



TRIBUNALE di SIRACUSA - Esecuzione immobiliare n.84/99 R.E.I. promossa da:

c/

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO - RELAZIONE DI STIMA

parte prima - premessa

In data 22 febbraio 2002, il G.E. del Tribunale di Siracusa, sez. esecuzione immobiliare, dott. S. Barbara, nominava il sottoscritto Geom. [REDACTED], iscritto all'Albo:

- dei Geometri della provincia di Siracusa al n.863.
 - dei periti del Tribunale di Siracusa.
- e domiciliato presso il proprio studio in Augusta nella Via Principe Umberto, 191, quale C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe, conferendo il seguente mandato:

" STIMA dei beni pignorati in danno di [REDACTED]
e [REDACTED]

Lo scrivente presente all'udienza del 22 febbraio 2002, per il:

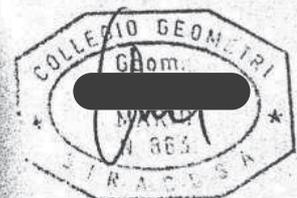
- giuramento di rito.
- conferimento del mandato.
- ritiro dei fascicoli di parte.
- deposito della relazione entro gg.180.

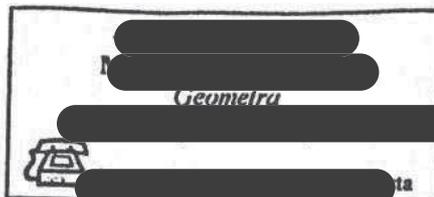
parte seconda - svolgimento delle operazioni peritali.

A seguito di accurato studio dei fascicoli di parte, si provvedeva a notificare alle parti, l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 28 febbraio 2002 alle ore 16,30.

Il giorno e l'ora prefissata, il sottoscritto C.T.U. si recava sui luoghi, oggetto di stima, individuando gli immobili di cui all'atto di pignoramento.

Con la presenza della [REDACTED], si è proceduto ad accedere all'interno del bene (appartamento in Via Trapani) oggetto di accertamento, dando inizio alle operazioni di rilievo metrico - grafico, che ebbero termine nello stesso giorno.





Si é ritenuto fotografare in alcuni particolari il bene di cui all'esecuzione, al solo fine dello stato di fatto in cui si trovava l'immobile al momento del sopralluogo.

Nel corso delle operazioni peritali, si sono verificate le regolarità dell'immobile, sotto il profilo urbanistico, le quali risultano evidenziano esistenze di opere edificatorie non conformi agli elaborati tecnici progettuali, che avrebbero richiesto il rilascio di concessione o autorizzazione urbanistica.

L' [redacted] dichiarava che: l'immobile é occupato dalla stessa e non esistono contratti di affitto o locazione; di non possedere le chiavi per accedere nei rimanenti immobili, ubicati in Augsuta nella C.da Cozzo Telegrafo.

In data 05 marzo 2002, alle ore 16,30, il sottoscritto C.T.U. a seguito di preventivo appuntamento telefonico con la [redacted] [redacted] si recava sui luoghi oggetto di stima, ubicati in Augsuta in C.da Cozzo telegrafo.

Con la presenza della [redacted] si é proceduto ad accedere all'interno dei beni, oggetto di accertamento, e si dava inizio alle operazioni di rilievo metrico - grafico che ebbero termine nello stesso giorno.

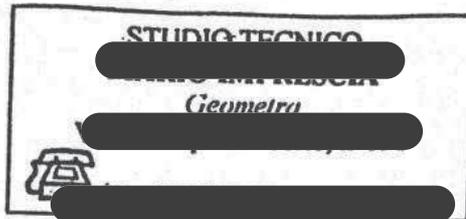
Si é ritenuto fotografare in alcuni particolari i beni di cui all'esecuzione unitamente a quanto riscontrato all'interno del lotto di terreno - non trascritti nell'atto di pignoramento - al solo fine dello stato di fatto in cui si trovavano gli immobili al momento dell'accertamento.

