



TRIBUNALE DI SIRACUSA



Sezione Esecuzioni Immobiliari

ILL.MO SIG. GIUDICE

Dott.ssa CONCITA CULTRERA



Procedure esecutive N. 62/15 + N. 141/15 del Registro esecuzioni immobiliari

Tra

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO s.c.a.r.l.

(Rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Lenares)



+

E.Co.M.A.P. – Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza s.c.p.a.

(Rappresentato e difeso dall'Avv. Gianluca Cicconetti)



Contro



Relazione integrativa in risposta ai rilievi formulati dal Custode Giudiziario in merito alle relazioni di stima depositate relative ai beni pignorati, già contraddistinti dal Custode Giudiziario in:

- **LOTTO 2:** Bene sito nel Comune di Siracusa, in c.da Cifalino Papeo s.n.c, distinto in Catasto al Foglio 85, Part.IIa 303;
- **LOTTO 3:** Bene sito nel Comune di Siracusa, in Ronco IV di via Filisto n.30, distinto in Catasto al Foglio 33, Part.IIa 444, sub 8.

Premessa

Con verbale di udienza del 30/01/2020 relativo alla procedura iscritta al n. 62/2015 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale Civile di Siracusa, trasmesso alla sottoscritta CTU arch. Cavallo Giovanna dalla cancelleria del Tribunale di Siracusa Esecuzioni Immobiliari, tramite pec, in data 06/02/2020, la S.V.I., Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, disponeva che la suddetta CTU provvedesse alla redazione della relazione integrativa alla relazione di stima deposita al fine di rispondere ai rilievi formulati nella relazione preliminare del 28/01/2020 redatta dal Custode





Giudiziario, avv. Munafò Paolo, come di seguito specificati:

- *con riferimento al lotto n. 2) (Bene sito nel Comune di Siracusa, in c.da Cifalino Papeo s.n.c, distinto in Catasto al Foglio 85, Part.IIa 303) al fine:*
 - *dell'acquisizione dei titoli concessori rilasciati;*
 - *dei chiarimenti in ordine alla conformità o meno tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali autorizzati;*
 - *dei chiarimenti in ordine alle conseguenze derivanti dalla prospettata, seppure modesta, non conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e all'eventuale necessità di aggiornamento della stessa, con determinazione dei relativi costi;*
 - *dei chiarimenti in ordine all'eventuale rilascio del certificato di abitabilità e agli eventuali presupposti e costi per il relativo ottenimento;*
- *con riferimento al lotto n. 3) (Bene sito nel Comune di Siracusa, in Ronco IV di via Filisto n.30, distinto in Catasto al Foglio 33, Part.IIa 444, sub 8) al fine:*
 - *della elencazione nel dettaglio delle difformità accertate tra lo stato di fatto e quanto risultante dalla planimetria catastale, con indicazione della eventuale necessità della loro regolarizzazione, non solo catastale, ma anche urbanistica, e determinazione dei relativi costi;*
 - *dei chiarimenti in ordine agli eventuali presupposti e costi per il rilascio del certificato di abitabilità;*



Il tempo concesso alla sottoscritta CTU per il deposito dell'integrazione alla relazione di stima depositata veniva indicato entro 30 giorni prima dell'udienza fissata in data 09/07/2020.

Svolgimento delle operazioni di consulenza integrativa alle relazioni di stima depositate

Preso visione della relazione preliminare redatta dal Custode Giudiziario, avv. Munafò Paolo;

Precisato che le relazioni di stima depositate relative ai beni pignorati già contraddistinti dal Custode Giudiziario in LOTTO 2 e LOTTO 3, relativamente alle quali lo stesso ha formulato i rilievi sopra citati, sono state redatte dalla sottoscritta CTU nel rispetto puntuale delle disposizioni del Decreto di Nomina dell'esperto stimatore;

