

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

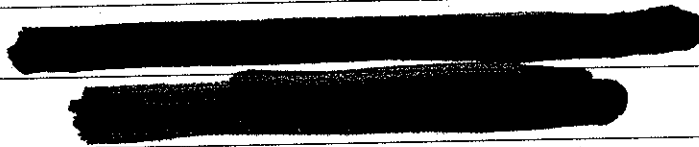
**Esecuzioni immobiliari**

Procedure esecutive immobiliari

nn. 57/1996 e 72/1998 R.G.E.

Banco di Sicilia S.p.A.

*contro*



**RELAZIONE GENERALE DI PERIZIA**

C.T.U. Ing. Fabio Carta,

Viale Luigi Cadorna, 130

96100 Siracusa

(Cell.: 339/49.14.098)

Siracusa, 09/09/2011

Il sottoscritto Ing. Fabio Carta, nato a Siracusa il 28/02/1973 ed ivi residente in Viale Luigi Cadorna n. 130, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Siracusa cat. "A" quinquennale al n. 1495, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal Sig. Giudice Istruttore per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa Dott. LEUZZI con regolare nomina del 27/05/2009, ed avendo nella medesima data accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, si pregia di redigere la presente perizia di stima per gli immobili oggetto dei pignoramenti promossi dagli Enti di seguito elencati nei confronti della [REDACTED] del c/a [REDACTED] al momento domiciliati e [REDACTED]), in forza delle procedure di esecuzione immobiliare a loro carico riunite ai nn. 57/1996 e 72/1998 R.G.E. .

Gli Enti che promuovono i seguenti pignoramenti sono:

- 1) Banco di Sicilia S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Pietro CANNIZZO (avente domicilio legale c/o l'Avv. Giuseppe SPAGNOLO con studio legale in Viale Scala Greca n. 321 a Siracusa),
- 2) Banco di Sicilia S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella SCAR-DAVILLA (avente domicilio legale c/o l'Avv. Giampiero D'AGATA con studio legale in Via Unione Sovietica n. 4 a Siracusa),
- 3) Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Ettore RANDAZZO (con studio legale in Viale Tunisi n. 29 a Siracusa),
- 4) Tolomeo Finance S.r.l. rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto LENA-RES (con studio legale in Viale S. Panagia n. 136/R a Siracusa),
- 5) C.R.I.A.S. rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni AMATO (con studio legale in Via XIV ottobre n. 56 ad Augusta),

6) Banca Popolare Augusta S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Raffaele MIGNECO OMODEI (avente domicilio legale c/o l'Avv. Marinella RIZZA con studio legale in Corso Gelone n. 103/D a Siracusa) ed attualmente sostituita nei procedimenti esecutivi dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Nunzio PERROTTA con studio legale in Via Megara n. 77 ad Augusta).

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

a) Provvedere all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con la formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita [...];

b) Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio, urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità e i relativi costi, assumendo le necessarie informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, oltre all'acquisizione della relativa certificazione urbanistica;

c) Identificare l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali [...];

d) Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale, ove coniugato, e specificando se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione,

degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori [...];

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto [...];

- I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi necessari [...];

- L'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi assumendo opportune informazioni presso gli uffici Comunali competenti;

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [...] indicando la tipologia del bene, l'altezza utile interna, la composizione interna; indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, [...], le caratteristiche strutturali del bene, [...], nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile;

- Eventuali azioni condominiali e pertinenze;

- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in capitoli separati i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici di ciascun immobile [...];

- Nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

In osservanza a tali quesiti il C.T.U., per entrambe le procedure esecutive, ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione (ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c.) fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa e provvedendo contestualmente a reperire altra valida documentazione utile alla corretta valutazione degli immobili oggetto delle esecuzioni immobiliari n. 57/1996 e n. 72/1998 (che per comodità verranno successivamente identificate come **lotto A** e **lotto B**).

