

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE
DI SIRACUSA

Relazione Integrativa C.T.Ù.:

PROCEDURA: N. 399/2011 R.G.Es.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Giudice del Procedimento:

Ill.ma Dott. [REDACTED]

C.T.U.:

[REDACTED] i

Indirizzo

[REDACTED] 109
90132 Siracusa

Data:

01 GIU. 2020

Timbro:



IRACUSA
P...

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Relazione integrativa C.T.U.
Procedura N. 399/2011 R.G.E.I.

[REDACTED]

Vs

[REDACTED]

PREMESSA

Il G.E., letti gli atti della procedura esecutiva N. 399/2011 R.G.Es., sciogliendo la riserva, vista la rinuncia all'incarico dall'esperto in precedenza nominato e ritenuto necessari i chiarimenti richiesti dal Professionista delegato [REDACTED] io nella relazione in atti del 03 Aprile 2017 per i quali era stato convocato l'esperto, invita il CTU nominato in sostituzione a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1- Se la particella di terreno censita nel N.C.E.U. del comune di Palazzolo Acreide e contraddistinta al Fg. 37, p.lla 13, sub. 9 è da considerarsi pertinenza, corte o parte comune a tutti i lotti, precisando quale porzione sia attribuibile ad esclusiva pertinenza del sub.5;
- 2- Si precisa, inoltre, che il sub. 5 funge da accesso al bene comune non censibile, ne discende che occorre quantificare i costi per la realizzazione di un eventuale autonomo ingresso al predetto bene comune non censibile. Qualora i superiori rilievi dovessero trovare riscontro, ai fini della vendita occorre, inoltre, fornire i chiarimenti e, eventualmente, aumentare in proporzione al valore del bene comune, il valore di stima dei singoli lotti ovvero considerare privo di valore il terreno comune e, pertanto, porre in vendita i singoli lotti al valore già indicato.

Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e830f2122032fb77048ac829092cab1



Su ulteriore istanza dell'11 Marzo 2020 da parte del Professionista delegato al G.E., a seguito di sopralluogo avvenuto in data 09 Marzo 2020 congiuntamente al CTU presso i cespiti oggetto del procedimento, viene esteso al sottoscritto l'incarico come dal seguente punto:

- 3- Relazionare sulle opere necessarie per la messa in sicurezza dell'immobile (Fig. 37, p.lla 13, Sub. 5) con indicazione dei relativi costi.

A seguito di comunicazioni notificate dalla cancelleria in data 11 Febbraio 2020 e 15 Marzo 2020, il sottoscritto CTU veniva invitato dalla S.V. G.E. Dott.ssa Concita Cultrera a chiarire quanto su esposto rinviando all'udienza del 07/07/2020 con termine sino a trenta giorni prima per il deposito della relazione di CTU.

PUNTO 1

“Se la particella di terreno censita nel N.C.E.U. del comune di Palazzolo Acreide e contraddistinta al Fig. 37, p.lla 13, sub. 9 è da considerarsi pertinenza, corte o parte comune a tutti i lotti, precisando quale porzione sia attribuibile ad esclusiva pertinenza del sub. 5”

Come rilevato in fase di sopralluogo effettuato in data 09 Marzo 2020 alla presenza del Professionista delegato Avv. Antonio Cappuccio e del Sig. Michele Colosa (padre del sig. Sandro Colosa) che consente l'accesso ai luoghi per l'espletamento delle operazioni peritali, e sulla base della documentazione catastale reperita in atti (ALL. N.1) consistente nell'Elenco subalterni “Accertamento della proprietà immobiliare Urbana – Elenco dei subalterni assegnati” e della “Rappresentazione grafica dei subalterni” si evince che la particella di terreno in oggetto, Fig. 37, p.lla 13, sub. 9 censita la N.C.E.U. del comune di Palazzolo Acreide, è classificata come BCNC – Bene Comune Non Censibile ai sub. 6,7, e 8 quindi parte comune, come definito dalla Circolare del 20/01/1984 n. 2 – Min. Finanze – Catasto e Servizi Tecnici Erariali, CAPO PRIMO I.3.3. “Porzioni non censibili comuni a più unità immobiliari”.

“Si definiscono tali (BCNC) le porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni per destinazione ad alcune o a tutte le UIU del fabbricato (ad esempio androne, scale, transiti, locale centrale termica, vano ascensore, cortile, ...), ovvero tali per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto). Per l'attribuzione dei subalterni numerici è opportuno che alle porzioni comuni non censibili godute da

[REDACTED]

uno stesso insieme di UIU si attribuisca un medesimo subalterno, anche se poste su piani diversi e non contigue (ad esempio: androne, scale, pianerottoli, cortile con accesso esterno, ascensore, ...)”
estratto da Linee guida operative sull' Accettazione degli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano (Do.C.Fa 4.0) - Versione 1.0 – Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia del 16/01/2019.

Inoltre, dai rilievi metrici e fotografici effettuati in fase di sopralluogo si evince che la porzione di terreno attribuibile quale pertinenza del sub. 5, vista l'assenza di delimitazioni dei confini fisici che ne distinguano i limiti, è quella raffigurata sia nella “Rappresentazione grafica dei subalterni” che nella planimetria catastale dell'immobile censito al Fg. 37, p.lla 13, sub. 5 (ALL. N.1) e cioè la porzione di terreno antistante lo stesso fabbricato così come rappresentato graficamente negli allegati fino al limite stradale della prospiciente Via Nazionale.

