

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
G.O.T. Dott.ssa Alessia Romeo



RELAZIONE TECNICA



PROCEDURA ESECUTIVA N. 33/2001 R.G.Es.

Promossa da:

Unicredit Management Bank SpA (*ex Banco di Sicilia SpA*) rappresentata e difesa dall'avv. Corrado Giuliano, elettivamente domiciliata presso lo studio ubicato in Siracusa (SR), Via Nizza n. 16, tel/fax 0931-67662, PEC: corradov.giuliano@cert.ordineavvocatisr.it

nei confronti di:

 entrambi residenti a Carlentini (SR), Fraz. Pedagoggi, in via Principe Emanuele n. 46, piano terra, primo e copertura.

oggetto dell'incarico:

Verifica delle condizioni di conservazione del tetto di copertura del fabbricato
sito in Carlentini (SR), fraz. Pedagoggi, Via Principe Emanuele n. 46, riportato al N.C.E.U. al F. 64, P.IIa 216, sub. 1.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



(dott. Arch. Antonino Merendino)



SOMMARIO

| | |
|---------------------------------|----|
| 1. Incarico | 3 |
| 2. Operazioni / accertamenti | 3 |
| 3. Oggetto del quesito peritale | 4 |
| 4. Conclusione | 11 |
| 5. Elenco allegati | 12 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



III.mo sig. Giudice del Tribunale di Siracusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari

1. Incarico

La S.V. III.ma nominava in data 25/11/2019 il sottoscritto arch. Antonino Merendino, iscritto al n. **751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori** della Provincia di Siracusa, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRNNNN78D03I754X, con studio in Siracusa, Via Arno n. 44, Perito per la verifica del quesito nella procedura esecutiva n. 33/2001 R.G.Es.

In data 25/11/2019 il sottoscritto accettava l'**incarico** prestando il giuramento di rito e riservandosi l'**inizio delle operazioni peritali successivamente comunicato alle parti**.

Il Giudice concede il termine di venti giorni prima dell'udienza del 12.02.2020 per il deposito della relazione di consulenza.

2. Operazioni/ accertamenti

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

Per adempiere correttamente all'**incarico ricevuto**, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata ai fascicoli di parte depositati telematicamente.

Successivamente, in data 10/01/2020 è stata inviata agli esecutati tramite Raccomandata A-R la comunicazione di inizio delle operazioni peritali e fissata la data del 16/01/2020 per il sopralluogo riguardante il **rilievo metrico, fotografico e l'esamina** delle condizioni della copertura presso i luoghi oggetto della procedura. Durante il sopralluogo, alla costante presenza degli esecutati, è **stato accertato l'attuale stato** della copertura mediante misurazione accurata delle dimensioni (sia in altezza che in pianta) sia all'intradosso sia all'estradosso del solaio di copertura, riscontrando un effettivo stato di degrado, in particolare nella porzione di Sud-Est della superficie di detto solaio, con conseguente distacco di porzioni di laterizio ormai deteriorate ed ammalorate, presumibilmente dovuto ad infiltrazioni di acqua piovana, lungo il perimetro del cordolo sommitale. Si consiglia pertanto, nell'attesa di un successivo intervento di manutenzione straordinaria, di puntellare la porzione di solaio interessata dai fenomeni di degrado in modo da metterla in sicurezza al più presto ed evitare che un eventuale successivo distacco di altro materiale possa costituire un pericolo per i conduttori dell'immobile. Inoltre anche per la pensilina esterna posta sul prospetto Est (laterale) necessiterebbe di una immediata messa in sicurezza con l'ausilio di reti protettive fissate a mezzo tasselli, per evitare che il distacco dei materiali possa finire in strada e causare eventuali danni o costituire un pericolo per il transito dei pedoni. Per maggiori dettagli si rimanda ai paragrafi successivi (ALL. C, ALL. E e ALL. F)

Il perito ha provveduto inoltre a reperire la documentazione Catastale (visure, planimetrie ed estratti di mappa) mediante richiesta telematica al portale dell'Agenzia delle Entrate (ALL D).