Nel corso delle operazioni peritali, si sono verificate le regolarità dei beni, sotto il profilo urbanistico, le quali risultano evidenziano sussistenza di opere abusive che avrebbero richiesto il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia.

La [redacted] rendeva sottoscrivendone, la seguente dichiarazione:

- in quanto all'esistenza di opere abusive, queste sono state realizzate abusivamente e NON é stata richiesta alcuna autorizzazione edilizia.
- NON possiede la chiave per l'accesso in altri immobili.
- che tutti gli immobili sono occupati dagli esecutari e non esistono contratti di locazione o affitto.





Il sottoscritto C.T.U. avendo esaurito le operazioni peritali e non necessitando di altri sopralluoghi, provvedeva a reperire ricerche presso:

- il Comune di Augusta, ufficio tecnico comunale, dipartimento: "URBANISTICA privata e CONDONO edilizio" per:
- l'ubicazione delle aree nel P.R.G. ed eventuale sanabilità su quanto riscontrato e dichiarato dalla parte (costruzioni abusive e mutamento della destinazione) ai sensi della L.47/85;L.R. 37/85;L.724/94.
- eventuali oneri concessori, nel probabile rilascio di concessioni edilizie in sanatoria.
- l'Ufficio provinciale del Territorio di Siracusa, per l'identificazione catastale e accertare la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento immobiliare.
- le agenzie immobiliari, sui prezzi di mercato, al fine di confronto con la stima, determinando così un valore più possibile adeguato.

parte terza - identificazione catastale.

Per gli immobili sottoposti a pegno e qui di seguito riportati, la parte istante ([redacted]) ne hanno fornito le indicazioni sottoscrivendone la descrizione nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il sottoscritto C.T.U., adeguatamente garantito da polizza assicurativa e facendo seguito agli accertamenti e alle risultanze catastali, CERTIFICA che i beni, oggetto della presente risultano così identificati:

- A - APPARTAMENTO sito in Augusta, Via Trapani, 24 piano 5°
- B - APPEZZAMENTO di terreno in tenere di Augusta c.da Cozzo Telegrafo
- C - FABBRICATO ubicato in Augusta c.da Cozzo Telegrafo.

parte quarta - stato dei luoghi.

- A - APPARTAMENTO.

Fa parte di un complesso edilizio a più piani fuori terra (piano terra e cinque elevazioni); i piani terrani sono adibiti a box - garage; i piani superiori, due appartamenti a piano, ad uso abitativo.



Geometra



Coerenze:

- Via Trapani ove é praticato l'accesso.
- Piazzale interno del complesso edilizio.
- Via Siracusa
- altro immobile.

E' ubicato in zona semiperiferica centrale, del restante territorio del Comune di Augusta, con consistente indensità edificatoria ad uso abitativo e diverso. (foto 1)

Al piano 5° lato DX, vi si accede dall'unica scala di distribuzione in marmo, nonché dall'ascensore condominiale, con fermata a piano, con caratteristiche e dimensioni sia nella cabina che nelle porte di accesso.

La superficie coperta abitabile si compone :

- ingresso, bagno, w.c., cucina, due camere, corridoio.

L'accesso alla scala e all'ascensore é consentito e praticato - dal civico 24 di Via Trapani- dall'unico portoncino in alluminio preverniciato a due ante, completo di vetri e serramenti a chiusura. (foto 2).

L'appartamento ubicato al 5° piano-sottostante alla terrazza di copertura- si affaccia su Via Siracusa (foto 3) e sul piazzale interno dell'edificio.

La zona balconata, ovest, nella parte più a nord, é posizionata una struttura in alluminio anodizzato con vetri, inghisata al ballatoio della pensillina soprastante. (foto 4)

L'appartamento all'interno, con sviluppo in forma rettangolare irregolare, e rifiniture di civile abitazione, appare usufruibile per civile abitazione.

Strutturalmente si riconosce, ad esame visivo, una tipologia costruttiva in struttura portante in cls.; i tamponi esterni e i tramezzi interni ed esterni, realizzati e rifiniti, sono in buono stato di conservazione.

