

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 81 DEL R.G.ES. ANNO 2022

**PROMOSSA DA:** \_\_\_\_\_, rappresentata e  
difesa dall'Avv. ....

**CONTRO:** \_\_\_\_\_

**ELABORATO INTEGRATIVO**

G.E.: Dottoressa Di Stazio Maria Cristina

data udienza: 22.9.2023

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Greco

Siracusa, lì 15 giugno 2023



..... - .....

**ELABORATO INTEGRATIVO**

**INDICE**

<b>1. PREMESSE</b>	<b>3</b>
<b>2. OGGETTO DELL'INTEGRAZIONE</b>	<b>3</b>
<b>3. CONCLUSIONI</b>	<b>6</b>



ELABORATO INTEGRATIVO

## 1. PREMESSE

Innanzitutto al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.81/2022 del R.G.Es. promossa da ..... contro .....

All'udienza del 21.11.2022 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima dei beni pignorati invitandolo prestare giuramento entro 15 giorni dalla notifica (23.11.2022) con modalità telematica. Il giuramento veniva quindi depositato il 1.12.2022.

In seguito alle rituali attività professionali, il sottoscritto inoltrava la richiesta Consulenza Tecnica d'Ufficio in data 21 febbraio 2023.

All'udienza del 14 aprile 2023 l'avv. ...., custode nominato, evidenziava l'opportunità di conferire mandato integrativo al sottoscritto in relazione sia alla situazione urbanistica del pozzo trivellato sia alla mancata acquisizione del certificato di abitabilità dell'immobile staggito.

Alla detta udienza, in effetti, il G.E. assegnava al sottoscritto il termine di giorni 90 per il deposito del richiesto elaborato integrativo relativo alle osservazioni del Custode.

## 2. OGGETTO DELL'INTEGRAZIONE

In riferimento ai rilievi sottoposti al G.E. da parte del Custode e relativi:

- a) alla situazione urbanistica del pozzo trivellato citato alla pagina 14 della CTU;
- b) alla mancata alligazione del certificato di agibilità;

si riferisce quanto in seguito.

### Lettera a)

Come riportato nell'elaborato principale l'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo trivellato posto all'interno del terreno di pertinenza (in prossimità dell'angolo nord-est). Durante il



## ELABORATO INTEGRATIVO

sopralluogo non è stato possibile avere alcuna informazione relativamente alle sue caratteristiche tecniche né effettuare alcun tipo di accertamento per stabilire la tipologia dello stesso, la profondità, etc.

Tra la documentazione fornita al sottoscritto dall'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa non è emerso nessun documento relativo alla autorizzazione del pozzo trivellato la cui presenza, tra l'altro, non è neanche rilevata né nell'atto pubblico di vendita del 14.7.2017 né negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 200/12-2 del 12.7.2012 né, tantomeno, nei documenti catastali forniti.

Per tale pozzo trivellato non sono emerse denunce o concessioni rilasciate in riferimento all'uso per pozzi ad uso domestico per nominativo e/o identificazione catastale del terreno e, pertanto, il pozzo risulta non in regola.

Sulla scorta delle informazioni reperite anche presso gli uffici preposti al rilascio delle necessarie autorizzazioni per la regolarizzazione del pozzo per uso domestico (ai sensi dell'art. 33 Legge Regionale n. 7 del 19/05/2003, integrazione dell'art. 93 del Regio Decreto n. 1775 del 11/12/1933), è emerso che l'eventuale aggiudicatario dovrà presentare:

- istanza (in bollo da euro 16,00) presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, allegando una planimetria del fondo con ubicazione del pozzo a firma di un tecnico abilitato, una visura catastale aggiornata, il titolo edilizio del fabbricato adibito ad abitazione, la relazione idrogeologica, una sezione del pozzo con lo schema degli impianti installati, la carta topografica IGM con ubicazione, il versamento di euro 40,00 + euro 667,00 per sanzione amministrativa, il versamento di euro 30,00 per spese di istruttoria;
- istanza (in bollo da euro 16,00) presso l'ASP di Siracusa, allegando la copia dell'istanza presentata presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, gli elaborati grafici con sezione del pozzo



## ELABORATO INTEGRATIVO

- ed indicazione condotta a firma di un tecnico abilitato, la relazione tecnica (con indicazione della tipologia del pozzo, quantità di acqua estratta, etc) a firma di un tecnico abilitato, la relazione idrogeologica, il versamento di euro 65,00 per diritti di segreteria;
- istanza (in bollo da euro 16,00) presso l'Ufficio Ecologia e Sanità di Siracusa, allegando gli elaborati grafici (riportanti planimetria del lotto, sagoma dell'edificio, ubicazione del pozzo, corografia e catastale) a firma di un tecnico abilitato, la relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato, la relazione idrogeologica, il titolo di proprietà, la dichiarazione sostitutiva di conformità urbanistica, di scarico reflui e di approvvigionamento idrico potabile;
  - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) presso il Comune di Siracusa - 13° Settore Pianificazione ed Edilizia Privata, allegando il parere dell'ASL di Siracusa e dell'Ufficio Ecologia e Sanità di Siracusa, una planimetria del fondo con ubicazione del pozzo e la relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato, la relazione idrogeologica, il versamento di euro 1.000,00 circa per sanzione amministrativa;
  - ed ogni altra documentazione che si dovesse rendere necessaria.

Alla luce di quanto sopra il costo complessivo da sostenere per il mantenimento del pozzo tramite la sua regolarizzazione ammonta a complessivi euro 3.600,00 (Euro 1.850,00 per spese vive e stimati euro 1.750,00 per spese tecniche).

**Lettera b)**

Allo scopo di fornire in copia il certificato di agibilità n. 65/2014 del 4.4.2014 che risultava citato nell'atto di vendita di cui sopra si è provveduto a fare richiesta presso l'ufficio comunale preposto alla archiviazione dei detti certificati e, pertanto, lo stesso si allega in copia.



ELABORATO INTEGRATIVO

### 3. CONCLUSIONI

La relazione di consulenza tecnica del 21.2.2023 determinava in € 105.700,00 il valore del lotto di vendita e, trattandosi di vendita eseguita nell'ambito di Procedura Esecutiva Immobiliare decurtava tale valore di stima di una percentuale pari al 10% (ex art. 2922 del c.c.) e, pertanto, stabiliva in € 96.100,00 il valore depurato cui venivano detratti ulteriori € 500,00 per le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione catastale dell'immobile con destinazione residenziale. Pertanto il valore da porre a base della vendita risultava pari ad € 95.600,00.

Alla luce delle superiori risultanze a tale valore andrà ulteriormente detratto l'importo di € 3.600,00 per la regolarizzazione del pozzo trivellato e, quindi, il nuovo valore rideterminato da porre a base della vendita risulta € 92.000,00.

Siracusa, lì 15 giugno 2023

IL C.T.U.  
Arch. Giuseppe Greco

#### Allegato

- Copia Certificato di Agibilità n. 65/2014 del 4.4.2014

