

TRIBUNALE DI SIRACUSA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm. n. 254/2010 R.G.Es.

G.E. Dott.ssa CULTRERA

Promossa da: Banca Agricola Popolare di Ragusa

Contro: *****



**LOTTO UNICO
appartamento e
porzione di lastrico
solare**



Beni Pignorati LOTTO UNICO:

Unità immobiliare posta in Priolo Gargallo, via Napoli n. 70, individuata al N.C.E.U. al foglio 80 p.IIa 249 sub. 3 (appartamento), oltre porzione di lastrico solare, di proprietà di *****.

**Risposta al quesito indicato
nel provvedimento del G.E. del 25/07/2014**

QUESITO POSTO

Verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, della sanabilità e indicazione dei costi per l'ottenimento del certificato di abitabilità.

PREMESSA

Io sottoscritta Arch. Valentina Valente, con studio in Augusta, via Padre Pio n 25, sono stata nominata CTU dal G.E. Dott.ssa Cultrera, per rispondere al quesito posto dal G.E. Dott. Mangano con provvedimento del 25/07/2014, nella procedura esecutiva n. 254/2010 e ho accettato l'incarico prestando giuramento nell'udienza del 19 Gennaio 2016 (*allegato n. 1 – verbale di conferimento incarico*).

L'incarico assegnatomi integra la relazione tecnica di stima redatta dall' Arch. Baffo Giuliana, agli atti del fascicolo.

Nella suddetta relazione sono descritte le difformità edilizie riscontrate dall'Arch. Baffo, tuttavia ho ritenuto opportuno di dover accedere all'immobile e ho fatto formale richiesta al Custode Avv. Ornella Burgaretta (*allegato n. 2 – istanza di accesso all'immobile del 04-022016*).

Ad oggi non è stato possibile accedere all'immobile; tuttavia, successivamente all'esame della documentazione e agli accertamenti svolti presso i competenti uffici, ritengo di avere gli strumenti e i dati sufficienti per poter rispondere al quesito postomi.



RISPOSTA AL QUESITO ACCERTAMENTI PRELIMINARI ESEGUITI

Dai colloqui intercorsi con il Custode, Avv. Burgaretta Ornella, e dalla lettura del verbale di sopralluogo del 07/03/2012 redatto dall'Arch. Baffo sono emersi elementi importanti, per il proseguo delle operazioni peritali, che è stato necessario approfondire:

1. già dai tempi del sopralluogo congiunto (Custode e CTU) del 07/03/2012, il debitore ***** era gravemente malato;
2. il lastrico solare, su cui sono posizionati n. 2 casotti abusivi ad uso esclusivo del debitore, risultava in proprietà indivisa tra ***** e la sorella *****, in virtù di atto donazione del 14/04/1975 con cui il padre ***** donava a ***** l'appartamento posto al piano primo (sub. 3), a ***** ***** l'appartamento e il garage posti al piano terreno (sub. 1 e 2), e il solarium ad ambedue senza specifica ulteriore (*allegato n. 3 – atto di donazione del 14/04/1975*).

Ho effettuato le dovute verifiche presso i competenti uffici del Comune di Priolo Gargallo e dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa:

- relativamente al punto 1), ho verificato che il Sig. ***** è deceduto il 29/11/2015 e che non ci sono atti di successione come risulta dalla visura ipotecaria del 05/02/2016 (*allegato n. 4 – ispezione ipotecaria sub. 3 del 05/02/2016; allegato n. 5 - visura storica sub. 3*);
- relativamente al punto 2), ho verificato che allo stato il lastrico solare è in proprietà indivisa tra i due fratelli (***** e *****). Infatti la Sig.ra ***** in data 21/12/1991 ha venduto ai Sig.ri ***** l'appartamento e il garage posti al piano terreno, individuati al foglio 80 p.la 249 sub. 1 e 2, con esclusione del lastrico solare come chiaramente riportato nella nota di trascrizione n. 1826/1588 del 18/01/1992 (*allegato n. 6 – ispezione ipotecaria sub. 1 e 2 del 05/02/2016; allegato n. 7 – nota di trascrizione n. 1826/1588 del 18/01/1992; allegato n. 8 - visura storica sub. 1; allegato n. 9 - visura storica sub. 2*).

Si precisa che il lastrico solare non risulta accatastato.

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Analisi

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento sito al piano primo di una palazzina bifamiliare (per complessivi 3 livelli fuori terra: piano terra, piano primo e lastrico solare al piano terzo). Gli appartamenti hanno accesso indipendente; al piano terra si accede da via Firenze e al piano primo si accede da via Napoli.

L'immobile ricade, nel Piano Regolatore Generale del Comune di Priolo Gargallo, in ambito territoriale B – *Abitato completamente edificato*, ai sensi dell' art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG approvato il 13/11/2015. Si tratta del centro urbano di Priolo



Gargallo caratterizzato da aree edificate e interamente urbanizzate dove sono consentiti interventi di ampliamento, demolizione/ricostruzione e nuova costruzione.

