

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DOTT.SSA ALESSIA ROMEO

R.G. N°14/2013

Promossa da:

- **Banca Agricola Popolare di Ragusa** soc. coop. per azioni–
con Avv. Giuseppe D'Angelo Via Milano 20 – 95128 Catania (Sr)
PEC giuseppe.dangelo@pec.ordineavvocaticatania.it
con Avv. Chiara D'Angelo Via Milano 20 – 95128 Catania (Sr)
PEC chiara.dangelo@pec.ordineavvocaticatania.it

Nei confronti di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



SOMMARIO

_ Premessa	<i>pag. 3</i>
_ Risposta ai quesiti	<i>pag. 3</i>
_ Elenco Allegati	<i>pag. 4</i>

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



_ PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/1984 C.F.: GRNMNL84D43F952Q, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°2033, con Studio in Avola (Sr) V.le Lido C. Santuccio n°81, iscritta all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene nominata C.T.U. nel procedimento a frontespizio con provvedimento in udienza del 30/06/22 in sostituzione del precedente esperto estimatore.

Alla sottoscritta viene sottoposto il seguente quesito:

1) *Accerti la conformità dell'immobile oggetto di esecuzione forzata sotto il profilo urbanistico-edilizio e, dunque, conformità tra lo stato di fatto ed i progetti approvati, con onere del deposito degli elaborati progettuali allegati alla C.E. dell'11/04/97.*

2) *Indichi se, per lo stabile nel quale risulta ubicato l'immobile oggetto di esecuzione forzata, risulta costituito un condominio, con indicazione, in tal caso, dei costi di gestione e di manutenzione, delle eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute e delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.*

La scrivente in data 13/07/22 presta Giuramento di rito.

In data 11/10/22 si effettua l'accesso alla presenza del Custode Giudiziario.

RISPOSTA AI QUESITI

1) Accerti la conformità dell'immobile oggetto di esecuzione forzata sotto il profilo urbanistico-edilizio e, dunque, conformità tra lo stato di fatto ed i progetti approvati, con onere del deposito degli elaborati progettuali allegati alla C.E. dell'11/04/97.

L'Immobile oggetto di esecuzione forzata, attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al Foglio 55 particella 784 subalterno 3, risulta oggetto di progetto approvato dalla I Commissione Comunale per la Ricostruzione Verbale n°279 del 22/11/96 e di C.E. N° 9 dell'11/04/97 Prat. 392 dell'01/08/92 (ALL.A). Successivamente risulta rilasciata Agibilità del 01/09/05 Prot. 1564 (ALL.B).

Nel Certificato di Agibilità si fa riferimento, oltre alla C.E. N°9 dell'11/04/97, ad una Variante del 17/03/2000 Prot. 6799 approvata il 13/09/00 con verbale n°466 della Commissione Comunale. L'immobile oggi esistente non è conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla C.E. dell'11/04/97, sono state realizzate delle modifiche interne e nei prospetti. Nello specifico il limite di proprietà del basso oggetto di causa è diverso rispetto a quanto originariamente previsto da progetto e, una parte dei locali ad uso condominiale, oggi è inglobata nel bene pignorato; inoltre in tale zona si realizza un bagno con una nuova apertura che affaccia sul cortile condominiale. Risulta necessaria una precisazione: il bene non è conforme alla C.E. dell'11/04/97 ma, poiché risulta rilasciato un Certificato di Agibilità, la sottoscritta ritiene opportuno fare ulteriori indagini e verificare il progetto di Variante citato. Dalle ricerche emerge che le modifiche apportate nel bene pignorato, rispetto alla originaria concessione,

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it



vengono autorizzate con la Variante approvata il 13/09/2000 con verbale 466 della Commissione Comunale (ALL.C). La scrivente può affermare che il bene è conforme sia alla disciplina urbanistica, essendo conforme alla Variante e quindi all'Agibilità, che alle planimetrie catastali.

2)Indichi se, per lo stabile nel quale risulta ubicato l'immobile oggetto di esecuzione forzata, risulta costituito un condominio, con indicazione, in tal caso, dei costi di gestione e di manutenzione, delle eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute e delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.

L'immobile pignorato fa parte di un condominio denominato "Condominio Corso Sicilia 96" con sede ad Augusta (Sr) in Viale Italia 262 (ALL.D). L'Amministratore di Condominio comunica alla scrivente che:

- per l'unità in questione si paga una quota preventiva annua di € 132,00 e che, ogni anno, a chiusura del bilancio, si stabilisce se ci sono eventuali differenze da versare ad integrazione di quanto pagato in via preventiva.

- Non esistono arretrati di spese condominiali non pagate sia ordinarie che straordinarie. I debitori fino al 31.12.2021 sono in regola con le quote ordinarie preventive. Al 31.12.2022, in riferimento al rendiconto annuale del 2021 che sarà approvato in Assemblea, loro effettueranno il saldo delle quote preventive dell'anno 2022 a seconda che il rendiconto si chiuda, per la loro posizione a credito o a debito.

- Sono stati deliberati i lavori di manutenzione straordinaria di tutto il Condominio, ma ad oggi non è stato ripartito in quote.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

La sottoscritta resta a vostra disposizione per qualunque chiarimento ed integrazione.

Avola, 17 Novembre 2022

ALLEGATI:

- 1) All. A – Progetto allegato C.E. N°9 11/04/97
- 2) All. B – Agibilità
- 3) All. C – Progetto di Variante
- 4) All. D – Denominazione Condominio



Dott. Ing. Manuela Grande
Studio V.le Lido C. Santuccio n°81 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com
PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