Constatato che gran parte dei rilievi su elencati formulati dal Custode Giudiziario non derivano "dalla parziale carenza delle informazioni rese in seno alla relazione di stima a firma del tecnico incaricato" (cit. pag. 10, paragrafo **IV "SULLA RELAZIONE DI STIMA"** della relazione preliminare del Custode Giudiziario) ma, piuttosto, costituiscono ulteriori approfondimenti non specificatamente richiesti dal Decreto di nomina dell'esperto stimatore e, già alla data (03/05/2016) della redazione della relazione di stima dei beni pignorati suddetti, non dovuti in



parte per l'inesistenza dei relativi presupposti ed in parte in quanto legittimati dalla normativa vigente in materia urbanistico-edilizia;

Preso atto che il tenore dei rilievi formulati dal Custode Giudiziario ha imposto la necessità di estendere le verifiche urbanistico-edilizie inerenti i beni in oggetto, già effettuate alla data (03/05/2016) della redazione della relazione di stima dei beni pignorati suddetti, fino alla data della presente relazione integrativa, quindi ben oltre la data della relazione di stima depositata;

per un corretto svolgimento delle operazioni di integrazione alla relazione di stima depositata relativa ai beni in oggetto (LOTTO 2 e LOTTO 3), la sottoscritta CTU, in data 15/05/2020 trasmetteva, tramite pec, al Protocollo del Comune di Siracusa richiesta di accesso agli atti al fine di provvedere alle verifiche, agli accertamenti e all'acquisizione dei documenti amministrativi necessari per l'espletamento del mandato. Considerate le disposizioni governative per fronteggiare l'emergenza Covid-19, la sottoscritta CTU effettuava parte delle verifiche e degli accertamenti suddetti tramite la collaborazione telefonica di un funzionario dell'Ufficio Tecnico di Siracusa. Solo in data 08/06/2020, a seguito di specifico appuntamento, alla sottoscritta CTU veniva data la possibilità di recarsi presso l'Ufficio Tecnico di Siracusa per proseguire le verifiche e gli accertamenti inerenti le pratiche edilizie non ancora informatizzate e conseguentemente acquisire copia cartacea della documentazione amministrativa richiesta. Sulla base degli accertamenti effettuati, della documentazione acquisita e della normativa vigente in materia urbanistica-edilizia, in ottemperanza alla disposizione, di cui al verbale di udienza del 30/01/2020 per la procedura iscritta al n. 62/2015 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale Civile di Siracusa, emessa dalla S.V.I., Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, la sottoscritta CTU ha redatto la seguente relazione integrativa alla stima depositata relativa ai beni in oggetto (LOTTO 2 e LOTTO 3), che, per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso in due paragrafi, uno per ogni lotto, come a seguire contraddistinti:

- 1) **Risposte ai rilievi formulati dal Custode Giudiziario in merito alla relazione di stima del bene pignorato, individuato come LOTTO 2:** Bene sito nel Comune di Siracusa, in c.da Cifalino Papeo s.n.c, distinto in Catasto al Foglio 85, Part.IIa 303;
- 2) **Risposte ai rilievi formulati dal Custode Giudiziario in merito alla relazione di stima del bene pignorato, individuato come LOTTO 3:** Bene sito nel Comune di Siracusa, in Ronco IV di via Filisto n.30, distinto in Catasto al Foglio 33, Part.IIa 444, sub 8.



Relazione integrativa alle relazioni di stima depositate

1) Risposte ai rilievi formulati dal Custode Giudiziario in merito alla relazione di stima del bene pignorato, individuato come LOTTO 2: Bene sito nel Comune di Siracusa, in c.da Cifalino Papeo s.n.c, distinto in Catasto al Foglio 85, Part.lla 303

1.1) In merito alla richiesta “*della acquisizione dei titoli concessori rilasciati*”

Premesso che i **titoli concessori**, in ambito di attività edilizia più propriamente definiti **titoli abilitativi**, sono atti amministrativi, rilasciati dalla P.A. a seguito di specifica richiesta, che consentono di eseguire dei lavori di costruzione, modifica o manutenzione di un edificio o di una sua parte o, ancora, di regolarizzare un abuso edilizio (in quest’ultimo caso definiti **titoli abilitativi in sanatoria**);

