

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE INTEGRATIVA

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA IMMOBILE
SITO AD AUGUSTA, C.DA PIETRE ROSSE, VIA RANDONE N° 80
CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 35, P.LLA 43

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 256/2023
Giudice relatore: Dott.ssa Cultrera Concita

Esecuzione promossa da: POPP-I S.R.L.

Contro:



Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO
Via Vittorio Emanuele n° 307
96010 Canicattini Bagni
Cell. 333.44 256 44
pec: luca.garro@archiworldpec.it

Data: 10/12/2024

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**INDICE**

1.0	PREMESSA	pag. 2
2.0	OGGETTO DELLA C.T.U.	pag. 2
3.0	REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 2
4.0	RISPOSTA AI QUESITI	pag. 5
4.1	VOLTURA INTESTATARI CATASTALI	pag. 5
4.2	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	pag. 7
5.0	CONCLUSIONI	pag. 8

1.0 PREMESSA

Nel verbale di udienza del 16.07.2024 il custode avv. Stefania D'Agostino rilevava, come da nota depositata dalla stessa il 28.06.2024 relativa ai chiarimenti resi dal sottoscritto C.T.U., tramite P.E.C. del 25.06.2024, la necessità di procedere alla regolarizzazione urbanistica del bene pignorato sito ad Augusta, C.da Pietre Rosse, in Via Randone n° 80.

Il G. E. visto quanto relazionato dal custode e condiviso dal creditore precedente disponeva che il sottoscritto esperto procedesse alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

2.0 OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Relazione di stima depositata il 10.06.2024 dal sottoscritto C.T.U. arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, relativa alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° **256/2023** R. G. Es. promossa da **POPP-1 S.r.l.**, con sede a Milano - C.F.: 12122940963, e [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà, e stato stimato il seguente immobile formante un unico lotto di vendita:

IMMOBILE 1: Villa (A/7) sita in tenere di Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone n° 80 Censita nel Catasto Fabbricati al foglio 35, p.lla 43, categoria A/7, consistenza 14,5 vani

3.0 REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

--- In merito alla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile in oggetto sito ad Augusta, C.da Pietre Rosse, in Via Randone n° 80, al *paragrafo 2.5* della Relazione di C.T.U. depositata il 10.06.2024 si riportava:

- Dagli Atti di provenienza dell'immobile in oggetto si evince che *"l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967"*.

- In data 5 gennaio 2022, prot. 522, è stata presentata al Comune di Augusta la CILA - [REDACTED] fabbrica quali pertinenze all'immobile principale sito in Augusta, in Catasto al foglio 35, p.lla 43, categoria A/7, consistenza 14,5 vani.

Con tale CILA vengono fusi urbanisticamente degli immobili (fabbricati rurali) censiti in Catasto Terreni alla part.lla 41 del foglio 35, senza una voltura e fusione catastale correlata.

Tale particella 41, peraltro, è oggetto di ipoteca *iscritta ai nn. 10820/1073 del 16 giugno 2021*, Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del 22 giugno 2001, a favore di *Banca Popolare di Augusta S.p.A.*, e di *pignoramento trascritto ai nn. 14253/11474 del 3 agosto 2021*, Atto esecutivo cautelare in rinnovazione nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 14 settembre 2001, a favore di *Banca Popolare di Novara Coop. a r. l.*

Ne consegue che lo stato di fatto dell'immobile in oggetto sito ad Augusta in Via Randone n° 80, censito in Catasto Fabbricati al foglio 35, p.lla 43, *non è urbanisticamente conforme*, in quanto:

- sono stati accorpatis alla villa degli ambienti ricadenti in una diversa particella (la p.lla 41 del fg. 35) peraltro censita solo nel Catasto Terreni e oggetto di diverso pignoramento, senza una correlata denuncia e regolarizzazione catastale;

- inoltre, nell'elaborato grafico della CILA datata 16.12.2021 presentata al Comune di Augusta mancano riportati gli ambienti del corpo staccato posto a nord-est del corpo principale della villa che ricadono all'interno della particella 43 e sono riportati nell'elaborato planimetrico.

Per la regolarizzazione della suddetta difformità urbanistica, occorre presentare una nuova CILA che riporti il reale stato di fatto, ovvero che escluda gli ambienti ricadenti nella particella 41 del fig. 35 ed includa i vani del corpo staccato posto a nord-est del corpo principale della villa che ricadono all'interno della particella 43 e sono riportati nell'elaborato planimetrico.