In particolare, sono state estratte presso gli Uffici del Catasto di Siracusa le visure di entrambi i lotti A e B ed i relativi stralci planimetrici di zona con le piante degli immobili oggetto di stima per una corretta identificazione delle proprietà; inoltre, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico e l'Ufficio Sanatorie Edilizie del Comune di Augusta (SR), nel cui territorio ricadono entrambi i beni oggetto di pignoramento, è stata fatta richiesta per l'acquisizione di copia della cartella urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento e di eventuali altre autorizzazioni e/o concessioni edilizie a nome dei coniugi [REDACTED]

\_\_\_\_\_ atti di proprietà per gli immobili in oggetto, certificati di abitabilità/agibilità, certificati di destinazione urbanistica in originale, richieste in sanatoria ed ogni altra utile informazione documentale per addivenire alla definizione della procedura in oggetto (per maggiori dettagli in merito si rimanda alla consultazione dei fascicoli intitolati "Relazione di perizia – Descrizione analitica lotto A" e "Relazione di perizia – Descrizione analitica lotto B" prodotti in allegato).

Successivamente il C.T.U. ha ritenuto opportuno condurre una accurata campagna di sopralluoghi dandone preventiva comunicazione tramite invio di n. 6 fax agli Enti attori della procedura esecutiva immobiliare, ovvero Banco di Sicilia S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Pietro CANNIZZO, Banco di Sicilia S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella SCARDAVILLA, Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Ettore RANDAZZO, Tolomeo Finance S.r.l. rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto LENARES, C.R.I.A.S. rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni AMATO, Banca Popolare Augusta S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Nunzio PERROTTA e di n. 1 raccomandata A/R agli esecutati, i coniugi Sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (allegati 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7), fissando l'inizio delle attività peritali per giorno 14/10/2009 dapprima nella proprietà identificata come lotto A e successivamente nella seconda proprietà identificata come lotto B: orbene, alla data convenuta il sottoscritto constatava che l'incontro veniva disatteso dalle parti e, essendo impossibilitato l'accesso presso gli immobili per effettuarvi i rilievi e le indagini di rito, ne informava il Giudice Dott. LEUZZI rimettendone a questi ogni decisione relativa al caso

(allegato 8 e relativi sotto-allegati): lo stesso si esprimeva, in data 15/10/2009, surrogando nella custodia del compendio pignorato l'Avv. Alessandro PURPURA (allegato 9), al quale veniva assegnato il ruolo di custode giudiziario; in seguito, con ordinanza del 20/01/2011, veniva comunicata dal G.E.I. Dott. LEUZZI la ripresa della procedura esecutiva unificata disponendo al sottoscritto C.T.U. l'espletamento nelle more dell'incarico di stima (allegato 10).

Le operazioni peritali venivano riaperte in data 14/04/2011, a seguito di precedenti accordi telefonici intrapresi con l'Avv. PURPURA nella veste di custode giudiziario e di intesa con [REDACTED] (esecutato); le stesse, dopo l'effettuazione delle indagini di rito nei siti oggetto di stima, venivano regolarmente verbalizzate nel verbale di sopralluogo congiunto redatto dal C.T.U. in pari data e sottoscritto dalle parti (allegato 11): nel corso dell'accertamento è stato effettuato un accurato rilievo strumentale degli immobili pignorati, raffrontato lo stato documentale dei luoghi con la situazione reale, eseguito un meticoloso reportage fotografico a conforto e reperite ulteriori informazioni al fine di completare ogni aspetto conoscitivo della situazione attuale degli immobili oggetto di stima.

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite, ricordando che l'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 57/1996 è stato nominato dal sottoscritto come lotto A e che l'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 72/1998 è stato nominato come lotto B, è possibile affermare quanto segue.

**Risposta ai quesiti concernenti il "LOTTO A".**

a) + c) I beni pignorati sono già stati attentamente individuati nella documen-

tazione in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare del 13/02/1996 n. 2184 registro generale e n. 1739 registro particolare, nota di trascrizione ipotecaria nei registri immobiliari di Siracusa del 06/04/1990 n. 6417 d'ordine e n. 696 particolare) alla quale si rimanda per eventuali raggugli; l'immobile che rappresenta il **lotto A** è costituito da una villetta isolata destinata a civile abitazione appartenente ad un complesso edilizio a vocazione turistico-residenziale: il fabbricato è realizzato su unico livello ed è composto da 5 vani ed accessori e provvisto di terreno circostante adibito a verde privato: la superficie totale del lotto in oggetto, comprendente l'unità immobiliare ed il terreno di pertinenza, ammonta a circa 1.092 mq.; esso è distinto con il numero 42/B e, catastalmente, ricade in C.da Gisira, frazione di Brucoli, precisamente al foglio 20 del Comune di Augusta (SR) alla p.lla 837 (allegati 12 e 13): il fabbricato è posizionato all'interno di uno stacco di terreno (lotto-madre n. 42) di cui alle p.lle 507, derivante dal frazionamento della ex p.lla 100, e 448, attualmente soppressa e derivante dal frazionamento della ex p.lla 11 (allegati 14 e 15), nel quale trova allocazione anche il lotto adiacente n. 42/A.