Tenuto conto che, alla data (03/05/2016) della redazione della relazione di stima del bene in oggetto, individuato come LOTTO 2, il procedimento in sanatoria relativo al fabbricato costituente parte integrante del bene summenzionato risultava ancora in corso di definizione (infatti, come si evince da una attenta lettura del paragrafo “*e) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene*” della relazione di stima depositata del bene in oggetto, ai fini della definizione del suddetto procedimento in sanatoria mancavano gli adempimenti di cui all’attestazione rilasciata dall’Ufficio Tecnico di Siracusa in data 18.03.2016, già allegata alla relazione di stima su citata);

Accertato che, allo stato attuale, il procedimento in sanatoria relativa al fabbricato costituente parte integrante del bene in oggetto, individuato come LOTTO 2, risulta ancora inevasa in quanto mancano gli adempimenti di cui all’attestazione dell’Ufficio Tecnico di Siracusa summenzionata;

Preso atto che il Custode Giudiziario avv. Paolo Munafò, nel riferire testualmente “*per quanto concerne il lotto n. 2), sotto il profilo della regolarità urbanistico-edilizia, il tecnico incaricato si limita ad elencare i titoli concessori, si come ricavati dall’atto di provenienza, omettendo, tuttavia, si come si sarebbe dovuto, all’acquisizione degli stessi (cfr. quesito n. 5, pag. 4), essendosi limitato lo stesso semplicemente a produrre una certificazione recante la data del 18.03.2016 dell’Ufficio Speciale Sanatoria del Settore Pianificazione ed Edilizia Privata del*



Comune di Siracusa (cfr. all. 9/b)” (paragrafo **IV “SULLA RELAZIONE DI STIMA”** della relazione redatta dallo stesso), identifica, erroneamente, i “titoli concessori” con la Domanda di Sanatoria ai sensi della L. n. 47/1985 e le ricevute dei versamenti dell’oblazione;

Si chiarisce quanto segue:

- **La Domanda di Sanatoria ai sensi della L. n. 47/1985 e le ricevute attestanti la corresponsione dell’oblazione**, menzionate dalla sottoscritta CTU al paragrafo “e) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene” della relazione di stima depositata relativa al bene in oggetto (LOTTO 2) nel rispetto del comma 4, punto VII dei “Quesiti per la stima degli immobili pignorati” del Decreto di Nomina dell’esperto stimatore, **non costituiscono assolutamente titoli concessori**; piuttosto trattasi di parte della documentazione relativa al procedimento per la sanatoria di cui all’art. 35 della Legge n.47/1985 (nello specifico, trattasi della domanda di concessione in sanatoria corredata della prova dell’eseguito versamento dell’oblazione di cui all’art. 35, comma 1, della Legge n.47/1985), presentata dall’istante sig. [REDACTED] al Comune di Siracusa, al fine di avviare il procedimento per la sanatoria edilizia, volto alla regolarizzazione urbanistico-edilizia del fabbricato edificato abusivamente;
- **Alla data (03/05/2016) della redazione della relazione di stima del bene suddetto**, il “titolo concessorio”, nello specifico **la Concessione Edilizia in Sanatoria, attinente al fabbricato costituente parte integrante del bene individuato come LOTTO 2, risultava inesistente agli atti**, in quanto non ancora rilasciata, visto lo stato del relativo procedimento in sanatoria ancora in corso di definizione, **pertanto non acquisibile dalla sottoscritta CTU e conseguentemente non allegabile alla relazione di stima suddetta, come disposto dal Decreto di Nomina dell’esperto stimatore, al comma 5 dei “Quesiti per la stima degli immobili pignorati”**;
- **Allo stato attuale, la Concessione Edilizia in Sanatoria attinente al fabbricato costituente parte integrante del bene individuato come LOTTO 2 non risulta ancora rilasciata**, essendo il relativo procedimento in sanatoria tuttora in corso di definizione.