3. Oggetto del quesito peritale

Il manufatto oggetto della presente relazione è costituito da un immobile disposto su tre livelli fuori terra collegati internamente da una scala di pertinenza. Tale immobile è attualmente censito nel seguente modo:

- I. Unità ubicata in Carlentini (SR), fraz. di Pedagaggi, Via Mincio n. 1, piano terra, primo e secondo, al F.64, P.Illa 216, Sub. 1, cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, sup. totale: 140 mq, sup. totale escluse le aree scoperte: 132 mq. Quota di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, ditta proprietaria: [REDACTED]

I quesiti peritali sottoposti dal sig. Giudice al Perito sono i seguenti:

"... affinché verifichi le condizioni di conservazione del tetto di copertura fabbricato sito in Carlentini, fraz. Pedagaggi, Via Principe Emanuele n. 46"

Eseguite le dovute indagini e valutati gli elementi in mio possesso lo scrivente ha provveduto ad **espletare l'incarico**.

In relazione al quesito:

a) Caratteristiche costruttive del tetto di copertura

in data 16/01/2020 il sottoscritto si è recato presso l'immobile in oggetto, verificando innanzitutto la reale consistenza dell'immobile, composto da ambienti al piano terra, primo e secondo ed individuando il tetto di quest'ultimo, costituito da un solaio piano di copertura accessibile all'esterno da una piccola scala in ferro posta sul prospetto meridionale dell'edificio. La struttura del solaio di copertura è di tipo latero-cemento, con travetti in c.a. gettati in opera. Si rileva uno spessore ridotto della porzione di solaio di Sud-Est, presentando quest'ultima un incavo di circa 17 cm.

All'esterno il sistema di impermeabilizzazione del solaio di copertura era costituito da una membrana bituminosa a rotoli posta in opera a caldo con giunti sovrapposti e risvolti di raccordo lungo i cordoli perimetrali dell'edificio. Infine il cordolo perimetrale presentava una pensilina in c.a., rivestita con uno strato di pavimentazione, poco aggettante, a protezione dello stesso e della superficie intonacata della muratura, posta solo sul lato Est dell'edificio.

b) Stato di conservazione del tetto di copertura

Successivamente, il sottoscritto ha eseguito una indagine macroscopica sullo stato di conservazione di tutto il solaio di copertura, constatando un buono stato nella maggior parte di esso ad eccezione della porzione d'angolo di Sud Est che invece presentava forti fenomeni di degrado, di cui si specifica di seguito la situazione (ALL. E e ALL. F):



Tetto di copertura - Porzione d'angolo di Sud-Est, dimensioni: circa 3,00 ml x 2,25 ml

• **Condizioni del solaio di copertura all'intradosso**

- Forti fenomeni di erosione e ammaloramento degli intonaci del soffitto e delle pareti dovuti presumibilmente a ripetuti episodi di infiltrazione di acqua piovana dall'esterno;
- Presenza di macchie e muffe diffuse sulla superficie degli intonaci;
- Presenza di parti umide e al tatto bagnate dovute al forte assorbimento di acqua piovana all'interno dei vari strati del solaio e della muratura;
- Presenza di distacchi, alcuni già avvenuti, di elementi in laterizio del solaio (c.d. pignatte) e caduta di calcinacci;

• **Condizioni delle pareti adiacenti il solaio di copertura all'interno dell'edificio**

- Numerose lesioni e fessurazioni nella muratura, in particolare nella zona di collegamento tra porta-finestra e muratura;
- Muffe e ammaloramenti diffusi, con maggior evidenza in alcuni punti dove i fenomeni appaio più intensi e concentrati;

• **Condizioni del solaio di copertura all'estradosso**

- Nella porzione d'angolo di Sud-Est il risvolto lungo il cordolo perimetrale risultava avere una estensione insufficiente;
- La parte sommitale del cordolo perimetrale della porzione di Sud-Est non risulta adeguatamente impermeabilizzata essendo presente uno strato di pavimentazione in gres porcellanato, presumibilmente posato (*considerando i fenomeni di infiltrazione di acqua piovana esistenti all'interno dei locali*) senza un sottostante strato di guaina cementizia o similari, necessario prima della posa della suddetta pavimentazione;