- Lo stato di fatto dell'immobile in oggetto rispecchia, in linea di massima, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali, ***sono da volturare gli intestatari***

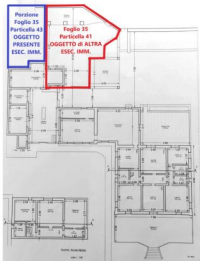


Immagine 1. Elaborato grafico CILA del 16.12.2021

Tribunale Civile di SR – Fisc. Imm. n° 256/2

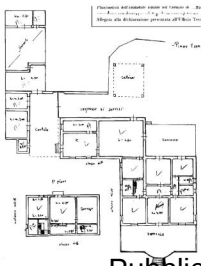


Figure 2. *Plasmodium catenale*

ripubblicazione o ripro

--- In data 24.06.2024, il custode avv. Stefania D'Agostino richiedeva al sottoscritto C.T.U., tramite P.E.C. di seguito riportata, chiarimenti in ordine alla conformità urbanistica dell'immobile pignorato così come formulati dal legale del creditore precedente avv. Carlo Carpinieri:

Egr. Arch Garro

la presente nella Sua qualità di esperto stimatore nella procedura di cui all'oggetto, per chiederle chiarimenti in ordine alle richieste formulate dal legale del creditore precedente di seguito riportate.

Resto in attesa di riscontro e porgo cordiali saluti.

AVV. STEFANIA D'AGOSTINO

Al fine di relazionare compiutamente alla Cliente e formalizzare l'espressione di parere da parte della Cliente, necessito di riscontro formale ai seguenti quesiti:

1 – il terreno pignorato (f. 35, p.lla 43) non risulta indicato quale facente parte dell'immobile da vendere. Chiedo di specificare se faccia parte, senza problematiche, del bene da porre in vendita.

2 – se ben ho interpretato, la problematica esposta nasce dalla circostanza che alla p.lla 43 del catasto fabbricati sono state accorpate le p.lle già pignorate (ed in vendita) autonomamente nella procedura esecutiva citata, con la conseguenza che la coesistenza di due diversi pignoramenti potrebbe essere alternativamente risolta o con la riunione (e l'accorpamento in vendita), ovvero con la separazione catastale dei beni già pignorati nell'altra procedura: in tale ultimo caso il quesito è se la separazione sia possibile anche in natura senza compromettere l'integrità del corpo principale (villa) pignorato e da vendere, specificando che, una volta effettuata la separazione, sarebbe necessaria una rinuncia parziale, in quanto – all'atto del pignoramento – tali beni (fabbricati rurali) erano ricompresi nella particella pignorata.

Resto quindi in attesa di cortesie Tue, onde relazionare al Cliente ed all'esito esprimere formale parere e determinazioni del procedente.

Grazie, cordiali saluti

Luca Garro

--- In data 25.06.2024, il sottoscritto CTU, inviava tramite P.E.C. la risposta ai chiarimenti sottoposti di seguito riportati:

Al fine di relazionare compiutamente alla Cliente e formalizzare l'espressione di parere da parte della Cliente, necessito di riscontro formale ai seguenti quesiti:

1 – il terreno pignorato (f. 35, p.lla 43) non risulta indicato quale facente parte dell'immobile da vendere. Chiedo di specificare se faccia parte, senza problematiche, del bene da porre in vendita.

RISPOSTA

Come risulta dalla Visura storica della particella 43 del foglio 35 del Comune di Augusta al Catasto Terreni allegata alla Relazione di stima depositata in data 10.06.2024, la particella in oggetto è un **ente urbano**, ovvero un terreno che è stato trasferito al Catasto Fabbricati ed indica il lotto in cui è stato edificato l'immobile, cioè una pertinenza esclusiva dell'edificio.

Al Catasto Terreni la classificazione di una particella come **"ente urbano"** indica che il terreno ha subito modifiche tali da non essere più classificabile ai fini agricoli, ma è destinato a scopi urbani. Questo status comporta che il mappale non avrà dati di classamento né intestazioni specifiche.

Quindi il terreno pignorato è parte del bene da porre in vendita ed è stato stimato quale pertinenza esclusiva della villa su di esso sussistente.