Si informa, inoltre, che la sottoscritta CTU allega alla presente relazione integrativa copia della Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 (**All. N. 1**) e copia delle ricevute dei versamenti dell’oblazione (**All. N. 2**) relative al fabbricato suddetto, acquisite presso l’Ufficio Tecnico di Siracusa a seguito di richiesta di accesso agli atti, pur non costituendo titoli concessori.

2.1) In merito alla richiesta “*dei chiarimenti in ordine alla conformità o meno tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali autorizzati*”:

Premesso che un progetto viene autorizzato nel momento in cui viene rilasciato il relativo titolo abilitativo: si precisa, infatti, che l’approvazione di un progetto è un provvedimento permissivo che opera come condizione di efficacia del titolo abilitativo rilasciato;

Considerato che gli elaborati grafici di sanatoria relativi al fabbricato costituente parte integrante del bene in oggetto, individuato come LOTTO 2, depositati presso l’Ufficio Tecnico di Siracusa a corredo della Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n.47/85, alla data (03/05/2016) della redazione della relazione di stima del bene suddetto, non risultavano “autorizzati” in quanto, come già detto in risposta al chiarimento di cui al precedente punto 1.1), non risultava rilasciato dalla P.A. alcun titolo abilitativo, nello specifico la Concessione Edilizia in Sanatoria, essendo il procedimento in sanatoria ancora in corso di definizione;

Accertato che, allo stato attuale, gli elaborati grafici di sanatoria suddetti non risultano ancora “autorizzati” in quanto, come già detto in risposta al chiarimento di cui al precedente punto 1.1), la Concessione Edilizia in Sanatoria non è stata ancora rilasciata, essendo il procedimento in sanatoria tuttora in corso di definizione;

Verificato che lo stato di fatto del fabbricato costituente parte integrante del bene in oggetto (LOTTO 2), come rappresentato nella planimetria di rilievo allegata alla relazione di stima depositata relativa al bene suddetto, non corrisponde esattamente alla planimetria di progetto facente parte degli elaborati grafici di sanatoria summenzionati, in quanto tra le due planimetrie (di progetto e di rilievo) sussistono delle modeste variazioni di carattere distributivo;

Si chiarisce quanto segue:

- **La conformità tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali autorizzati, relativa al fabbricato costituente parte integrante del bene in oggetto, individuato come LOTTO 2, potrà essere accertata esclusivamente dopo l’approvazione dei sopra citati elaborati grafici, ovvero dopo il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria;**
- **Ai fini del riallineamento della planimetria di progetto con lo stato di fatto, le modeste variazioni della distribuzione interna summenzionate, riconducibili alle opere interne di cui all’art. 3, comma 2, lettera b) della L.R. n. 16/2016, dovranno essere regolarizzate presentando una CILA Tardiva (art. 3, comma 3, della L.R. n. 16/2016), più comunemente definita CILA in Sanatoria, unitamente alla relativa ricevuta di pagamento della sanzione pecuniaria di cui all’art. 3, comma 5, della L.R.**



n.16/2016;

- **I costi relativi alla suddetta CILA Tardiva, allo stato attuale, risultano come a seguire determinati:**

- **sanzione pecuniaria euro 1.000,00**
- **tassa istruttoria progetto euro 60,00**
- **diritti di segreteria euro 36,00**
- **marca da bollo euro 16,00**

oltre ai compensi dovuti al professionista incaricato il cui importo, essendo state abolite le tariffe professionali, seguendo, quindi, le dinamiche del mercato della zona, allo stato attuale, **oscilla tra euro 500,00 ed euro 700,00** oltre le spese di fatturazione;

- **La presentazione della CILA Tardiva summenzionata non è pregiudizievole ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.**

Si informa, inoltre, che la sottoscritta CTU allega alla presente relazione integrativa copia degli elaborati grafici di sanatoria (non ancora autorizzati) relativi al fabbricato suddetto (**All. N. 3**), acquisite presso l'Ufficio Tecnico di Siracusa a seguito di richiesta di accesso agli atti.