• **Condizioni della pensilina in c.a. a protezione del cordolo sommitale**

- La pensilina in c.a. risulta fortemente deteriorata, con diffusi fenomeni di distacco di parti in cemento del copriferro e degli intonaci;
- Erosione delle fughe e presenza di fessurazioni nella pavimentazione sommitale a protezione del cordolo;
- Presenza di fessurazioni e lesioni nel volume cementizio che compone la pensilina, soprattutto nella porzione d'angolo;

- Presenza di fenomeni di forte assorbimento e penetrazione dell'acqua piovana, con conseguente diffusione alle parti interne del cordolo in c.a. e della muratura.

c) Interventi urgenti di messa in sicurezza del solaio di copertura e della pensilina esterna

Dallo stato di conservazione rilevato in loco, dopo aver constatato la presenza di distacchi di porzioni di laterizio del solaio e del copriferro della piccola pensilina esterna, viste le condizioni di assorbimento d'acqua a cui sono sottoposti tali elementi già da lungo tempo, non si esclude che possano avvenire nuovi distacchi di altri elementi, pertanto si consiglia di attuare immediatamente una messa in sicurezza per le seguenti parti, per tutto il tempo necessario all'espletamento delle pratiche burocratiche per la successiva manutenzione:

- Porzione d'angolo sud-est del solaio di copertura all'interno del vano al piano secondo, in modo da permettere l'accesso sicuro al locale ai conduttori dell'immobile, mediante l'inserimento di un impalcato con pannelli in legno (o altro materiale simile) sostenuti da puntelli mobili.
- Pensilina esterna posta sul prospetto Est (laterale) dell'edificio, messa in sicurezza attuata mediante applicazione di reti di contenimento, fissate a mezzo tassellatura, in modo da evitare l'accidentale caduta su strada di porzioni di cemento del copriferro.
-

d) Interventi necessari per il ripristino del solaio di copertura, del cordolo perimetrale e della pensilina del prospetto est.

Dai problemi riscontrati all'esterno dell'edificio, successivamente alla messa in sicurezza del solaio, sarebbe necessario espletare l'iter burocratico per i successivi interventi di manutenzione straordinaria sulle parti erose o danneggiate che costituiscono il solaio di copertura, la pensilina esterna ed il cordolo sommitale della porzione d'angolo dell'edificio posta a Sud-Est. Tale lavoro di messa in ripristino potrebbe essere attuato con le seguenti voci di intervento:

- Rimozione degli attuali strati deteriorati del copriferro, del pavimento, degli intonaci ammalorati e delle pignatte oramai totalmente deteriorate;
- Trattamento con convertitore delle parti metalliche della struttura del solaio, del cordolo e della pensilina laterale;
- Ricostruzione dello strato copriferro mediante applicazione di apposita malta antiritiro;

- Realizzazione di uno strato impermeabilizzante con spinata di malta cementizia bi-componente ed interposto strato di rete, per le parti aggettanti della pensilina e del cordolo sommitale;
- Riammorsatura e risarcitura delle lesioni prodotte nel tempo nella muratura e successivo rifacimento dello strato di intonaco;
- Ricostituzione della parte interna del tetto in sostituzione alle pignatte ammalorate con pannelli di polistirolo e successivo strato di rasatura con interposta rete di sostegno;
- Tinteggiatura finale di tutte le superfici interne.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



e) Conclusioni

In generale, è stata riscontrata la presenza di fenomeni di degrado nella porzione d'angolo a Sud-Est dell'edificio. In questa parte, infatti, è stata rilevata la presenza di fenomeni diffusi di fessurazioni e ammaloramenti negli strati superficiali ed anche in parte negli elementi strutturali sia del solaio che della muratura, con conseguente distacco di parti in laterizio che compongono il tetto ed anche la fessurazione della pensilina esterna sul prospetto laterale. Dall'indagine macroscopica condotta in loco e dalla presenza di alcuni fenomeni rilevanti, quali ad esempio macchie di muffe più o meno concentrate lungo l'angolo di giunzione tra solaio e muratura, si presume che la mancanza di uno strato di impermeabilizzazione all'acqua per la pensilina in c.a. esistente come anche per la parte sommitale del cordolo perimetrale abbia favorito l'assorbimento nel tempo dell'acqua piovana, sempre più copioso e capillare grazie alle fessurazioni prodotte dall'erosione della stessa. Il distacco di elementi in laterizio del solaio presuppone che l'acqua piovana infiltratasi nel tempo abbiamo causato ammaloramenti diffusi all'interno degli strati del solaio di copertura e che pertanto sarebbe opportuno predisporre nell'immediato una messa in sicurezza con tavolato e puntelli del vano ad angolo nel piano secondo. Inoltre le fessurazioni presenti nella pensilina esterna lasciano presupporre che in qualsiasi momento possa avvenire il distacco con conseguente caduta su strada di porzioni in cemento del copriferro, pertanto anche in questo caso sarebbe opportuno predisporre una immediata messa in sicurezza mediante applicazione di reti di contenimento fissate per mezzo di tasselli, in attesa che sia improntato l'iter necessario per la manutenzione straordinaria del solaio, del cordolo sommitale e della pensilina esterna dell'edificio. (vedi ALL. E e ALL. F)