2 – se ben ho interpretato, la problematica esposta nasce dalla circostanza che alla p.lla 43 del catasto fabbricati sono state accorpate le p.lle già pignorate (ed in vendita) autonomamente



nella procedura esecutiva citata, con la conseguenza che la coesistenza di due diversi pignoramenti potrebbe essere alternativamente risolta o con la riunione (e l'accorpamento in vendita), ovvero con la separazione catastale dei beni già pignorati nell'altra procedura: in tale ultimo caso il quesito è se la separazione sia possibile anche in natura senza compromettere l'integrità del corpo principale (villa) pignorato e da vendere, specificando che, una volta effettuata la separazione, sarebbe necessaria una rinuncia parziale, in quanto – all'atto del pignoramento – tali beni (fabbricati rurali) erano ricompresi nella particella pignorata.

RISPOSTA

La problematica nasce dal fatto che alla *particella 43* del foglio 35 del Catasto Fabbricati di Augusta, **solo urbanisticamente** (con la CILA datata 16.12.2021) è stata accorpata la *particella 41* del foglio 35 del Catasto Terreni (già oggetto di altra procedura esecutiva), mentre **catastralmente** le due particelle sono rimaste sempre distinte.

Si ribadisce che per la regolarizzazione della suddetta difformità urbanistica occorre **presentare una nuova CILA al Comune di Augusta che rappresenti il reale stato di fatto** (ovvero che escluda gli ambienti ricadenti nella *particella 41* del fg. 35 ed includa tutti e solo i vani ricadenti nella *particella 43* così come già rappresentato nella planimetria catastale esistente).

Si chiarisce che:

- **catastralmente** le due particelle **41 e 43** del foglio 35 sono già separate e che, quindi, l'integrità del corpo principale pignorato non è compromessa e non è necessaria alcuna rinuncia parziale in quanto non vi è coesistenza di due diversi pignoramenti: la *particella 43* è oggetto della presente Procedura Esecutiva n° 256/23 mentre la *particella 41* è oggetto di altra procedura;
- **una regolarizzazione da attuare al Catasto è la voltura catastale degli intestatari** (infatti la *particella 43* risulta ancora in ditta a [redacted])

4.0 RISPOSTA AI QUESITI:

4.1 Voltura intestatari Catastali immobile sito ad Augusta, C.da Pietre Rosse, in Via Randone n° 80, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 35, p.la 43

Come riportato al *paragrafo 2.1* di pag. 5 della *Relazione di stima* relativa alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 256/23", [redacted]

Arch. Garro Luca in data 10.06.2024, la *particella 43* del foglio 35 del Catasto Fabbricati di Augusta, oggetto di pignoramento, risultava essere in ditta a:

[redacted]

[redacted]

Dal quadro sinottico della provenienza nel ventennio (*paragrafo 2.4 - pag. 10 della Relazione*) si evince che l'immobile è di proprietà di:

[redacted]

[redacted]

> **Intestati catastali**

Diritto di: Proprietà' per 1/2

Diritto di: Proprietà' per 1/2

Immagine 3. Intestati Visura catastale allegata alla Relazione di C.T.U. depositata il 10.06.2024

Per la regolarizzazione degli intestati catastali della particella 43 del foglio 35 del Catasto Fabbricati di Augusta in oggetto, è stato necessario presentare 4 pratiche di voltura catastale, così come di seguito meglio specificato:

a) **Voltura per annotamento di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà**

b) **Voltura per annotamento di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà da**

c) **Voltura per afflusso di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà da**

d) **Voltura per afflusso di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà di**

marzo 1947, ed $\frac{1}{4}$ della piena proprietà di

piena proprietà (derivante da Atto di Processo Verbale di accordo conseguente a compravendita di negoziazione assistita del 4 febbraio 2022 rogato dal notaio Persavalle Emanuele).