3.1) In merito alla richiesta “dei chiarimenti in ordine alle conseguenze derivanti dalla prospettata, seppur modesta, non conformità tra lo stato accertato e la planimetria catastale e all’eventuale necessità di aggiornamento della stessa, con determinazione dei relativi costi”

Premesso che l’Agenzia del Territorio, con la Circolare n. 2/2010, emessa in attuazione del D.L. n. 78/2010, al paragrafo “*e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l’obbligo di dichiarazione*”, ha precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale (es. variazioni di carattere grafico-convenzionali, spostamento di un tramezzo, spostamento di una porta, etc.) non sussiste l’obbligo della dichiarazione di variazione in catasto poiché tali variazioni non modificano la rendita catastale;

Considerato che la lieve difformità rilevata tra lo stato di fatto del fabbricato costituente parte integrante del bene in oggetto, individuato come LOTTO 2, e la sua configurazione catastale, come descritta al paragrafo “*e) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene*” della relazione di stima relativa al bene suddetto redatta dalla sottoscritta CTU, è riconducibile alle variazioni di scarsa rilevanza catastale (es. variazioni di carattere grafico-convenzionali,



spostamento di un tramezzo, etc.) di cui al paragrafo “e) **Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l’obbligo di dichiarazione**” della Circolare n. 2/2010, emessa dall’Agenzia del Territorio in attuazione del D.L. n. 78/2010, per le quali non sussiste l’obbligo della dichiarazione di variazione in catasto, in quanto non influente sulla corretta determinazione della rendita catastale;

Si chiarisce che allo stato attuale:

- **La planimetria catastale del fabbricato costituente parte integrante del bene in oggetto, individuato come LOTTO 2, non è soggetta all’obbligo dell’aggiornamento catastale ed è da considerarsi conforme in quanto la variazione di scarsa rilevanza summenzionata non incide sulla rendita catastale** (Circolare n. 2/2010, emessa dall’Agenzia del Territorio in attuazione del D.L. n. 78/2010, paragrafo “e) **Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l’obbligo di dichiarazione**”).

4.1) In merito alla richiesta “dei chiarimenti in ordine all’eventuale rilascio del certificato di abitabilità e agli eventuali presupposti e costi per il relativo ottenimento”

Premesso che, per i fabbricati oggetto di sanatoria edilizia, il Certificato di Abitabilità (ormai definito Certificato di Agibilità: con l’entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001, infatti, i termini di Agibilità e Abitabilità sono divenuti equipollenti) viene rilasciato a seguito del titolo abilitativo in sanatoria (art. 26, comma 16 della L.R. n. 37/1985);

Precisato che gli effetti conseguenti alla presentazione della Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 attengono alla sospensione dei procedimenti giurisdizionali e amministrativi ma non comportano il rilascio di alcuna certificazione di agibilità;

Ribadito che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria costituisce *conditio sine qua non* per la richiesta ed il rilascio del Certificato di Agibilità;

Considerato che alla data (03/05/2016) della redazione della relazione di stima del bene in oggetto, individuato come LOTTO 2, la Concessione edilizia in Sanatoria relativa al fabbricato costituente parte integrante del bene suddetto non era stata rilasciata, in quanto il relativo procedimento in sanatoria risultava ancora in corso di definizione (come già chiarito al precedente punto 1.1) della presente relazione integrativa);

Si chiarisce quanto segue:

- **Alla data (03/05/2016) della redazione della relazione di stima relativa al bene**

individuato come LOTTO 2, non sussisteva alcun presupposto per una eventuale richiesta né, tantomeno, per il rilascio del Certificato di Agibilità afferente al fabbricato costituente parte integrante del bene in oggetto summenzionato, in quanto non risultava rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, essendo il relativo procedimento in sanatoria ancora in corso di definizione;

- Anche allo stato attuale non sussiste alcun presupposto per una eventuale richiesta né, tantomeno, per il rilascio del Certificato di Agibilità afferente al fabbricato costituente parte integrante del bene in oggetto (LOTTO 2) in quanto, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Siracusa, e come già chiarito al punto 1.1) della presente relazione integrativa, è stato accertato che la pratica edilizia in sanatoria relativa al fabbricato summenzionato risulta tuttora inevasa, motivo per cui non risulta ancora rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria (*conditio sine qua non* per la richiesta ed il rilascio del Certificato di Agibilità).

2) Risposte ai rilievi formulati dal Custode Giudiziario in merito alla relazione di stima del bene pignorato, individuato come LOTTO 3: Bene sito nel Comune di Siracusa, in Ronco IV di via Filisto n.30, distinto in Catasto al Foglio 33, Part.lla 444, sub 8

2.1) In merito alla richiesta *“della elencazione nel dettaglio delle difformità accertate tra lo stato di fatto e quanto risultante dalla planimetria catastale, con indicazione dell’eventuale necessità della loro regolarizzazione, non solo catastale, ma anche urbanistica, e determinazione dei relativi costi”*

2.1a) Elencazione nel dettaglio delle difformità accertate tra lo stato di fatto e quanto risultante dalla planimetria catastale

Da un attento confronto tra la planimetria catastale e la planimetria di rilievo dell’unità immobiliare costituente il bene in oggetto, individuato come LOTTO 3, (avendo, comunque, l’accortezza di posizionare le due planimetrie secondo la direzione Nord, come indicata in

entrambe), si evince che le modifiche interne di cui al paragrafo “e) Verifica della regolarità ed edilizia urbanistica del bene” della relazione di stima depositata relativa al bene summenzionato altro non sono che modifiche della distribuzione interna dell’unità abitativa in oggetto, derivanti dalla demolizione di quattro tramezzi, dalla realizzazione di quattro nuovi tramezzi, dallo spostamento del “wc” (come identificato nella planimetria catastale) in altro vano, dalla chiusura di due porte interne e dalla realizzazione di tre porte interne.

Nello specifico:

- è stato demolito il tramezzo che separa l’ingresso dal vano compreso tra l’ingresso e il wc;
- è stato demolito il tramezzo che separa il wc dal vano compreso tra l’ingresso e il wc;
- è stato demolito il tramezzo che separa l’ingresso, il wc e il vano compreso tra l’ingresso e il wc dal disimpegno;
- è stato demolito il tramezzo che separa i due vani che si affacciano su Ronco IV di via Filisto;
- sono stati realizzati tre nuovi tramezzi che assieme ad una parte del tramezzo esistente delimitano il “disimpegno”, come individuato nella planimetria di rilievo;
- è stato realizzato il nuovo tramezzo che separa i vani “Letto1” e “Letto2”, come denominati nella planimetria di rilievo.

Le modifiche interne su elencate hanno determinato:

- la realizzazione di un unico vano ad uso cucina-soggiorno attraverso il quale avviene anche l’ingresso all’appartamento (nella planimetria di rilievo identificato come “ingresso-soggiorno-angolo cottura”);
- lo spostamento (in direzione nord) del disimpegno e la riduzione della sua superficie utile mantenendone, comunque, la forma rettangolare;
- la modifica della forma dei vani che si affacciano su via Filisto, nella planimetria di rilievo denominati “Letto1” e “Letto2”, (da una forma rettangolare si è passati ad una forma a L, come rappresentato nella planimetria di rilievo) e la riduzione delle loro superfici utili, sempre, comunque, nel rispetto dei parametri minimi di cui all’art. 70, lettera b) del Regolamento Edilizio di Siracusa;
 - lo spostamento del bagno nel vano che catastalmente risultava destinato a “cucina”;

Si informa, inoltre, che la sottoscritta CTU, per maggior chiarezza, allega alla presente relazione integrativa la rappresentazione planimetrica delle opere interne su descritte (**All. N. 4**), derivante dalla sovrapposizione della planimetria di rilievo e della planimetria catastale relative al



fabbricato suddetto, redatta dalla sottoscritta CTU.