In sede di sopralluogo si è potuto constatare la parziale rispondenza dell'immobile di cui al lotto A nel confronto operato analizzando la documentazione cartacea reperita presso il Catasto di Siracusa (allegato 16) con lo stato reale dei luoghi (allegati 17 e 18), a causa della presenza di alcuni interventi edilizi a carattere permanente realizzati privatamente dal proprietario per i quali verrà fornita esaustiva trattazione nel fascicolo ad esso dedicato, denominato per l'appunto "Relazione di perizia – Descrizione analitica del lotto A".

b) A seguito della richiesta del 30/09/2009 (prot. 61785) avanzata dal sotto-



scritto presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico e l'Ufficio Sanatorie del Comune di Augusta (allegati 19 e 20) in merito all'eventuale esistenza di altra documentazione urbanistica a nome dei coniugati [redacted] oltre quella contenuta in atti dal Tribunale di Siracusa, ne è scaturito, per il lotto A, l'inesistenza di alcuna richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, come si desume dalla risposta ottenuta in data 14/10/2009 (prot. 750) dal Settore Urbanistica Ufficio Condono Edilizio del Comune di Augusta (allegato 21).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Augusta (SR), si evince che per il **lotto A** le particelle 837 (fabbricato), 507 e 448 (terreno di pertinenza), ricadono, secondo le disposizioni previste dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Augusta denominato "P.R.G. Calandra", in zona territoriale omogenea ET/1 (zona destinata ad uso agricolo preferenziale per la ricettività turistica); le particelle 837 (fabbricato), 507 e 448 (terreno di pertinenza, sulle quale insiste l'unità immobiliare) costituiscono altresì ambito del Piano di Lottizzazione "GISIRA", approvato con delibera del Consiglio Comunale di Augusta al n. 2638 del 04/08/1976 e convenzionato in data 25/02/1977 (allegato 22).

Il Piano di Lottizzazione è disciplinato dagli artt. 23 e 25 delle Norme di Attuazione al P.R.G. che, specificamente per l'immobile contraddistinto come lotto A, prevede i seguenti requisiti: l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare, nei lotti destinati alla costruzione di ville, case e residenze private in genere, il valore di  $0,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , con un lotto minimo di  $2.000 \text{ m}^2$  (punto e, art. 25); l'indice di copertura non potrà eccedere il valore di  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nei lotti residenziali (punto g, art. 25); il numero dei piani sarà preferibilmente limitato

ad uno, ma non potrà comunque superare i due, con un'altezza massima assoluta di 7,50 m. nelle residenze private (*punto h, art. 25*).

Tutte le particelle che rientrano nel Piano di Lottizzazione convenzionata sono inoltre soggette al vincolo paesaggistico denominato "La fascia costiera di Brucoli", disciplinato dal Decreto Assessoriale ai Beni Culturali della Provincia di Siracusa di cui al n. 6484 del 30/05/2008.

A seguito di esplicita richiesta di accesso ai documenti amministrativi richiesta dal sottoscritto in data 12/08/2011 (allegato 23), si è potuto accertare che l'immobile in oggetto ricadente nel lotto-madre n. 42 venne edificato in ossequio alla concessione edilizia n. 116/77 rilasciata dal Sindaco del Comune di Augusta in data 06/03/1978 (nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili di cui all'allegato 24) previa comunicazione di inizio dei lavori il 26/02/1979 avvenuta tramite raccomandata A/R (allegato 25); i lavori intrapresi furono oggetto di una variante in corso d'opera concessa dal Sindaco di Augusta in data 30/04/1982 (prot. n. 6861/969) (allegato 26) che, sulla scorta del nuovo progetto presentato (allegato 27), prevedeva lievi modifiche alle tramezzature interne mantenendo inalterata la sagoma e la volumetria; l'opera intrapresa venne ultimata il 19/07/1985, data che corrisponde alla comunicazione di fine lavori (allegato 28); in seguito, su istanza dell'Impresa costruttrice richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistico di Augusta, l'intero lotto-madre n. 42 ottenne in data 30/07/1985 anche il certificato di conformità (allegato 29) che attestava la realizzazione dell'opera in piena conformità con il progetto approvato ed in osservanza alle disposizioni contenute nella concessione.