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

[REDACTED]	
Diritto di Proprietà' per 1/2 (deriva dall'atto 1)	registrato in data 06/03/2023 - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' DEL 30 SETTEMBRE 2021 Voltura n. 17127.1/2024 - Pratica n. SR0091424 in atti dal 15/11/2024
[REDACTED]	
Diritto di Proprietà' per 1/4 (deriva dall'atto 2)	1T n. 1393 registrato in data 07/02/2022 - PROCESSO VERBALE DI ACCORDO CONSEGUENTE A CONVENZIONE DI NEGOZIAZIONE ASSISTITA Voltura n. 17129.1/2024 - Pratica n. SR0091426 in atti dal 15/11/2024
[REDACTED]	
Diritto di Proprietà' per 1/4 (deriva dall'atto 2)	

Immagine 4. Intestatori Visura catastale aggiornata del 15.11.2024 allegata alla presente Relazione Integrativa

4.2 **Regolarizzazione urbanistica** immobile sito ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone n° 80, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 35, p.la 43

Immagine 5. Rilievo stato di fatto C.I.L.A. senza opere di regolarizzazione urbanistica del 15.11.2024

Per la Regolarizzazione urbanistica della villa in oggetto è stata redatta una relazione dal Comune di Augusta – Ufficio Edilizia, tramite la piattaforma Urbix dello Sporcato Unico

Edilizia (SUE), la Pratica Edilizia avente per oggetto la **C.I.L.A. – Comunicazione inizio Lavori Asseverata senza lavori di Regolarizzazione urbanistica dell'immobile adibito a civile abitazione sito in Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone n° 80, in Catasto Fabbricati al foglio 35, p.lla 43**, codice di trasmissione pratica 14112024123748651, **Protocollo n° 85512 del 15 novembre 2024** tendente a **rettificare la CILA presentata il 5/01/2022, prot. 522, e datata 16/12/2021, nella cui planimetria sono stati inseriti erroneamente immobili afferenti alla particella 41 del foglio 35 e non sono stati riportati gli ambienti del corpo staccato posto a nord-est del corpo principale della villa che ricadono all'interno della particella 43 e sono presenti nell'elaborato planimetrico.**

Alla richiesta sono stati allegati:

- Modello C.I.L.A. senza opere per immobile in Augusta, fg 35, p.lla 43;
- Tav. 1 Stralcio P.R.G.;
- Tav. 2 Rilievo Stato di fatto;
- Relazione tecnica descrittiva;
- Rilievo fotografico;
- Planimetria catastale Augusta;
- Trascrizione accettazione espressa eredità Tamiro Giovanna da Giliberto Giuseppe del 6.03.2023;
- Accordo Cessione ai figli Giliberto Emanuele e Francesca del Notaio Pensavalle;
- Trascrizione Accordo Cessione ai figli Giliberto Emanuele e Francesca del Notaio Pensavalle;
- Atto Acquisto notaio Vacirca del 30.04.1987;
- Trascrizione Atto Acquisto notaio Vacirca del 30.04.1987;
- Dichiarazione avente titolo;
- Incarico C.T.U. Es. Imm. 256-23 arch. Garro Luca;
- Incarico Regolarizzazione Immobile Es. Imm. 256-23;
- Documento Identità arch. Garro Luca;
- Dichiarazione antimafia arch. Garro Luca;
- Dichiarazione sostitutiva art. 36 spettanze;
- Diritti segreteria;
- Visura catastale.

5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto superiormente riportato, si può riassumere che:

- Per la regolarizzazione degli intestatari catastali della particella 43 del foglio 35 del Catasto Fabbricati di Augusta in oggetto, sono state presentate 4 pratiche di voltura catastale al fine di far corrispondere gli effettivi proprietari dell'immobile con gli intestatari catastali, che sono:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Per la Regolarizzazione urbanistica della villa è stata presentata al Comune di Augusta la **C.I.L.A. – Comunicazione inizio Lavori Asseverata senza lavori di regolarizzazione urbanistica dell'immobile adibito a civile abitazione sito in Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone n° 80, in Catasto Fabbricati al foglio 35, p.lla 43** - Prot. n° 85512 del 15.11.2024,



tendente a rettificare la C.I.L.A. presentata il 5/01/2022, prot. 522, e datata 16/12/2021, nella cui planimetria sono stati inseriti erroneamente immobili afferenti alla particella 41 del foglio 35 e non sono stati riportati gli ambienti del corpo staccato posto a nord-est del corpo principale della villa che ricadono all'interno della particella 43 e sono presenti nell'elaborato planimetrico.

Con la presente relazione, composta da n° 9 pagine dattiloscritte il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo, imbustata nella cd. "busta telematica" è depositata telematicamente in Cancelleria.

Canicattini Bagni, 10 Dicembre 2024

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro

