

61

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

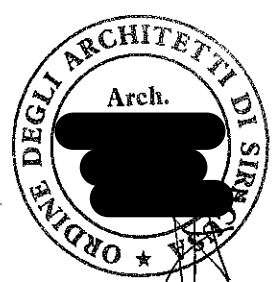
Giudice Istruttore Dott. [REDACTED]

**INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]**

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 23/02/2007 il sig. G.I. Dott. [REDACTED] dispose l'integrazione della consulenza tecnica d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare [REDACTED] promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] invitando l'arch. [REDACTED] in qualità di C.T.U. ad indicare:

- Bene n.3: i costi di demolizione del fabbricato non sanabile;
- Beni n. 5 e 6: i costi di sanatoria;
- Bene n.7: il nominativo della ditta costruttrice, verificare in maniera completa la regolarità dell'immobile anche presso gli uffici del Genio Civile, specificare in maniera distinta le parti dell'edificio non ultimate;



deposited in the court
 3. 107
 [Handwritten signature]

- Bene n.8: il nominativo della ditta costruttrice, verificare in maniera completa la regolarità dell'immobile anche presso gli uffici del Genio Civile.

BENE PIGNORATO N.3

IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ubicato nel comune di Pachino in Contrada Baronello identificato nel N.C.T. al foglio n.33 ptc.lla n. 887, seminativo di classe 3, sup. 10.813, reddito dom. € 36,30, reddito Agr. € 11,17 **(All. C, C1 e C2)**.

All'interno del lotto è edificato un fabbricato ad uso deposito che non risulta accatastato, né risultano agli atti del Comune di Pachino documenti autorizzativi inerenti la costruzione del suddetto stabile. Negli atti notarili non si fa cenno alla esistenza di un fabbricato all'interno del lotto. Il sig. [REDACTED] è entrato in possesso del bene in data 30/08/1993 giusto atto di compravendita rogante Notaio [REDACTED] n. [REDACTED] del Repertorio e n. [REDACTED] della Raccolta trascritto a Siracusa il 23/09/1993 ai nn. [REDACTED]. Dalla consultazione delle corografie in atti presso il Comune di Pachino risalenti al 1982 ed al 1991 si evince che il fabbricato era già esistente ma di dimensioni ridotte rispetto a quelle attuali. Non risultano agli atti del Comune di Pachino titoli abilitativi né alla costruzione né all'ampliamento del fabbricato; inoltre non è possibile risalire con certezza all'epoca dell'avvenuto presunto ampliamento del

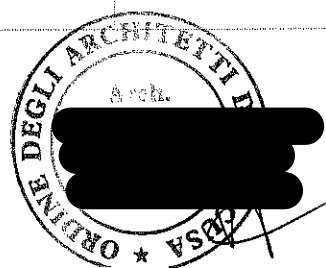


fabbricato. Essendo il lotto ricadente in zona di particolare pregio, non è sanabile ai sensi della Legge n.326/2003.

COSTI DI DEMOLIZIONE.

In considerazione del fatto che la sagoma dell'attuale fabbricato non ha alcun riscontro dimensionale con quelle riportate sulle due aerofotogrammetrie agli atti del Comune di Pachino, si ritiene più attendibile quella del 1991 (fig.). In tale cartografia l'edificio risulta avere una forma rettangolare delle dimensioni pari a m 6,00 x 5,00 e superficie di circa mq 30,00. Il fabbricato attuale, sempre di forma rettangolare, ha dimensioni 6,00 x 12,00 e superficie di circa 65,00 mq. La struttura rilevata in loco non presenta segni d'inglobamento di una struttura preesistente. L'edificio è stato edificato ex novo e quindi non è possibile la eventuale demolizione parziale che ne cagionerebbe instabilità strutturale. Tutto ciò premesso si ritiene necessaria l'intera demolizione, i cui costi sono appresso dettagliati sulla scorta degli articoli del Prezziario Della Regione Sicilia anno 2005 attualmente in vigore.

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
01.03.02	Demolizione come al precedente art. 1.3.1 ma di fabbricat ... li oneri di cui allart.1.3.1: per ogni m3 vuoto per pieno	Demolizione come al precedente art. 1.3.1 ma di fabbricati o residui di fabbricati la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti superiore al 50% dell'intera superficie laterale, compresi tutti gli oneri di cui allart.1.3.1: per ogni m3 vuoto per pieno		7,00



Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
III.04	Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni a rifi ... iori a 10 Km. per ogni m3 vuoto per pieno e per ogni Km.	Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni a rifiuto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo per distanze superiori a 10 Km. per ogni m3 vuoto per pieno e per ogni Km.	al m3	0,22

La superficie del fabbricato è pari a mq 65,00 e l'altezza lorda è pari a 3,80 per un totale di : $65,00 \times 3,80 = 247,00$ mc

Il costo della demolizione del fabbricato è pari a 7,00 €/mc.

Pertanto:

$$\text{mc } 247,00 \times 7,00 \text{ €} = 1729,00 \text{ €}$$

Per il trasporto a rifiuto del materiale proveniente dalla demolizione è previsto un costo di € 0,22 per mc e per km.

Si prevede una distanza dal luogo della demolizione alla discarica più vicina pari a circa 20 km.

Pertanto:

$$247 \text{ mc} \times 20 \text{ km} \times 0,22 \text{ €} = 1086,80 \text{ €}$$

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle valutazioni effettuate ed approssimando per eccesso il costo della demolizione del fabbricato compreso quello del trasporto dei materiali alla discarica, si ottiene:

Costo demolizione 1750,00 €

Costo trasporto 1100,00 €



Il più probabile costo totale della demolizione dell'immobile è pari in cifra tonda a:

€ 2.850,00

(euro duemilaottococinquanta/00).

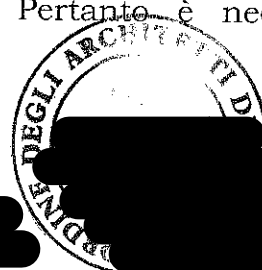
BENE PIGNORATO N.5.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Pachino alla via Toscana n. 43, nel N.C.E.U. al foglio 14 A part.lla 2714 (che deriva dalla fusione delle particelle 2120 e 2118).

Il fabbricato, di complessive due elevazioni fuori terra, è stato costruito con struttura portante in telai di cemento armato e solaio di copertura a terrazza ed è in corso di completamento.

La costruzione del piano terra dell'immobile è conforme agli elaborati grafici di cui alla Concessione edilizia n. 165/83 rilasciata dal Comune di Pachino al sig. [REDACTED] data 22 ottobre 1983. La sopraelevazione del piano primo è stata realizzata in conformità agli elaborati grafici di cui al progetto approvato con concessione edilizia n. 129/97 rilasciata dal Comune di Pachino in data 2 ottobre 1997, tranne che per i parapetti dei balconi che sono stati realizzati in difformità dal progetto approvato. Si precisa che la sopraelevazione del piano primo è iniziata senza l'ottenimento della preventiva autorizzazione del Genio. Pertanto, è necessario presentare



istanza di sanatoria al fine di regolarizzare la costruzione, a condizione che venga ottenuto il Certificato di Idoneità Sismica. L'abuso potrebbe essere condonabile ai sensi della Legge n. 326/2003 sempre che le ragioni del credito siano antecedenti la data di entrata in vigore del D.L. n.269/2003.

La superficie utile residenziale dell'appartamento a piano primo è pari a circa 105,00 mq; la superficie non residenziale è pari a 118,00 mq. Pertanto:

$MQ\ 105,00 + (0,60 \times 118,00) = 175,80\ MQ$

$MQ\ 175,80 \times 100\ \text{€}/MQ = 17.580,00\ \text{€ ONERI OBLAZIONE}$

$MQ\ 175,80 \times 55\ \text{€}/MQ = 9.669,00\ \text{€ ONERI CONCESSIONARI}$

TOTALE DA VERSARE 27.249,00 €

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile costo di sanatoria dell'immobile è pari a:

€ 27.249,00

(euro ventisettemiladuecentoquarantanove/00).

BENE PIGNORATO N.6

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Trattasi di terreno agricolo ubicato nel Comune di Pachino alla contrada Banco Masuzzo, nel N.C.T. al foglio 27 part.lla 150 di are 10,86,; part.lla 199 di ha 1.13,40; part.lla n. 200 unità collabenti.,Il terreno è coltivato con primaticci in strutture serricole realizzate con piantoni e arcate in profilati di ferro



zincati e copertura il teli di polietilene per una superficie coperta di circa mq 6.600. Inoltre, su detto appezzamento insiste un piccolo fabbricato rurale di una sola elevazione fuori terra della superficie di circa 40 mq. Trattasi di unità collabente inabitabile. Non sono stati riscontrati agli atti del Comune di Pachino documenti autorizzativi la edificazione dell'immobile rurale. Non si è in possesso di dati certi sulla data dell'avvenuta edificazione del fabbricato rurale. Pertanto non è possibile dichiararne la regolarità urbanistica. Qualora fosse irregolare e le opere di edificazione completate entro il 31/03/2003, sarebbe condonabile ai sensi della Legge n. 326/2003 sempre che le ragioni del credito siano antecedenti la data di entrata in vigore del D.L. n.269/2003. La superficie utile non residenziale dell'immobile è pari a circa 20,00 mq.

Pertanto:

MQ 20,00 X 100 €/MQ = 2.000,00 € ONERI OBLAZIONE

MQ 20,00 X 55 €/MQ = 1.100,00 € ONERI CONCESSIONI

TOTALE DA VERSARE **3.100,00 €**

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle valutazioni effettuate si può affermare che il più probabile costo di sanatoria dell'immobile è pari a:

€ 3.100,00

(euro tremilacento/00).



BENE PIGNORATO N.7 e N.8

IDENTIFICAZIONE DEI BENI.

Trattasi di:

- abitazione al piano primo e terrazza di copertura con vano lavanderia al piano secondo di uno stabile di due elevazioni fuori terra ubicato nel comune di Pachino alla via Kennedy n. 37 angolo Via delle Rose, nel N.C.E.U. al foglio 14 part.lla 1476 sub 3, cat. A/3 classe 3, vani 7,5 sup. 162 mq.
- garage ubicato nel Comune di Pachino alla via delle Rose e via Kennedy n.39, p.t., nel N.C.E.U. al foglio 14 part.lla 1476 sub 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 64 mq.

Non è stato possibile risalire al nominativo della Ditta costruttrice che edificò lo stabile poiché, da notizie apprese in loco, il vecchio proprietario è defunto e gli eredi sono emigrati in America. Il controllo agli atti degli Uffici del Genio Civile era già stato effettuato dal sottoscritto C.T.U. prima della consegna dell'elaborato peritale, ma nonostante i numerosi tentativi non si è riusciti a identificare la Ditta costruttrice. Tutto ciò premesso, l'immobile risulta comunque conforme alla concessione edilizia n. [REDACTED] in quanto, trattandosi di struttura in muratura portante, non era previsto l'ottenimento di alcun nulla osta del Genio Civile prima dell'inizio dei lavori. Pertanto è possibile dichiarare la regolarità urbanistica del fabbricato. Si precisa



l'immobile risulta comunque conforme alla concessione edilizia n. [redacted] in quanto, trattandosi di struttura in muratura portante, non era previsto l'ottenimento di alcun nulla osta del Genio Civile prima dell'inizio dei lavori. Pertanto è possibile dichiarare la regolarità urbanistica del fabbricato. Si precisa inoltre che lo stabile non è stato completato delle finiture a piano terra (intonaco interno, infissi interni, etc.), alcune aperture sono state murate e mancano le ringhiere dei balconi a piano primo. Per eventuali ulteriori chiarimenti voglia il G.I. considerare la piena disponibilità dello scrivente. Tanto dovuto in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Siracusa, lì 14 maggio 2007

Il C.T.U

arch [redacted]



Alla presente relazione costituita da n.9 pagine dati [redacted] sono allegati:

- specifica del C.T.U.

UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE
SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2007 il giorno [redacted] del mese di luglio, presso i locali del [redacted] davanti a [redacted] si è presentata l'arch. [redacted] nata a [redacted] (Carta d'Identità n. [redacted] rilasciata il [redacted]), la quale chiede di asseverare con il giuramento la superiore perizia tecnica. Invitata al giuramento, lo presta pronunciando la formula di rito: "Giuro di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferitomi al solo scopo di far conoscere la verità". Dal ché la presente, dopo conferma e lettura, viene sottoscritta come segue.

IL PERITO



IL GIUDICE

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Istruttore dott. [REDACTED]

SPECIFICA ONORARIO E SPESE

DELLA DOTT. ARCH. [REDACTED] PER LE PRESTAZIONI PROFESSIONALI IN OGGETTO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. [REDACTED] PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]

ONORARIO

L'onorario è calcolato a vacazione ai sensi del

D.M.G. del 30/05/2002, come appresso indicato:

Per consultazione documentazione, studio atti, accesso ai luoghi, stesura relazione tecnica, consegna perizia: n°100 di cui

1 x €. 14,68 =	€.	14,68
99 x €. 8,15 =	€.	806,85
Totale onorario	€.	821,53

SPESE

spese di cancelleria e fotocopie	€	15,50
spese postali	€	40,50
Totale spese	€	56,00

RIEPILOGO ONORARIO E SPESE

Onorario	€	821,53
Spese	€	56,00
Totale onorario e spese	€	877,53

Oltre I.V.A. 20% e quant'altro dovuto per legge.

Siracusa, li 15 maggio 2007

IL C.T.U.
Arch. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]