Atteso quanto sopra, **ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e porgendoLe cordiali saluti, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione in merito.**

Siracusa, 22/01/2020

Il perito nominato

Dott. Arch. Antonino Merendino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elenco allegati:

All. A, All.B – Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo;

All. C – Verbale operazioni peritali sopralluogo;

All. D – Visura e **planimetria catastale dell'immobile**;

All.E – Documentazione Fotografica dello stato attuale dei luoghi;

All. F – Elaborato grafico dello stato attuale del piano secondo e copertura con indicazione della zona interessata da fenomeni di degrado;



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.O.T. dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo
RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 33/2001 R.G.Es.

Promossa da:

Unicredit Management Bank SpA (ex Banco di Sicilia SpA) rappresentata e difesa dall'avv. Corrado Giuliano, elettivamente domiciliata presso lo studio ubicato in Siracusa (SR), Via Nizza n. 16, tel/fax 0931-67662, PEC: corradov.giuliano@cert.ordineavvocatisr.it

nei confronti di:

_____ entrambi residenti a Carlentini (SR), Fraz. Pedagaggi, in via Principe Emanuele n. 46, piano terra, primo e copertura.

oggetto dell'incarico (Udienza del 13/02/2020):

A. Per l'immobile sito in Carlentini (SR), fraz. Pedagaggi, Via Principe Emanuele n. 46, riportato al N.C.E.U. al F. 64, P.IIa 216, sub. 1: *"individuare nello specifico i costi e le opere da eseguire per la messa in sicurezza dell'immobile, avendo cura di allegare un computo metrico dettagliato"*;

B. Per gli immobili siti in Carlentini (SR), fraz. Pedagaggi, Contrada Mulino, snc, pressi SP 32, riportati al N.C.T. al F. 58, P.IIe 8 e 236: *"provveda ad integrare la stima tenendo conto di tutti i quesiti richiesti nel mandato di nomina nonché degli allegati richiesti, in particolare tutti i certificati di carattere urbanistico edilizio, nonché al quesito sollevato dal delegato nella relazione del 15.5.2017 in relazione al mancato accatastamento del fabbricato"*.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(dott. Arch. Antonino Merendino)

SOMMARIO

| | |
|---------------------------------|----|
| 1. Incarico | 3 |
| 2. Operazioni / accertamenti | 3 |
| 3. Oggetto del quesito peritale | 4 |
| 4. Conclusione | 11 |
| 5. Elenco allegati | 12 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ill.mo sig. Giudice del Tribunale di Siracusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari

1. Incarico

La S.V. Ill.ma in data 13/02/2020 integrava l'incarico del sottoscritto arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRNINN78D03I754X, con studio in Siracusa, Via Arno n. 44, Perito per la verifica del quesito nella procedura esecutiva n. 33/2001 R.G.Es.

In data 13/05/2020 il perito inoltrava istanza di proroga per le motivazioni e gli impedimenti dovuti alle misure di contenimento del Covid-19 adottate dagli uffici tecnici con conseguente sospensione dell'attività di ricevimento al pubblico.

In data 15/05/2020, per le motivazioni espresse dal decreto l'udienza veniva rinviata, spostando il termine per il deposito della presente relazione di consulenza a venti giorni prima dell'udienza del 17.09.2020.