I pavimenti ceramicati e in legno, sono posati a tappeto in piani uniformi e continui nell'intera superficie.

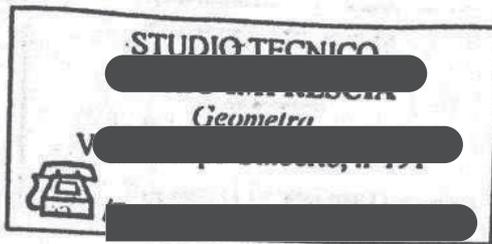
Le superficie murarie, escluse le parti ceramicate (bagno, cucina, w.c.) sono trattati con idropittura emulsionata sintetica in colori correnti.

Tutte le pareti degli ambienti risultano rivestite al piede con zocchetto fissato.



fficio
promoss
nca

3



Per le metodologie costruttive e per i materiali impiegati, ad esame visivo, consentono di identificare l'edificazione dell'appartamento, da oltre un ventennio.

L'U.I., allacciata alle reti pubbliche Comunali di servizi, appare sufficientemente fruibile, per essere destinata a residenza familiare anche in considerazione dell'intero sviluppo planimetrico e per la distribuzione dei vani.

Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate modifiche urbanistiche allo interno dell'appartamento, NON conformi agli elaborati tecnici pro-getturali e a quanto in atti all'ufficio provinciale del Territorio di Siracusa.

B - APPEZZAMENTO di terreno.

Nel vigente P.R.G. del Comune di Augusta é classificato ET/2, zona agricola preferenziale per l'edilizia stagionale.

Vi si accede direttamente dalla S.P. "6" Brucoli Carlentini, sulla quale lungo un lato vi si affaccia.

Coerenze:

- **NORD** con stradella interpodereale, a fono naturale
- **EST** con terre [redacted]
- **OVEST** " " [redacted]
- **SUD** " strada provinciale "6" Brucoli Carlentini.

All'interno, le aree circostanti adibite a zone manovra e parcheggio, sono rifinite con conglomerato bituminoso tipo pavimentazione stradale con blinder e tappetino di usura in sufficiente stato conservativo.

Le aree non edificate, sono sistemate a giardino con piantumazioni arboree, frutti e fiori, scadentemente organizzate e privi di potatura e sfoltitura.

Lo stacco di terreno lungo il confine **NORD** é privo di coltivazione con insistente e folta vegetazione spontanea di macchia mediterranea.

G - FABBRICATO

E' edificato, con orientamento **NORD**, allo interno dell'appezzamento di terreno, presentando le caratteristiche di immobile ad uso stagionale.

Sul lato **EST**, antecedente al portoncino d'ingresso, é edificata a piano campagna, una veranda coperta pavimentata con pareti ed archi in muratura con intonaci civili. (foto 5-6)



Geometra



Sul prospetto retrostante, alla veranda con archi, è costruita una tettoia coperta strutturalmente edificata in legno (foto 7)

L'intero perimetro esterno del fabbricato evidenzia lesioni più o meno diffuse (foto 8) con scollamento nelle pareti strutturali di fondazioni, maggiormente accentuate lungo i confini SUD, EST ed OVEST (foto 9,10,11)

La veranda coperta con archi, antecedente al portoncino d'ingresso, è interessata al soffitto da notevoli distacchi di intonaco con affioramento dei ferri di armatura (foto 12,13)

All'interno dell'U.I., la pavimentazione ceramicata è a piano uniforme e continua ad eccezione della parte NORD, che è a piano rialzato.

La superficie coperta abitabile si compone da:
- ingresso, salone, due camere, bagno e piccolo disimpegno.

Le superficie murarie, escluse le pareti ceramicate (bagno e cucina) sono trattate con tinteggiatura acrilica emulsionata sintetica in colori correnti.

L'intera copertura del fabbricato è in laterocemento a falde; in orientamento SUD ed EST è interessata da varie lesioni conseguenti da probabili movimenti del terreno di fondazioni.