2.1b) Indicazione dell'eventuale necessità della loro regolarizzazione urbanistica e determinazione dei relativi costi

Premesso che, già alla data della redazione della relazione di stima del bene in oggetto, individuato come LOTTO 3, le opere interne su descritte, trattandosi di opere riconducibili alle “opere interne” di cui all’art. 9 della L.R. n. 37/1985, in quanto realizzate antecedentemente al 10/12/2004 (data di acquisto dell’immobile da parte dell’esecutata debitrice sig.ra [REDACTED], non necessitavano di alcun titolo abilitativo che ne consentisse la loro realizzazione (art. 9, comma 1, L.R. n. 37/1985), ma soggiacevano, esclusivamente, all’obbligo della presentazione, contestualmente all’inizio dei lavori, di una relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato (art. 9, comma 2, L.R. n. 37/1985), a sua volta, non soggetta ad alcun parere da parte della P.A.;

Accertata, a seguito di accurata ricerca presso l’Archivio dell’Ufficio Tecnico di Siracusa eseguita dalla sottoscritta CTU sia alla data della stima (03/05/2016) (come già si evince dalla relazione di stima depositata) e sia allo stato attuale, l’inesistenza agli atti della relazione tecnica asseverata di cui all’art. 9, comma 2 della L.R. n. 37/1985 relativa alle opere interne summenzionate o di altra successiva Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (es. CILA tardiva di cui all’art. 3, comma 3, della L.R. n. 16/2016);

Precisato che, ai fini della commerciabilità del bene in oggetto, è necessaria la regolarizzazione della mancata presentazione della relazione tecnica asseverata di cui all’art. 9, comma 2 della L.R. n. 37/1985;

Si chiarisce che allo stato attuale:

- **La mancata presentazione, contestualmente all’inizio dei lavori, della relazione tecnica asseverata di cui all’ art. 9, comma 2, della L.R. n. 37/1985, relativa alle opere interne eseguite nell’unità immobiliare costituente il bene in oggetto (LOTTO 3), deve essere regolarizzata presentando una CILA Tardiva (art. 3, comma 3, della L.R. n. 16/2016), più comunemente definita CILA in Sanatoria, unitamente alla relativa ricevuta di pagamento della sanzione pecuniaria di cui all’art. 3, comma 5, della L.R. n. 16/2016;**
- **I costi relativi alla suddetta CILA in Sanatoria risultano come a seguire determinati:**
 - **sanzione pecuniaria euro 1.000,00**





- **tassa istruttoria progetto euro 60,00**

- **diritti di segreteria euro 36,00**

- **marca da bollo euro 16,00**

oltre ai compensi dovuti al professionista incaricato il cui importo, essendo state abolite le tariffe professionali, seguendo, quindi, le dinamiche del mercato della zona, allo stato attuale, **oscilla tra euro 500,00 ed euro 700,00** oltre le spese di fatturazione.

2.1c) Indicazione dell'eventuale necessità della loro regolarizzazione catastale e determinazione dei relativi costi

Premesso che, a seguito del D.L. 78/2010 che impone ai venditori in sede di rogito di dichiarare la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria catastale, l'Agenzia del Territorio, con la Circolare 2/2010, ha fornito chiarimenti sugli obblighi introdotti dal comma 14, dell'art. 19 del D.L. 78/2010, precisando che in presenza di una planimetria catastale che non riproduca la situazione di fatto (reale) dell'immobile, al di là delle lievi modifiche (spostamenti di porte, tramezzi, ecc.) per le quali non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita catastale, il proprietario deve presentare una denuncia di variazione catastale, allegando la planimetria aggiornata;

Tenuto conto che le opere interne precedentemente descritte hanno modificato in parte la distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare costituente il bene in oggetto (LOTTO 3), così da determinare la non perfetta rispondenza tra lo stato di fatto e la sua configurazione catastale (come già chiarito nella relazione di stima depositata al paragrafo "e) Verifica della regolarità ed edilizia urbanistica del bene");

Si chiarisce quanto segue:

- **Successivamente alla presentazione della CILA in Sanatoria menzionata al precedente punto 2.1b), ai fini della commerciabilità dell'unità immobiliare costituente il bene in oggetto (LOTTO 3), sarà necessario procedere alla presentazione della dichiarazione di variazione in catasto (Circolare n. 2/2010, emessa in attuazione del D.L. n. 78/2010 dall'Agenzia del Territorio), allegando la planimetria aggiornata dell'unità immobiliare costituente il bene in oggetto (LOTTO 3);**
- **Il riallineamento richiesto avverrà per via informatica con la presentazione, da parte di un tecnico abilitato, del modello Unico del DOCFA;**
- **I costi relativi alla suddetta presentazione della dichiarazione di variazione in**



catasto, allo stato attuale, sono così determinati:

- Diritti catastali euro 50,00

oltre ai compensi dovuti al professionista incaricato il cui importo, essendo state abolite le tariffe professionali, seguendo, quindi, le dinamiche del mercato della zona, allo stato attuale, **oscilla tra euro 300,00 ed euro 400,00** oltre le spese di fatturazione.

2.2) In merito alla richiesta “dei chiarimenti in ordine agli eventuali presupposti costi per il rilascio del certificato di abitabilità”

Premesso che il D.P.R. n. 380/2001 (allo stato attuale unico riferimento normativo in materia di agibilità) esclude dalla richiesta e, di conseguenza, dal rilascio di Certificato di Agibilità gli edifici esistenti che dalla data di entrata in vigore dello stesso (30/06/2003) non abbiano subito alcuno degli interventi di cui all’art. 24, comma 2, lettere b) e c) del D.P.R. n. 380/2001;

Tenuto conto che l’edificio (denominato condominio “Caccamo”) in cui insiste il bene in oggetto (LOTTO 3), risultava già esistente alla data di entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001 (30/06/2003), in quanto edificato anteriormente al 1° settembre 1967 (come si evince dall’Atto di Compravendita del 10/12/2004);

Accertato, a seguito di accurata ricerca presso l’Archivio dell’Ufficio Tecnico di Siracusa eseguita sia alla data della stima (03/05/2016) e sia allo stato attuale, che, successivamente alla data di entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001 (30/06/2003), nell’edificio (denominato condominio “Caccamo”) in cui insiste il bene in oggetto (LOTTO 3), nessuno degli interventi di cui all’art. 24, comma 2, lettere b) e c) del D.P.R. n. 380/2001 è stato realizzato;

Precisato che le “opere interne”, ampiamente descritte al precedente punto **2.1a)** della presente integrazione di stima, che hanno interessato il bene in oggetto (LOTTO 3) costituente parte integrante dell’edificio summenzionato, non rientrano nella fattispecie degli interventi edilizi di cui all’art. 24, comma 2, lettere b) e c) del D.P.R. n. 380/2001;

Si chiarisce quanto segue:

- **Allo stato attuale, non sussistono i presupposti per la richiesta e conseguentemente per il rilascio del Certificato di Agibilità attinente all’edificio** (denominato condominio “Caccamo”) **in cui insiste l’unità immobiliare costituente il bene in oggetto (LOTTO 3), in quanto trattasi di fabbricato esistente ancor prima del 30/06/2003** (data di entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001) **che dalla suddetta data**



(30/06/2003) e fino alla data della presente relazione integrativa (09/06/2020) non è stato oggetto di alcuno degli interventi di cui all'art. 24, comma 2 lettere b) e c) del D.P.R. n. 380/2001, di conseguenza non sussiste alcuna condizione per la determinazione di eventuali costi per il rilascio del suddetto Certificato di Agibilità.



Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto si rassegna la presente relazione integrativa alle relazioni di stima depositate relative ai beni pignorati in oggetto, individuati come LOTTO 2 e LOTTO 3, corredata degli allegati come a seguire specificati:



- **All. N. 1** Copia Domanda di Sanatoria Edilizia
- **All. N. 2** Copia Ricevute versamenti Oblazione
- **All. N. 3** Copia Elaborati grafici di sanatoria
- **All. N. 4** Rappresentazione planimetrica delle opere interne relative al LOTTO 3



Augusta, lì 09/06/2020



Il C. T. U.



Arch. Cavallo Giovanna

Giovanna Cavallo