(allegato n. 10 – stralcio PRG e NTA del Comune di Priolo Gargallo; allegato n. 11 – orto foto).

Il bene ricade nel Piano Paesaggistico (Tav. 32.3 regimi normativi) nel paesaggio locale 07, area non soggetta a tutela.

(allegato n.12 - Stralcio Tav. 32.3 del Piano Paesaggistico).

La palazzina è stata edificata nel 1966 in seguito al nulla osta per l'esecuzione dei lavori rilasciato dal Sindaco del Comune di Melilli, in cui all'epoca ricadeva il lotto (allegato n. 13 – nulla osta esecuzioni lavori del 19/01/1996 e grafici allegati).

L' appartamento in oggetto è stato accatastato nell'anno 1974 (allegato n. 14 – planimetria catastale sub. 3).

Dalla lettura della relazione redatta dall'Arch. Baffo Giuliana, con riferimento particolare alla parte che descrive il numero e la tipologia dei vani, si evince che lo stato dei fatti è difforme rispetto ai grafici allegati al titolo abilitativo del 1966 e alla planimetria catastale del 1974, come di seguito elencato:

- piano primo - appartamento
 - diversa distribuzione dei vani all'interno del perimetro dell'unità immobiliare;
- piano secondo – lastrico solare
 - diversa realizzazione della copertura del torrino scale (inclinata invece che piana);
 - realizzazione di n. 2 volumi, per complessivi mc 54,00 (28,41 mq x hm 1,90 ml) adibiti a sgombero/lavanderia, posti in posizione frontale rispetto al torrino scale.

Verifica

Si premette che il lastrico solare è stato donato (vedi atto di donazione) ai due fratelli, ***** e ***** e ***** , contestualmente agli appartamenti, senza precisa individuazione delle porzioni assegnate a ciascuno sia in termini di superficie che di posizione. La superficie non residenziale del solarium, che si presume essere stata donata ai due fratelli al 50% ciascuno, non risulta accatastata.

Si precisa, inoltre, che i volumetti abusivi per mq 28,41 (lavanderia e sbratto) sono in uso esclusivo a ***** .

In seguito alle verifiche fatte presso gli uffici tecnici del Comune di Priolo Gargallo, è emerso che le opere abusive (casotti) e quelle realizzate in difformità dal titolo edilizio (tetto torrino e diversa distribuzione dei vani interni) presentano i requisiti di sanabilità (ovvero di doppia verifica in quanto interventi ammessi sia all'epoca dell'abuso, anni 70, che alla data odierna, data di verifica). Si procede con la valutazione della sanabilità delle opere abusive e dei relativi costi, partendo dall'assunto che il volume residuo (potenzialità edificatoria residua) debba essere suddiviso in parti uguali tra i due fratelli.



Il lotto su cui sorge l'edificio avrebbe avuto, escludendo i volumetti abusivi, una capacità residua di 210 mc; pertanto il volume residuo afferente al piano primo (*****) è pari a mc 105. I volumetti, incidono per mc 54,00, pertanto il requisito è soddisfatto ed è ammissibile la sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 legge 47/85.

STIMA ONERI SANATORIA E ABITABILITA'

Dal valore stimato devono essere detratti gli oneri di seguito elencati (comprensivi delle spese tecniche per redazione pratiche ed eventuali perizie giurate):

Sanatoria ex art. 13 L. 47/85	€ 2.700,00
Aggiornamento Catastale	€ 1.000,00
Deposito Abitabilità	€ 3.000,00
oneri da detrarre dal valore stimato	€ 6.700,00

valore stimato dall'Arch. Baffo	€ 108.000,00
oneri da detrarre	€ 6.700,00
Valore Finale	€ 101.300,00

L'Esperto Tecnico, con la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

allegato n. 1 – verbale di conferimento incarico 19/01/16;
allegato n. 2 – istanza di accesso 04-02-16; allegato n. 3
– atto di donazione del 1975;
allegato n. 4 – ispezione ipotecaria del 05-02-16 sub. 3; allegato n. 5 –
visura storica fg. 80 p.lla 249 sub. 3; allegato n. 6 – ispezione
ipotecaria del 05-02-16 sub. 1-2; allegato n. 7 – trascrizione 1826-
1588 del 18/01/1992 (p.lla249 sub. 1);
allegato n. 8 – visura storica fg. 80 p.lla 249 sub. 1; allegato n. 9 – visura
storica fg. 80 p.lla 249 sub. 2; allegato n. 10 – estratto di PRG Comunale
e NTA; allegato n. 11 – ortofoto; allegato n. 12 – Stralcio del Piano
Paesaggistico. allegato n. 13 – nulla osta esecuzioni lavori del 19/01/1996
e grafici allegati; allegato n. 14 – planimetria catastale sub. 3.

Augusta, 18 Marzo 2016

Arch. Valentina Valente





V. Valente