2. Operazioni/ accertamenti

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

Per adempiere correttamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha provveduto a produrre la documentazione richiesta, reperendo le informazioni necessarie dalla documentazione allegata ai fascicoli di parte depositati telematicamente.

In merito alla prima parte del quesito, come richiesto, il perito provvedeva a stilare un computo metrico estimativo dettagliato dei costi e delle opere necessarie alla messa in sicurezza dell'immobile sito a Pedagaggi, Fraz. di Carlentini, in Via Principe Emanuele n. 46, interventi già descritti nella precedente perizia, depositata in data 22/01/2020 (ALL. A).

Successivamente, in merito alla seconda parte del Quesito, per gli immobili siti in Contrada Mulino, snc, nei pressi della SP 32, il perito provvedeva:

- in data 20/08/2020 e 21/08/2020 ad inviare tramite PEC le richieste di Certificato di Destinazione Urbanistica e di Accesso agli Atti al Comune di Carlentini, concordando la data per visionare i fascicoli ed il ritiro dei documenti richiesti. (ALL. B, ALL. C);
- in data 20/08/2020 a richiedere all'Archivio notarile di Siracusa copia dell'ultimo atto, risalente all'anno 1994 (26 anni indietro), relativo agli immobili oggetto di pignoramento (ALL D);
- *in relazione al mancato accatastamento del fabbricato (quesito sollevato dal delegato nella relazione del 15.5.2017), censito al Catasto Terreni al F. 58 p.lla 8 come Ente Urbano, dopo aver verificato l'assenza del fabbricato al Catasto Fabbricati, il perito in data 25/08/2020, sulla base dei dati metrici riportati negli elaborati grafici allegati alla relazione di stima*

(depositata dal precedente CTU arch. Betta), redigeva ed inoltrava la pratica telematica DOCS per l'accatastamento del fabbricato individuato al N.C.T. Al F. 58 p.lla 8, allegando la planimetria catastale dello stesso (ALL. F).

- Infine il perito, dopo aver esaminato la documentazione in suo possesso (relazione di stima ed i relativi allegati depositati dal precedente CTU) in cui veniva indicata la destinazione ad uso 'magazzino' dei locali, individuava l'immobile tra le categorie di edifici che non necessitano di emissione di A.P.E., presentando caratteristiche di fabbricato agricolo o rurale non residenziale, sprovvisto di impianti di climatizzazione.

3. Oggetto del quesito peritale

Prima parte del quesito – Parte A)

Il manufatto in oggetto è costituito da un immobile disposto su tre livelli fuori terra collegati internamente da una scala di pertinenza. Tale immobile è attualmente censito nel seguente modo:

Unità ubicata in Carlentini (SR), fraz. di Pedagoggi, Via Mincio n. 1, piano terra, primo e secondo, al F.64, P.lla 216, Sub. 1, cat. A/4, classe 2, consistenza 5 vani, sup. totale: 140 mq, sup. totale escluse le aree scoperte: 132 mq. Quota di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, ditta proprietaria: [REDACTED]

Il quesito peritale sottoposto dal sig. Giudice al Perito è il seguente:

“Individuare nello specifico i costi e le opere da eseguire per la messa in sicurezza dell’immobile, avendo cura di allegare un computo metrico dettagliato”

Eseguite le dovute indagini e valutati gli elementi in mio possesso lo scrivente ha provveduto ad espletare l’incarico.

In relazione al quesito, come già indicato nella precedente relazione, gli interventi da attuare immediatamente per la messa in sicurezza sulle parti deteriorate, consistono in:

- a. Inserimento di un impalcato con pannelli in legno (o altro materiale simile) sostenuti da puntelli mobili nella porzione d’angolo sud-est del solaio di copertura all’interno del vano al piano secondo, in modo da permettere l’accesso sicuro al locale ai conduttori dell’immobile;
- b. Applicazione di reti di contenimento, fissate a mezzo tassellatura alla pensilina esterna posta sul prospetto Est (laterale) dell’edificio, in modo da evitare l’accidentale caduta su strada di porzioni di cemento del copriferro.

Determinazione dei costi per la messa in sicurezza (ALL. A)

Pertanto, dopo aver individuato al precedente paragrafo l'elenco delle opere necessarie per la messa in sicurezza, il perito procedeva ad individuare gli articoli del Prezzario Unico dei lavori pubblici della Regione Siciliana plausibilmente compatibili con tali opere, il sottoscritto procedeva alla quantificazione dell'importo dei lavori mediante redazione del **computo metrico estimativo**, mettendo in relazione i prezzi di ciascun articolo con lo sviluppo delle quantità estrapolate dai dati metrici già acquisiti in loco in fase di rilievo metrico.

In seguito, applicava alcune considerazioni di carattere generale:

- Secondo le indicazioni del Prezzario Unico Regionale lo stesso attribuiva le forniture dei materiali da costruzione interamente a carico dell'impresa esecutrice dei lavori.
- Per quanto concerne l'applicazione dei Nuovi Prezzi (NP) quest'ultimi sono stati ricavati facendo riferimento ad una indagine di mercato, includendo l'utile di impresa, le spese di gestione e gli oneri della sicurezza.

Pertanto, il C.T.U. riportava i dati ottenuti nella seguente tabella riepilogativa:

| Tab.C01 – Quantificazione dei costi per lavori di messa in sicurezza da eseguirsi (esclusa IVA). | |
|--|----------------|
| Riferimento da <i>Computo metrico estimativo</i> (ALL. A) | Importo (Euro) |
| Importo dei lavori da eseguire – puntellatura porzione pericolante intradosso solaio - piano secondo | 306,02 |
| Importo dei lavori da eseguire – Applicazione di reti protettive su pensilina esterna lato Est - piano secondo | 500 |
| Importo totale dei lavori di messa in sicurezza | 806,02 |

Arrotondando l'importo ricavato: 806,02 ≈ 806 euro

Pertanto, in base a quanto riportato poc'anzi, si attesta che il costo dei lavori di messa in sicurezza da eseguirsi è quantificato in:

euro 806 + IVA
(euro Ottocentesei/00 + IVA)

Seconda parte del quesito – Parte B)

Immobili oggetto del quesito:

Fabbricato e terreno posti in Contrada Mulino, snc, nei pressi della strada provinciale (SP) 32, Frazione di Pedagaggi, Comune di Carlentini, riportati al Catasto Terreni al F. 58, p.lle 8 e 236.

Per tali immobili il quesito peritale sottoposto dal sig. Giudice al Perito è il seguente:

“provveda ad integrare la stima tenendo conto di tutti i quesiti richiesti nel mandato di nomina nonché degli allegati richiesti, in particolare tutti i certificati di carattere urbanistico edilizio, nonché al quesito sollevato dal delegato nella relazione del 15.5.2017 in relazione al mancato accatastamento del fabbricato”

Eseguite le dovute indagini e valutati gli elementi in mio possesso lo scrivente ha provveduto ad espletare l'incarico.

Dall'analisi di confronto tra i documenti depositati insieme alla relazione di stima a cura del precedente tecnico Arch. Betta, ed i quesiti richiesti nel **Decreto di Nomina del 13/05/2018** nonché degli allegati richiesti nella **Relazione del 15.05.2017**, il perito individuava alcuni punti del suddetto mandato non ancora trattati e procedeva al loro sviluppo ed approfondimento, riportando di seguito le informazioni richieste:

- **Punto IV del DdN** – Indicazione esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche): vedi la voce '**Prescrizioni**' contenuta nel Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato in data 26.08.2020 dal Comune di Carlentini (ALL. B);
- **Punto V del DdN** - l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
 - **Quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - **domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni.** Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non risultano cause in corso riguardanti gli immobili in oggetto.

