

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA CONCITA CULTRERA

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2021 R.G.
Es. promossa dalla sig.ra [REDACTED]
nei confronti del sig. [REDACTED]**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI INTEGRAZIONE BENE
IMMOBILIARE PIGNORATO SITO NEL
COMUNE DI MELILLI (SR), LOCALITÀ
VILLASMUNDO IN VIA MONTALE N. 7
(VIA ANAPO N. 6 IN CATASTO)
ANNOTATO AL N.C.E.U. FOGLIO 8,
PARTICELLA 1249.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa
cell. 391-3001733



SOMMARIO

1. PREMESSA3

2. ACCERTAMENTI3

3. QUESITO DEL GIUDICE DELL’ESECUZIONE.....3

4. RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE DELL’ESECUZIONE4

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....5



Ill.mo Giudice Istruttore Dott. ssa Concita Cultrera della Procedura Esecutiva Immobiliare inscritta al numero 100/2021 R.G. Es. promossa dalla sig.ra nei confronti del sig.

1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma ha incaricato la scrivente, in qualità di E.S. già nominato, affinché risponda al quesito integrativo formulato con decreto del 06.06.2023 ricevuto a mezzo PEC, nel seguito riportato, alla luce di quanto relazionato dal Custode Giudiziario.

2. ACCERTAMENTI

Per rispondere alla richiesta di chiarimento del Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva, la sottoscritta C.T.U.:

- in data 12.09.2023 si è recata presso il Comune di Melilli – Settore Territorio – Urbanistica - Ambiente per eventuale aggiornamento sulla situazione specifica del caso;
- in data 06.09.2023 il suo collaboratore, Geom. Marcello Arriscato, ha eseguito per via telematica (piattaforma S.I.S.T.E.R.) “Visura storica per immobile” - Catasto Terreni, in riferimento alla particella 1249, oggetto di causa, con qualità Ente Urbano, in cui si evince la precedente part. 262;
- in data 12.09.2023 il suo collaboratore, Geom. Marcello Arriscato, ha eseguito per via telematica (piattaforma S.I.S.T.E.R.) “Visura attuale per immobile” in riferimento al terreno definito catastalmente con foglio 8 particella 82, in quanto presente nell’atto di compravendita n° 740 di Repertorio e n° 145 di Fascicolo del 21.05.1984, notaio dott. Giovanni Vacirca, terreno confinante su tutti e quattro i lati alla particella 1249, oggetto di causa.

3. QUESITO DEL GIUDICE DELL’ESECUZIONE

Da Decreto del 06.06.2023, ricevuto a mezzo PEC, in riferimento alla relazione integrativa del custode giudiziario, si riporta:

“...l’esperto già nominato chiarisca quanto rilevato in merito all’appartamento in Melilli, località Villasmundo identificato al foglio 8 p.lla 1249 con riguardo alla regolarità urbanistica ed edilizia, alla consistenza degli eventuali abusi e alla conseguente possibilità di sanatoria o meno ...”;



4. RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

La scrivente in data 12.09.2023 alle ore 9:00 si è recata presso il Comune di Melilli – Settore Territorio – Urbanistica - Ambiente per eventuale aggiornamento sulla situazione specifica del caso.

Come da Relazione di Stima già depositata, dal punto di vista della regolarità urbanistico-edilizia, *“Solo in seguito all’attenta visione della Tavola dell’I.G.M.I. (Istituto Geografico Militare Italiano) Foglio n° 274 Quadrante: IV Orientamento: S.E. Melilli, scala 1:25000, che riporta il rilievo aerofotogrammetrico del 1967, è stato possibile verificare che la costruzione in causa, con annesso altro piccolo corpo di fabbrica, risulta essere già presente. Alla luce di ciò si può affermare che la costruzione risale al periodo antecedente al 1967 (L. 765/1967 secondo la quale, per immobili ricadenti fuori dal centro abitato e quindi su tutto il territorio comunale, dal 1-09-1967 è necessario il titolo edilizio abilitativo) in cui non era obbligatorio avere licenza o concessione edilizia.” ...“ Dovendo verificare la possibilità di regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell’immobile, essendo la sottoscritta chiamata a valutare la particella catastale 1249 ricavata d’ufficio è fondamentale rilevare che la ricostruzione storica dell’edificio in questione trae origine dal titolo di proprietà pocanzi citato dal quale si evince la totale appartenenza territoriale dell’edificio allo stacco di terreno denominato p.lla 82.”* La particella 1249, come si evince sia dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni, effettuata telematicamente in data 06-09-2023, risulta essere con qualità di Ente Urbano e precedentemente era denominata p.lla 262, la quale insieme alla p.lla 82, componeva l’oggetto di vendita riportato nell’atto di compravendita.

Come da Relazione di Stima, l’entità dell’abuso consiste nell’aggiunta di un vano annesso all’abitazione principale adibito a saloncino/sala giochi e delle aree esterne adibite a tettoia/porticato, dunque sono state effettuate delle modifiche in epoca sicuramente successiva al 1967, senza alcuna autorizzazione.

Tuttavia a chiarimento di quanto disposto dal Giudice, premesso che:

- la costruzione insiste su un’area limitrofa ad uno stacco di terreno di notevole superficie e riportata in catasto al Foglio 8 particella 82;

- che da “Visura attuale per immobile-Catasto Terreni” in data 12-09-2023, la p.lla 82 risulta essere di proprietà della parte procedente la causa, ossia per ½ di

con Atto del 21/05/1984 Pubblico Ufficiale Vacirca Sede Augusta)SR) Rep. 740 - Voltura n. 3781.1/1984 in atti dal 06/09/1998 e per

con Atto amministrativo Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 15/12/21 Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa Sede Siracusa Rep. n. 152 – Decreto di trasferimento Immobili Trascrizione n. 18243.1/2021 Reparto PI di Siracusa in atti dal 23/12/2021;



- che la suddetta particella risulta essere estesa della superficie catastale di mq. 30.204,00;

Premesso quanto sopra, tramite la procedura denominata “TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA” si consentirebbe, attraverso l’utilizzo parziale della estensione della p.lla 82, ad oggi esterna alla Procedura esecutiva Immobiliare per la quale la sottoscritta è stata nominata E.S, di assorbire la superficie in eccedenza del fabbricato.

Tecnicamente la particella 82, essendo unica proprietaria, dovrebbe essere frazionata in due corpi distinti di cui uno lasciato alla minima unità colturale (art. 846 - Sez. II - Capo II - Libro III del Codice Civile) pari a mq. 10.000,00 e la rimanente impiegata per l’assorbimento della volumetria da sanare. I costi tecnici ed amministrativi occorrenti alla regolarizzazione amministrativa e catastale del suddetto immobile comprendono il frazionamento catastale della particella 82, il cui costo può essere incluso tra quelli riportati nella Relazione di Stima.

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Visura storica per immobile – Catasto Terreni, Foglio 8 Part. 1249;
- b. Visura attuale per immobile – Catasto Terreni, Foglio 8 Part. 82.

Siracusa, 18-09-2023

Il C.T.U

arch. Maria Blanco