A seguito del sopralluogo, il C.T.U. ha individuato che nel fabbricato di cui al

lotto A sono stati eseguiti interventi non autorizzati di ampliamento del volume primordiale che ne hanno modificato sia la sagoma, sia la superficie, sia il disegno dei prospetti, pur mantenendo del fabbricato l'originaria destinazione d'uso; tali interventi, per i quali non è stata prodotta all'Ufficio Tecnico Urbanistica di Augusta apposita documentazione a corredo, costituiscono una palese violazione urbanistica ma, invocando la L.R. n. 6 del 23/03/2010 "Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio" (denominata "Piano casa") che prevede interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti, tali interventi sono da considerarsi suscettibili di regolarizzazione, nell'osservanza dei requisiti minimi previsti dalle disposizioni e delle prescrizioni contenute nell'art. 25 del P.R.G. "Calandra" in merito a volumi, superfici, distanze, altezze ammissibili per la zona e nel rispetto degli indici di fabbricabilità fondiaria e di copertura ove questi non siano espressamente in conflitto con quelli stabiliti negli artt. 2, 4 e 11 (e relativi commi) previsti nella L.R. n. 6 del 23/03/2010 (allegato 30).

È possibile ottenere così la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare inoltrando al Comune di Augusta e alla Sovrintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa (si ricorda che la fascia costiera di Brucoli è soggetta a vincolo paesaggistico) un progetto di richiesta di ampliamento per il fabbricato esistente versando al Comune di Augusta e alla Sovrintendenza le spese per l'istruzione della pratica (diritti di segreteria, tassa per l'istruzione del progetto, ecc...) ed i relativi oneri concessori (ovvero il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione commisurati al solo ampliamento e ridotti del 20% secondo quanto stabilito dall'art. 4, comma 1 della L.R. 6 del 23/03/2010) e corrispondendo al

tecnico incaricato l'adeguata parcella per l'istruzione della pratica e per la rettifica catastale dell'immobile (tali calcoli economici verranno affrontati nel dettaglio nel fascicolo ad esso dedicato, denominato "Relazione di perizia - Descrizione analitica del lotto A").

È importante precisare che per ottenere il nulla osta alla regolarizzazione del fabbricato, i conteggi plano-volumetrici devono rientrare entro i valori massimi consentiti dalla L.R. 6/2010: se così non fosse sarebbe obbligatorio operare una demolizione su porzioni o volumi del fabbricato eccedenti la superficie ammissibile consentita. Effettuando semplici calcoli, da una semplice verifica si evince che la superficie massima edificabile, nel rispetto del vigente P.R.G. di Augusta, è il risultato del prodotto tra la superficie del terreno assegnata al n. 42/B, per l'esattezza la metà della superficie totale dello stacco di terreno identificato come lotto n. 42 pari a  $2.184,00 \text{ m}^2$  (vedasi per conferma l'allegato n. 14, pag. 1) ovvero  $1.092 \text{ m}^2$  e l'indice di fabbricabilità fondiaria che è stabilito in  $0,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$ : il volume così ottenuto ( $327,60 \text{ m}^3$ ) deve essere incrementato del 20% così come stabilito nell'art. 2, comma 1 della L.R. 6 del 23/03/2010 (si ottiene un volume di  $393,12 \text{ m}^3$ ); tale valore viene ricondotto in metri quadrati semplicemente dividendolo per l'altezza lorda del manufatto (ovvero 3,20 m.) ottenendo, in definitiva, una superficie edificabile di  $122,85 \text{ m}^2$ ; confrontando questa superficie ottenuta dai calcoli suesposti con quella realizzata abusivamente dal proprietario, che ammonta a  $109,72 \text{ m}^2$ , ed annettendo giustamente l'area dei due locali di sgombero, ossia  $2,36 \text{ m}^2 + 1,48 \text{ m}^2$  (per maggior conforto visivo si vedano gli allegati 17 e 18), si ottiene una superficie totale di  $113,56 \text{ m}^2$ , inferiore a quella utilizzabile avvalendosi delle agevolazio-

ni previste dal "Piano casa": pertanto si può ragionevolmente affermare che l'unità immobiliare in oggetto è suscettibile di regolarizzazione urbanistica, fermo restando che le autorizzazioni vengono in ogni caso rilasciate fatti salvi i diritti dei terzi.

d) I beni oggetto della presente relazione sono, alla data attuale, e relativamente al **lotto A** (villa e terreno di pertinenza), di esclusiva proprietà della [redacted] in forza della nota di trascrizione facente data 15/10/1988 a suo favore e contro la Società in nome collettivo denominata [redacted] iscritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa (allegato 31).

L'iniziale atto di vendita, redatto dal Notaio Dott.ssa Margherita Coppola in data 20/09/1988 (n. 28146 di repertorio, n. 4772 di raccolta), era a favore del coniuge [redacted] non per sé ma per persona che si riservava di nominare nei termini di legge, e contro [redacted] e del [redacted] in qualità di Amministratori della Società in nome collettivo [redacted] (allegato 32); nella stessa data, l'acquirente [redacted] scioglieva la riserva contenuta nell'atto di acquisto e, con dichiarazione di comando redatta dal Notaio Dott.ssa Margherita Coppola (n. 28147 di repertorio, n. 4773 di raccolta), dichiarava di avere acquistato l'immobile di cui al lotto A per conto e nell'interesse esclusivo della coniuge [redacted] (allegato 33).

**Risposta ai quesiti concernenti il "LOTTO B".**

a) + c) I beni pignorati sono già stati attentamente individuati nella documentazione in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobilia-

re del 19/02/1998 n. 2084 registro generale e n. 1691 registro particolare, nota di trascrizione ipotecaria nei registri immobiliari di Siracusa del 11/07/1996 n. 10830 registro generale, n. 1146 registro particolare), alla quale si rimanda per eventuali ragguagli; l'immobile che rappresenta il **lotto B** è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, composta da 3 vani ed accessori (per una superficie lorda di 85,04 m<sup>2</sup>) e situata al secondo piano di un piccolo edificio condominiale prospettante su Via Barbarino n. 68, in località Borgata di Augusta (SR); catastalmente l'immobile ricade nel foglio 54 del Comune di Augusta ed è identificato con la p.lla 302, sub. 3 (allegati 34 e 35). In sede di sopralluogo si è potuto constatare una sostanziale difformità della disposizione dei vani che compongono l'immobile di cui al lotto B, ottenuta raffrontando la documentazione cartacea rilasciata dal Catasto di Siracusa (allegato 36) con lo stato reale dei luoghi (allegato 37); tali modifiche interne hanno carattere permanente e sono state realizzate privatamente dal proprietario senza adeguata autorizzazione edilizia; di tali interventi edilizi verrà fornita ampia trattazione nel fascicolo ad esso dedicato, denominato per l'appunto "Relazione di perizia – Descrizione analitica del lotto B".

**b)** A seguito della richiesta del 30/09/2009 (prot. 61785) avanzata dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico e l'Ufficio Sanatorie del Comune di Augusta (allegati 19 e 20) in merito all'eventuale esistenza di altra documentazione urbanistica a nome dei coniugi XXXXXXXXXX oltre quella contenuta in atti dal Tribunale di Siracusa, ne è scaturito, per il lotto B, l'inesistenza di alcuna richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, come si desume dalla risposta ottenuta in data 14/10/2009 (prot. 750) dal Settore Ur-

banistica Ufficio Condono Edilizio del Comune di Augusta (allegato 21).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Augusta (SR) si evince che la p.lla 302, sub. 3 (unità immobiliare) ricade, secondo le disposizioni previste dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Augusta denominato "P.R.G. Marcon", in zona B/1 (allegato 38); a seguito di esplicita richiesta di accesso ai documenti amministrativi presentata dal sottoscritto in data 12/08/2011 (allegato 23) presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico di Augusta, si è potuto constatare che tutte le prescrizioni di Piano sono state rispettate sia dal progettista Geom. **[REDACTED]** **[REDACTED]** (in fase di presentazione del progetto architettonico ed esecutivo) che dai costruttori **[REDACTED]** (all'atto della realizzazione del fabbricato), tanto è vero che lo stabile condominiale ha ottenuto agevolmente in data 29/05/1961 l'approvazione del progetto architettonico (allegato 39) ed il nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili (allegato 40), in data 19/02/1964 il nulla osta dell'Ufficiale Sanitario a seguito della domanda per il permesso di abitabilità (allegato 41) ed infine, in data 20/02/1964, l'autorizzazione di abitabilità (allegato 42).