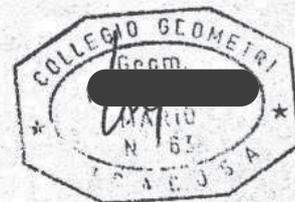
Nell'insieme tutta l'U.I., all'esterno e all'interno, necessita di urgenti e opportuni interventi manutentivi, atteczionandosi alle pareti strutturali di fondazioni dell'intero perimetro del fabbricato con riattazione delle lesioni alle pareti.

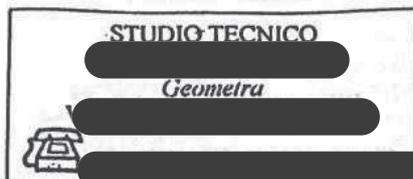
Ad esame visivo, stante le caratteristiche edificatorie costruttive e i materiali impiegati, si può determinare che la costruzione risale ad oltre un ventennio.

Nel corso delle operazioni peritali, si sono riscontrate modifiche costruttive ed edificatori NON conformi agli elaborati tecnici e a quanto in atti all'ufficio provinciale del territorio di Siracusa.

-CORPI accessori.

Lungo i confini NORD ed EST, all'interno dell'appezzamento del terreno, risultano edificati e costruiti, corpi di fabbrica - con connessione ad usi diversi (forno, legnaia, ripostigli, locali, etc.) realizzati in muratura di conci arenari, il tutto allo stato grezzo, con copertura a tetto di travi in legno ed orditura mista. (foto 14,15,16).





L'intera superficie non residenziale; in forma rettangolare irregolare, é in pessimo stato conservativo e manutentivo.

La zona calpestio interna, é in magrone di cemento allo stato grezzo; le pareti interne ed esterne nonché le tramezzature, risultano privi di intonaci a rifinitura; sono privi di infissi interni e quelli esterni sono in ferro a binario a più ante, con parziali carenze di funzionalità.

Detti corpi di fabbrica, come da dichiarazione resa dalla parte presente al sopralluogo, sono state realizzate in assenza di concessione edilizia e NON é stato richiesto condono edilizio nè tanto meno risultano in atti denunciati all'Ufficio provinciale del territorio (ex catasto)

parte quinta - riscontri urbanistici.

Il sottoscritto C.T.U. [REDACTED], a seguito di quanto riscontrato ed accertato, per le trasformazioni e realizzazioni insistenti nei fogli di mappa del Comune di Augusta, Via trapani e c.da Cozzo Telegrafo, CERTIFICA che in atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, a nome di [REDACTED]

relativamente a:

- A - APPARTAMENTO ubicato in Augusta Via Trapani, 24 piano 5
- B - STACCO di terreno in tenere di Augusta c.da Cozzo Telegrafo
- C - FABBRICATO sito in Augusta c.da Cozzo telegrafo
- D - CORPI edificati all'interno dello stacco di terreno c.da Cozzo Telegrafo

così risultano:

"URBANISTICA privata."

-NON risultano essere state rilasciate alcune autorizzazioni o concessioni edificatorie.

"CONDONO edilizio"

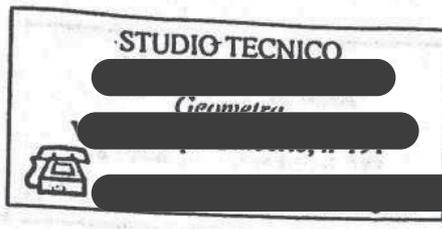
- NON sono state riscontrate istanze di condono edilizio, sia ai sensi della L.47/85; L.R. 37/85 e ai sensi dell'art.39 della L.724/94 per gli abusi perpetrati in c.da Cozzo telegrafo.

parte sesta - valutazioni di stima.