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: vedi la voce 'Prescrizioni' contenuta nel Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato in data 26.08.2020 dal Comune di Carlentini (ALL. B);
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali:
 - TRASCRIZIONE del 02/09/1994 - Registro Particolare 10323 Registro Generale 13279 Pubblico ufficiale LEONE CARMELO Repertorio 19284 del 24/08/1994 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'
 - Vedi art. 3 del Contratto di Mutuo del 24/08/1994, il venditore rimane comproprietario della vasca di raccolta acqua, ubicata nel fondo, ed accessori (ALL. D);
- Quanto al vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
- Terreno (al N.C.T. F.58 p.lla 236)
 - ISCRIZIONE del 06/08/2014 - Registro Particolare 1191 Registro Generale 12813 Pubblico ufficiale LEONE CARMELO Repertorio 19284 del 24/08/1994 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (ALL. E)
- Fabbricato e pertinenze (al N.C.T. al F.58 p.lla 8)
 - ISCRIZIONE del 02/09/1994 - Registro Particolare 1573 Registro Generale 13278 Pubblico ufficiale LEONE CARMELO Repertorio 19284 del 24/08/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1191 del 06/08/2014;
 - TRASCRIZIONE del 11/04/2001 - Registro Particolare 4717 Registro Generale 5855 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 111/2001 del 19/01/2001 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **ISCRIZIONE del 06/08/2014 - Registro Particolare 1191 Registro Generale 12813 Pubblico ufficiale LEONE CARMELO Repertorio 19284 del 24/08/1994 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1573 del 1994**

- c **altre informazioni per l'acquirente concernenti:**
 - **l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vicoli di questa natura sugli immobili pignorati.**

 - **importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie). Per gli immobili in oggetto non sono presenti spese annue per la gestione o manutenzione di beni in comproprietà.**

 - **eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute. Per gli immobili in oggetto non sono presenti spese straordinarie di questo tipo.**

 - **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Per gli immobili in oggetto non sono presenti spese straordinarie di questo tipo.**

 - **pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono pendenze di questa natura sugli immobili pignorati.**

- **Punto VI del DdN - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In merito al presente punto il Perito, dopo aver presentato richiesta tramite le PEC del 20 e del 21 Agosto all'Ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini, otteneva le seguenti risposte:**

- c **Accesso agli atti:** per gli immobili in oggetto **non risultano licenze/concessioni edilizie / permesso di costruire rilasciati** ai signori [REDACTED] ne tanto meno ai precedenti proprietari [REDACTED] [REDACTED] (ALL. C) .
- c **C.D.U. :** per gli immobili in oggetto è stato rilasciato in data 26/08/2020 il **Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. B)**. Sulla base del PRG attualmente vigente (*approvato il 12.04.2006*) il CDU individua le particelle in oggetto (terreno e fabbricato) come porzioni ricadenti in Zona Omogenea contrassegnata con il simbolo “E verde agricolo”, riportando:
- **Gli strumenti e gli Interventi consentiti, completi di Prescrizioni riguardanti la densità fondiaria, l'altezza massima ecc. (*in base al tipo di intervento e fabbricato da realizzare*);**
 - **L'esistenza del vincolo di tutela della Soprintendenza ai BB CC AA della Prov. Di Siracusa. (*ai sensi del DA n. 5040 del 20.10.2017, Piano Paesistico Regionale – Ambiti 14 e 17*).**
- **Punto VII del DdN – in caso di irregolarità urbanistica o edilizia (omissis) –** Dalle dichiarazioni contenute nell'atto del 24/08/1994 il fabbricato esistente risulta realizzato in data antecedente al 1967, inoltre, dai particolari costruttivi e le tecniche architettoniche desumibili dalla documentazione fotografica fornita dall'arch. Betta, è presumibile che il periodo di realizzazione dell'immobile possa risalire agli anni '30 o forse anche qualche decennio prima. Pertanto anche se sprovvisto di Concessione edilizia o di Agibilità/Abitabilità, l'immobile risulta regolare e non necessita di pratiche di sanatoria.
- **Punto VIII del DdN – l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati ... (omissis)...**

Trattandosi di fabbricato di tipo rurale attualmente destinato a magazzini a servizio del fondo agricolo e sprovvisto di impianto di climatizzazione, l'immobile rientra tra le categorie di edifici esclusi dall'obbligo di emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica;