PUNTO 2

“Si precisa, inoltre, che il sub. 5 funge da accesso al bene comune non censibile, ne discende che occorre quantificare i costi per la realizzazione di un eventuale autonomo ingresso al predetto bene comune non censibile. Qualora i superiori rilievi dovessero trovare riscontro, ai fini della vendita occorre, inoltre, fornire i chiarimenti e, eventualmente, aumentare in proporzione al valore del bene comune, il valore di stima dei singoli lotti ovvero considerare privo di valore il terreno comune e, pertanto, porre in vendita i singoli lotti al valore già indicato.”

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09 Marzo 2020 e conseguenti rilievi metrici e fotografici (ALL. N.2), si rileva che l'attuale ed unico accesso carrabile dalla Via Nazionale ai singoli subalterni 5-6-7 ed 8, in corrispondenza del civico n. 114, avviene dal bene comune non censibile (sub. 9) per mezzo di un ampio varco munito di cancello metallico a due ante e che l'immobile con terreno di pertinenza contraddistinto con il sub. 5 risulta privo di accesso carrabile indipendente sulla prospiciente Via Nazionale; si rileva, inoltre, l'assenza di delimitazione fisica dei confini tra il terreno dei due subalterni (subb. 5 e 9).

Ne consegue, come da richiesta del P.D. la necessità di quantificare i costi per la realizzazione delle opere finalizzate alla realizzazione di un accesso autonomo al subalterno 5 e delimitazione dei confini che, partendo dallo stato dei luoghi rilevato, consistono sommariamente in:



- 1- Realizzazione di un nuovo accesso carrabile al Sub. 5, lasciando invariato quello all'attuale Sub. 9, con tutte le opere connesse all'effettiva realizzazione dell'intervento e descritte nelle singole voci del Computo metrico estimativo (ALL. N.3);
- 2- Realizzazione dei confini di delimitazione tra i subalterni 5 e 9 tali da definirne fisicamente la pertinenza.

Il preventivo di spesa per la realizzazione degli interventi di cui sopra, come da Computo Metrico Estimativo, risulta essere pari ad Euro **6.120,00**, oltre I.V.A.

Con Relazione integrativa del 14 Dicembre 2017 (ALL. N.6) il precedente CTU Arch. Giuliana La Rosa, fornendo i chiarimenti richiesti in merito alla sua Consulenza Tecnica d'Ufficio del 16 Novembre 2012, specifica già l'incremento di valore dei singoli beni (subb. 5-7-8) comprensivi delle porzioni di terreno di pertinenza esclusiva (sub. 5) o comune (sub. 7-8) fino alla definizione del valore complessivo degli immobili:

Immobile	Localizzazione Palazzolo A.	Id. catastale	Valore complessivo
Magazzino e locale deposito	Via Nazionale, 114	Fg. 37, p.lla 13, sub. 5	83.500,00
Rimessa	Via Nazionale, 114	Fg. 37, p.lla 13, sub. 7	119.400,00
Abitazione	Via Nazionale, 114	Fg. 37, p.lla 13, sub. 8	74.400,00

PUNTO 3

“Relazionare sulle opere necessarie per la messa in sicurezza dell'immobile (Fg. 37, p.lla 13, Sub. 5) con indicazione dei relativi costi.”

A seguito del sopralluogo effettuato in data 22 Maggio 2020 e conseguenti rilievi metrici e fotografici (ALL. N.2) sull'immobile oggetto di richiesta da parte del Professionista delegato in merito alla quantificazione dei costi necessari per la messa in sicurezza relativamente ai fenomeni di sfondellamento, palesemente manifesti all'interno dei locali, si rileva che lo stato dei luoghi presenta evidenti fenomeni di distacco, in molteplici punti del soffitto del locale, di porzioni di





intonaco e del primo strato di laterizio delle pignatte del solaio latero-cementizio con conseguente deterioramento dello strato di copri-ferro dei travetti in cemento armato e ossidazione dei ferri.

Il fenomeno di sfondellamento del solaio, dovuto ad infiltrazioni di acque meteoriche dalla sovrastante copertura a cielo aperto, probabilmente interessato da fenomeni di avanzato degrado ed usura perpetratosi nel tempo, del sistema di impermeabilizzazione ha comportato il conseguente manifestarsi delle problematiche succitate e che interessano gran parte del locale così come da documentazione fotografica.

Ne consegue, come da richiesta, la necessità di quantificare i costi per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza degli ambienti interni con sistema anti-sfondellamento atto a consentirne la fruibilità in sicurezza degli stessi e consistenti in:

- 1- Approntamento di ponteggio mobile per le opere da effettuare all'intradosso del solaio;
- 2- Opere finalizzate all'asportazione di tutte le parti degradate e non coese (porzioni di pignatte in latero-cemento e copri-ferro dei travetti);
- 3- Fissaggio, per mezzo di idonea tassellatura, di rete di protezione per l'intera estensione dei locali.

Il preventivo di spesa per la realizzazione degli interventi di cui sopra, come da Computo Metrico Estimativo (ALL. N. 4), risulta essere pari ad Euro **9.670,00**, oltre I.V.A.