Per la determinazione del valore di stima degli immobili (appartamento, appezzamento di terreno, fabbricato, corpi accessori) adottando il metodo di stima comparativo, si é proceduto per confronto con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Ufficio
 promossa
 nca



Le risultanze finali - su quanto fin qui descritto - a quanto modificato, costruito ed edificato in assenza di concessione edilizia e/o richiesta di condono edilizio in sanatoria, alle inesistenze di linee comunali di servizi (idrico, fognario, etc.) in c.da Cozzo telegrafo, consentono al sottoscritto [Redacted] adeguatamente garantito da polizza assicurativa - di determinare il valore di stima, nello stato di fatto e di diritto, tutto incluso e nulla escluso, che nella totalità si valuta in € 258.000,00- (euro duecentocinquattomila) così come riportati nel quadro ripilogativo alligato "1".

Lo scrivente C.T.U. precisa che l'importo oggi stimato, potrà essere suscettibile di variazione, nell'ipotesi che le modifiche costruttive edificatorie realizzate in assenza di concessione edilizia e rilevati nel corso dei sopralluoghi, saranno oggetto di regolarizzazione urbanistica; nonché potendo verificare lo stato di consistenza dei restanti locali facenti parte dei corpi edificati, che in atto risultano chiusi ed inaccessibili.

Si precisa che, ad oggi non é possibile quantificare gli oneri concessori e oblativi stante l'inesistenza di istanze prodotte all'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta, dipartimento "Urbanistica privata" e " Condono edilizio".

Il sottoscritto C.T.U., ritiene che gli abusi edilizi perpetrati alle unità immobiliari, potranno essere regolarizzate urbanisticamente alla luce della normativa vigente, stante le caratteristiche tipologiche costruttive.

In tale ipotesi, gli eventuali oneri concessori e le irrogazioni delle sanzioni amministrative e/o richieste del pagamento delle sanzioni pecuniarie saranno contabilizzati dagli Uffici preposti.

Altresi il sottoscritto C.T.U., si rende disponibile ad eseguire, se autorizzato, gli elaborati tecnici progetturali, rilievi tacheometrici, denunce di accatastamento, etc. il tutto necessario ed occorrente per l'accoglimento e rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria nonché per la regolarizzazione catastale.

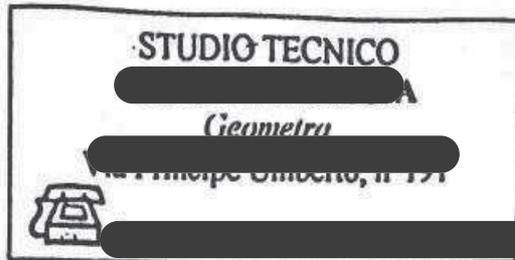
Augusta 05 marzo 2002

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DEPOSITATO IN SEGRETERIA
 22.6.02
 COLLEGIO GEOMETRI
 AUGUSTA
 [Redacted Signature]
 Il Cancelliere
 Gennaro Maria Giam

Ufficio
 a promoss
 anca





all.1

QUADRO RIEPILOGATIVO per valore di stima in euro 258.000,00

di cui all'esecuzione immobiliare n.84/99 R.E.I. Tribunale di Siracusa
promossa da: [REDACTED]

a- appartamento:

Via Trapani, 24 piano 5; N.C.E.U. foglio 54 Comune di Augusta, part. 167
sub. 22 catg. A/3 classe 3 composto catstl. te di tre vani, cucina e servizi

valore di stima = EURO 93.000,00

b- appezzamento terreno:

C.da Cozzo telegrafo N.C.T. foglio 18 Comune di Augusta, esteso
catastalmente are 59,52 - valore di stima = EURO 61.000,00

c- fabbricato:

c.da Cozzo telegrafo N.C.E.U. foglio 18 Comune di Augusta, part. 1752
composto catastalmente di tre vani, cucina e w.c..
difformità edificatorie - parzialmente accatastato)

valore di stima = EURO 74.000,00

d - CORPI edificati:

c.da Cozzo telegrafo, inistenti nel foglio di mappa 18 del Comune di
Augusta. (edificazioni abusivi, non catastati)

valore di stima = EURO 30.000,00

Augusta 05 marzo 2002

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



[Handwritten signature]

REPUBBLICA ITALIANA

oggi

12.4.02

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Gennaro M. Garm