- **Punto IX del DdN – la valutazione dei beni ... (Omissis).** Il presente Punto è stato già trattato e definito nella relazione di stima del 28/05/2019 dal precedente perito arch. Betta.
- **punto 5. Allegati richiesti:**
 - **verbale di sopralluogo.** - Documentazione già fornita dal Perito arch. Betta. vedi allegati alla relazione di stima del 28/05/2019;
 - **almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno.** - Documentazione già fornita dal Perito arch. Betta, vedi allegati alla relazione di stima del 28/05/2019;
 - **planimetria del bene** - Documentazione già fornita dal Perito arch. Betta, vedi allegati alla relazione di stima del 28/05/2019;
 - **visure catastali relative al bene** - Documentazione già fornita dal Perito arch. Betta, vedi visure catasto terreni allegata alla relazione di stima del 28/05/2019. Il sottoscritto ha successivamente integrato i documenti allegando alla presente la visura del catasto fabbricati.
 - **copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria** – Allo stato attuale dalle risultanze della ricerca condotta con accesso agli atti del 21/08/2020 presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Carlenini, non risultano depositate Concessioni o licenze edilizie relative agli immobili in oggetto;
 - **copia dei certificati di agibilità o abitabilità** - Allo stato attuale dalle risultanze della ricerca condotta con accesso agli atti del 21/08/2020 presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Carlenini, non risultano depositate Agibilità o Abitabilità relative agli immobili in oggetto;
 - **copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica** - l'immobile rientra tra le categorie di edifici esclusi dall'obbligo di emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica (*vedi il precedente punto VIII*);

- **copia dell'atto di provenienza del bene** - Dopo aver visionato le visure storiche relative agli immobili in oggetto, il perito individuava gli atti di provenienza degli ultimi vent'anni, presentato richiesta all'Archivio Notarile di Siracusa tramite email del 20 Agosto ed otteneva la copia conforme del seguente atto:
 - **Contratto di mutuo per acquisto terreni del 24/08/1994, Rep. n. 19284, raccolta n. 11307, Notaio: dott. Carmelo Leone, con sede a Lentini (ALL. D).** L'atto descrive sia il terreno sia il fabbricato esistente (vedi art. 5) dichiarando il venditore che *"è stato edificato in epoca remota e comunque anteriormente all'01/09/1967"* avente caratteristiche di *"fabbricato rurale a servizio del fondo e non produttivo di reddito autonomo"*
- **copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto** - Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non risultano contratti di locazione o affitto per gli immobili in oggetto.
- **visure catastali storiche** - Documentazione già fornita dal Perito arch. Betta, vedi visure storiche del catasto terreni allegate alla relazione di stima del 28/05/2019. Lo scrivente ha successivamente integrato i documenti allegando alla presente la visura storica del catasto fabbricati.
- **quesito sollevato dal delegato nella relazione del 15.5.2017 in relazione al mancato accatastamento del fabbricato** – In base a quanto segnalato nel quesito il perito constatava:
 - L'esistenza del Fabbricato al Catasto Terreni, individuandolo al F. 58 p.lla 8, come 'Ente Urbano' a partire dal 2014, Tipo mappale n.
 - l'assenza del fabbricato al Catasto Fabbricati;

Pertanto, in ragione di quanto evidenziato poc'anzi, avendo ricevuto mandato ad integrare la stima con tutti gli allegati richiesti e necessari alla vendita, il perito provvedeva all'accatastamento dell'immobile mediante presentazione di pratica telematica DOCFA, trasmessa in data 26/08/2020 e registrata con protocollo n. 0028781 dall'Ufficio del Catasto (ALL F).

L'immobile risulta attualmente accatastato presso il NCEU con i seguenti dati:

- **Unità Immobiliare censita al F. 58, p.lla 8, sub. 1, contrada Molino, snc, p.T-1, Categoria C/2 (Magazzini) Classe 3, Consistenza 140 mq, Sup. catastale 224 mq, Rendita euro 397,67.**



4. Conclusione

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e porgendoLe cordiali saluti, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione in merito.



Siracusa, 27/08/2020

Il perito nominato

Dott. Arch. Antonino Merendino



Elenco allegati:

- All. A – Computo metrico estimativo degli interventi di messa in sicurezza;
- All.B – Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/08/2020;
- All. C – Accesso agli atti: PEC del 21/08/2020 e PEC di risposta del 26/08/2020;
- All. D – Copia del Contratto di mutuo per acquisto terreni del 24/08/1994, Rep. n. 19284, raccolta n. 11307, Notaio: dott. Carmelo Leone, con sede a Lentini
- All.E – Ispezione ipotecaria, elenco delle formalità;
- All. F – Ricevute accatastamento immobile, visure e planimetrie aggiornate;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

