

76

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 173/1996

Promossa da: COMIT FACTORING S.p.A.

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

C.T.U.: Dott. Ing. Concetto Capodicasa



Siracusa, 16 Gennaio 2003

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione nell'udienza del 22/05/2002 ha disposto l'integrazione dell'attività del sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Concetto Capodicasa accogliendo le richieste avanzate in data 17/10/2001 dal Notaio Sofio Rio, delegato alla vendita dei beni pignorati relativi all'esecuzione immobiliare n. 173/96, promossa da COMIT FACTORING S.p.A. contro [REDACTED]

S.r.l..

Al fine di prospettare il miglior esito per l'incanto, il Notaio esponeva infatti la necessità di ulteriori adempimenti da parte del sottoscritto e precisamente:

- aggregazione delle particelle in lotti di terreno vendibili, con estensione non inferiore a 10.000 mq;
- acquisizione di notizie in ordine alla regolarità urbanistica dei fabbricati edificati sul terreno in esame ed indicati nella relazione di consulenza tecnica del 15/01/2000;
- acquisizione di copia autentica del provvedimento sindacale, prot. n. 16093 del 07/09/1987, concernente la lottizzazione abusiva realizzata sul terreno in esame ed accertamento della relativa trascrizione;
- esclusione dalla formazione dei lotti di cui al punto 1) delle particelle 614, 615, 616 del foglio 15 di Melilli, estese complessivamente 3000 mq, a seguito di richiesta dell'Avv. Antonio Messina, procuratore della COMIT FACTORING S.p.A..

Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito nell'udienza del 22/05/2002, operati i necessari sopralluoghi ed eseguiti gli accertamenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melilli e presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, ritiene ora di potere esporre coscientemente quanto appresso.



Aggregazione delle particelle in lotti di superficie non inferiore a 10.000 mq

Il terreno oggetto di pignoramento, sito nel territorio di Melilli, contrada Corvo, in prossimità del centro abitato di Villasmundo, ha una superficie complessiva di 797.432 mq.

Nel N.C.T. di Melilli è censito al foglio 15, particelle 3, 40, 41, 42, 58, 59, 60, 61, 220 e particelle da 232 a 1001, queste ultime derivate dai frazionamenti nn. 31/78 e 41/78.

Si ritiene opportuno segnalare che a seguito dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Angelo Bellucci di Siracusa in data 08/03/1990 solo una parte delle suddette particelle risulta correttamente intestata all'acquirente [REDACTED]

[REDACTED] e precisamente le particelle 3, 40, 41, 42, 58, 59, 60, 61, 220, 232, 329, 330, 557, 558, 563, 564, 705, 706, 792, 793, 795, 796, 838, 839, 916, 917, 954, 955, 1001. Le restanti particelle risultano ancora in testa ai venditori [REDACTED]

[REDACTED] (v. visure allegate).

È altresì opportuno segnalare che nel foglio di mappa 15 del Comune di Melilli non tutte le particelle derivate dai sopracitati frazionamenti nn. 31/78 e 41/78 risultano correttamente riportate e ciò a seguito di errori di trascrizione verificatisi nella recente ristesura del foglio in esame, attualmente consultabile presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa.

Premesso quanto sopra si riportano di seguito i criteri utilizzati per la richiesta aggregazione di particelle:

- estensione complessiva non inferiore a 10.000 mq al fine di evitare la configurazione di lottizzazione abusiva prevista dall'art. 18 della L. 47 del 28/02/1985;

- regolarità e omogeneità dei lotti nei limiti consentiti dalla geometria delle particelle esistenti;
- utilizzo della rete viaria esistente e di quella prevista dai frazionamenti citati, riportata nell'estratto di mappa allegato;
- formazione di lotti indipendenti per ciascuna costruzione rilevata sul terreno in esame;
- esclusione delle particelle 614, 615, 616, acquistate per uso capione dal Sig. [REDACTED]

Sulla scorta di tali criteri sono stati individuati 63 lotti, evidenziati nell'allegato estratto di mappa, con numerazione integrata e corretta delle particelle derivate dai citati frazionamenti.

Sono altresì riportati in allegato il riepilogo complessivo dei lotti individuati e l'elenco degli stessi con relativa indicazione delle particelle costituenti, delle superfici e dei singoli valori, questi ultimi ottenuti mediante il paramento unitario di L./mq 3.500 (€ 1,80), individuato nel corso della relazione di consulenza tecnica del 15/01/2000.

E' infine opportuno far rilevare che i lotti sopra determinati comprenderanno sicuramente particelle promesse in vendita a differenti soggetti, poiché dalle informazioni assunte erano stati effettuati numerosi compromessi relativi a lotti di terreno con superficie compresa mediamente tra 1000 e 2000 mq. Tuttavia non si è potuto tenere conto di tale evenienza sia per la necessità di evitare la riconfigurazione di una lottizzazione abusiva, sia per l'assoluta mancanza di dati inerenti tali promesse di vendita.

Regolarità urbanistica dei fabbricati edificati sul terreno in esame

Le particelle oggetto di edificazione individuate nella precedente



consulenza tecnica erano le seguenti:

- particella 3, priva di recinzione con soprastante fabbricato rurale in rovina;
- particella 220, parzialmente recintata e con soprastante fabbricato;
- particelle 585-607-834-836-1000, prive di recinzione e con soprastanti resti di fabbricato oltre ad un piccolo casotto;
- particelle 661-337, recintate e con soprastante piccola costruzione;
- particella 828, recintata e con soprastante fabbricato;
- particelle 825-874 (e non 826), recintate e con soprastante villino;
- particelle 827-331, recintate;
- particella 841, con soprastanti resti di costruzione non definita;
- particella 862, recintata e con soprastante fabbricato;
- particella 871, recintata e con soprastante fabbricato;
- particella 922, recintata e con soprastante casotto;
- particella 968, con soprastante vasca di raccolta d'acqua;
- particella 997, recintata e suddivisa in due lotti, ciascuno con soprastante fabbricato;
- particella 969, parzialmente recintata e con soprastanti travi di fondazione.

Nel corso degli attuali sopralluoghi è stata altresì rilevata la recinzione delle particelle 614, 615, 616 (ora escluse dal pignoramento) e della particella 873, oltre alla realizzazione di un fabbricato sulle particelle 827-831.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica di Melilli è stata accertata la presenza di tre pratiche relative a richieste in sanatoria, e precisamente:

- pratica n. 338/86, ai sensi della L. 47/85, in testa a [REDACTED] relativa alla particella 871;
- pratica n. 1089/86, ai sensi della L. 47/85, in testa a [REDACTED]



[REDACTED] relativa alle particelle 825-874;

▪ pratica n. 282/95, ai sensi della L. 724/94, in testa a [REDACTED]

[REDACTED] relativa alla particella 862.

Per le tre pratiche risulta versata l'oblazione dichiarata nell'istanza di concessione ma al momento le stesse sono improcedibili per l'assenza di titolo di proprietà e di altra documentazione integrativa (v. richieste allegate trasmesse dal Comune di Melilli agli interessati).

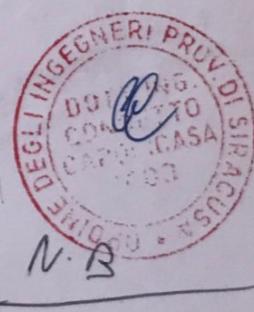
In considerazione dell'incertezza dell'esito delle sopracitate istanze il sottoscritto ha ritenuto opportuno individuare in corrispondenza di ciascuna costruzione rilevata sui luoghi, anche non oggetto di sanatoria, un lotto di pertinenza della superficie non inferiore a 10.000 mq, ritenendo a suo giudizio possibile sanare le costruzioni stesse ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, in quanto in tal caso conformi allo strumento urbanistico vigente.

Acquisizione di copia autentica del provvedimento sindacale, prot. n. 16093 del 07/09/1987, concernente la lottizzazione abusiva

Il provvedimento richiesto è riportato in allegato, in copia conforme all'originale rilasciata dal Comune di Melilli in data 08/01/2003. Dalle informazioni assunte presso lo stesso Comune il provvedimento non risulta essere stato trascritto.

Non è stata altresì riscontrata l'esistenza di provvedimenti successivi, nonostante siano trascorsi i termini assegnati per la demolizione delle opere abusivamente realizzate e per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Può essere infine utile segnalare che a seguito della richiesta della Procura Generale della Corte dei Conti per la Regione Siciliana inoltrata in data 07/02/1994 sugli ulteriori sviluppi in merito alla lottizzazione abusiva in



oggetto, il Comune di Melilli, con nota del 03/03/1994, rispondeva che a
seguito del provvedimento sindacale notificato a suo tempo al trasgressore Sig.

[REDAZIONE] era stata bloccata tempestivamente qualsiasi attività edificatoria
e di conseguenza la vendita dei lotti (v. allegati).

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente
relazione, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed ulteriori
integrazioni.

Siracusa, 16 Gennaio 2003

Il C.T.U.



DEPOSITATO IN CARCERELLA
0021 - 16.1.03
Il Cancelliere C. I.
Gennaro Maria Carmelo

Allegati:

1. stralcio aereogrammetrico c.da Corvo, Villasmundo
2. estratto di mappa con individuazione dei lotti
3. elenco lotti
4. riepilogo lotti
5. visure catastali
6. n. tre richieste di integrazioni relative a pratiche di sanatoria
7. provvedimento sindacale del 07/09/1987
8. nota di risposta del Comune di Melilli del 03/03/1994
9. Specifica competenze C.T.U.