualora i proprietari intendano vendere l'alloggio ed il locale autorimessa, devono darne comunicazione all'I.A.C.P. di Siracusa che potrà esercitare il diritto di prelazione.*

*Ai fini di cui sopra si applicano gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n° 392 che debbono intendersi qui integralmente riportati.*

- Successivamente l'immobile in oggetto è pervenuto, in forza di **successione**, denuncia n° 20316, volume 9990/13, presentata all'Ufficio Registro di Lentini il **16 dicembre 2013**, apertasi il 25 dicembre 2011 in morte di [REDACTED]

- Infine, l'immobile oggetto di stima è pervenuto all'esecutata [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà superficaria in regime di separazione dei beni, con **Atto di Compravendita del 28 agosto 2017** rogato dal dottor Cannavò Roberto, notaio in Lentini, rep. n. 10447/7605, da potere di [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento, rientra nella nozione di Edilizia residenziale pubblica "**sovvenzionata**" essendo stato costruito direttamente da un Ente Pubblico quale l'Istituto Autonomo Case Popolari.

#### 4.0 CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 4 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- All. 1 – Visure storiche catastali;
- All. 2 – Copia A.P.E.;

il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo, imbustati nella cd. "busta telematica" è depositata telematicamente in Cancelleria.

Canicattini Bagni, 17 gennaio 2025

Il C.T.U.  
Arch. Luca Garro