Allo stato attuale, ovvero alla data del sopralluogo, nell'unità immobiliare di cui al lotto B il sottoscritto C.T.U. rilevava che, dal semplice raffronto tra documentazione reperita presso il Catasto di Siracusa (allegato 36), il progetto originario approvato dal Municipio di Augusta - Ufficio Tecnico in data 29/05/1961 (allegato 43) e lo stato reale dei luoghi (allegato 37), erano stati eseguiti, in epoca recente, interventi non autorizzati di modifica dell'assetto distributivo dei nuovi vani a seguito della dislocazione degli ambienti originari;

tali modifiche, benché non abbiano comportato variazione alcuna nella superficie e/o nella cubatura in relazione al progetto originario, nel disegno del prospetto prospiciente la pubblica via, nell'originaria destinazione d'uso (ovvero civile abitazione), né abbiano aumentato il numero dei vani utili abitabili o violato le norme vigenti in materia di edilizia antisismica arrecando pregiudizio alla statica dell'immobile, non possono ritenersi esclusivamente opere interne di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (per le quali sarebbe stata necessaria una semplice comunicazione all'Ufficio Tecnico Urbanistica di Augusta da parte del proprietario) perché hanno comunque generato una variazione essenziale al progetto per quanto attiene la chiusura di una finestra prospiciente il pozzo luce interno ed il mancato rispetto dei requisiti minimi previsti dall'attuale normativa igienico-sanitaria in merito al rapporto aero-illuminante tra superficie vetrata e pavimentata di alcuni vani che compongono il nuovo assetto distributivo dell'unità immobiliare.

Anche se di lieve entità, tali modifiche interne costituiscono una violazione urbanistica che, tuttavia, risulta passibile di regolarizzazione applicando, all'uopo, l'art. 13 della L.R. 47 del 28/02/1985 ("Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive") in merito alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria, con l'unica condizione che venga rispettato il rapporto aero-illuminante degli ambienti in difetto (imponendo adeguati sistemi di aerazione forzata o di trattamento dell'aria mediante climatizzatori); la procedura amministrativa da seguire per ottenere la sanabilità dell'unità immobiliare è abbastanza semplice: basta infatti che il proprietario, o l'avente diritto, presenti al Comune di Augu-



sta la richiesta di autorizzazione in sanatoria per l'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85, versando al Comune di Augusta le spese per l'istruzione della pratica (diritti di segreteria, tassa per l'istruzione del progetto, ecc...) e la relativa oblazione (da calcolare al momento del pagamento dell'importo relativo al tipo di abuso perpetrato); il costo totale dell'operazione prevede inoltre il pagamento della parcella spettante al tecnico abilitato alla progettazione incaricato dell'istruzione della pratica e la rettifica catastale dell'immobile (tali calcoli economici verranno affrontati nel dettaglio nel fascicolo ad esso dedicato, denominato "Relazione di perizia - Descrizione analitica del lotto B").

d) I beni oggetto della presente relazione sono, alla data attuale, e relativamente al lotto B, di esclusiva proprietà dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] e Sig. [REDACTED] in forza dell'atto di vendita redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Lo Conte in data 18/03/1980, come da nota di trascrizione del 11/04/1980 (allegato 44).

Per comodità espositiva, a seguito della suddivisione delle proprietà pignorate in due diversi lotti di vendita (lotti A e B), si prosegue analiticamente la seguente perizia di stima nei fascicoletti che si produrranno separatamente nel seguito, denominati, come già accennato, "Relazione di perizia - Descrizione analitica del lotto A" e "Relazione di perizia - Descrizione analitica del lotto B".

Si anticipa comunque che, dalle valutazioni di stima riportate nel dettaglio nei fascicoletti allegati alla presente relazione generale di perizia tecnico-estimativa, si sono ottenuti i seguenti valori parziali:

- Stima del lotto A = 141.000,00 €,

- Stima del lotto B = 65.000,00 €,

per un valore complessivo di stima dei beni pignorati pari a **206.000,00 €** (diconsi **duecentoseimila/00 euro**).


Alla presente relazione generale di perizia si allegano un totale di 3 (tre) fascicoli separati ognuno contenente, il tutto per costituirne parte integrante, la seguente documentazione:

- Descrizione analitica del lotto A e relativo reportage fotografico,

- Descrizione analitica del lotto B e relativo reportage fotografico,

- Fascicolo degli allegati alla perizia di stima con i seguenti documenti numerati dal n. 1 al n. 44:

➤ Fax contenente la comunicazione agli Enti attori della procedura esecutiva immobiliare dell'avvio delle operazioni peritali negli immobili oggetto di pignoramento e relativo documento di conferma dell'invio (allegati da 1 a 6),

➤ Raccomandata A/R inviata agli esecutati, coniug   
ricevuta di attestazione di invio (allegato 7),

➤ Comunicazione al G.E.I. Dott. LEUZZI attestante la mancata esecuzione del sopralluogo (allegato 8 e relativi sotto-allegati),

➤ Risposta del G.E.I. Dott. LEUZZI alla comunicazione succitata con nomina del custode giudiziario Avv. PURPURA (allegato 9),

➤ Ordinanza del G.E.I. Dott. LEUZZI per la ripresa della procedura esecutiva unificata di cui ai nn. 57/1996 e 72/1998 (allegato 10),

➤ Verbale di sopralluogo congiunto redatto dal C.T.U. (allegato 11),

➤ Estratto di mappa del foglio 20 del Comune di Augusta (SR) con identificazione della p.lla 837 (allegato 12),

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  |   |   |
|  | ➤ | Visura catastale dell'immobile di cui al foglio 20, p.lla 837 (allegato 13),  |
|  | ➤ | Visure catastali dei terreni di cui al foglio 20, p.lle 507 e 448 (allegati 14 e 15),   |
|  | ➤ | Pianta catastale dell'immobile di cui al foglio 20, p.lla 837 (allegato 16),  |
|  | ➤ | Situazione attuale dell'immobile di cui al foglio 20, p.lla 837 alla data del 14/04/2011 – piante del piano terra e delle coperture (allegati 17 e 18),   |
|  | ➤ | Richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Augusta (SR) di copia conforme agli originali di informazioni documentali sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e dei relativi certificati di destinazione urbanistica in originale (allegato 19), |
|  | ➤ | Richiesta all'Ufficio Sanatoria del Comune di Augusta (SR) di esistenza di pratiche per richiesta di regolarizzazione in sanatoria degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 20),  |
|  | ➤ | Attestazione di inesistenza pratiche di sanatoria rilasciata in data 14/10/2009 (prot. 750) dal Settore Urbanistica Ufficio Condono Edilizio del Comune di Augusta (allegato 21),   |
|  | ➤ | Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Urbanistica di Augusta per l'immobile di cui al foglio 20, p.lla 837 (allegato 22),   |
|  | ➤ | Richiesta di accesso ai documenti amministrativi richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistica di Augusta in data 12/08/2011 (allegato 23),   |
|  | ➤ | Concessione edilizia n. 116/77 rilasciata dal Sindaco di Augusta il 06/03/1978 "Nulla osta per esecuzione lavori edili" (allegato 24),  |
|  | ➤ | Raccomandata A/R del 26/02/1979 per la comunicazione di inizio dei lavori (allegato 25),  |

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Concessione di eseguire attività edilizia per la variante in corso d'opera del 30/04/1982 (prot. n. 6861/969) (allegato 26),</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Progetto di variante (stralcio) approvato dal Municipio di Augusta – Ufficio Tecnico in data 30/04/1982 (allegato 27),</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Raccomandata A/R del 19/07/1985 per la comunicazione di fine lavori (allegato 28),</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Certificato di conformità del 30/07/1985 rilasciato dall'Ufficio Tecnico Urbanistico di Augusta per la costruzione delle unità residenziali realizzate all'interno del lotto-madre n. 42 (allegato 29),</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L.R. n. 6 del 23/03/2010 "Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio" (allegato 30),</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nota di trascrizione del 15/10/1988 iscritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa a favore della ██████████ (allegato 31),</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Atto di vendita del 20/09/1988 (n. 28146 di repertorio, n. 4772 di raccolta) a favore de ██████████ (allegato 32),</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Dichiarazione di comando del 20/09/1988 (n. 28147 di repertorio, n. 4773 di raccolta) a favore dell'██████████ (allegato 33),</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Estratto di mappa del foglio 54 del Comune di Augusta (SR) con identificazione della p.lla 302, sub. 3 (allegato 34),</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Visura catastale dell'unità immobiliare di cui al foglio 54, p.lla 302, sub. 3 (allegato 35),</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pianta catastale dell'unità immobiliare di cui al foglio 54, p.lla 302, sub: 3 (allegato 36),</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Situazione attuale dell'unità immobiliare di cui al foglio 54, p.lla 302, sub. 3</li> </ul>	

