

# **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**R.E. n° 90/20**

**Giudice dell'esecuzione immobiliare  
dott.ssa Cultrera Concita**

**C.T.U.  
Arch. Maria Concetta Vaccaro**

**Integrazione  
Relazione di consulenza tecnica di ufficio  
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

**[REDACTED]**  
**contro**  
**[REDACTED]**

**Immobili ubicati in Augusta (Sr) c.da Cozzo delle Forche snc**

**MAGGIO 2021**



La sottoscritta Arch. Maria Concetta Vaccaro, con studio in Augusta Piazza Duomo n.13, iscritta all'Ordine degli Architetti con il n. 334, nominata CTU nella causa in epigrafe con decreto di nomina emesso in data 23 giugno 2020 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cultrera Concita, ha prestato giuramento in data 30 giugno 2020.

Nell'udienza del 24 marzo 2021 il Giudice Dott.ssa Concita Cultrera ha richiesto dei chiarimenti riguardo alla relazione depositata in merito ai seguenti punti:

- 1) non risulta depositata la documentazione urbanistica citata
- 2) non sono stati determinati i costi di sanatoria per le modifiche apportate nel magazzino facente parte del lotto 2 laddove è stato realizzato un appartamento.

La sottoscritta CTU, in merito ai quesiti posti chiarisce che:

1) documentazione urbanistica - si ribadisce che sono in essere n.3 pratiche di sanatoria edilizia rispettivamente per le part.lle 287 sub 9 , sub 8 e sub 10 del foglio 43 delle quali vi è una sintesi nell'attestazione rilasciata dal Comune di Augusta ed allegata alla precedente perizia

- il locale commerciale- foglio 43 p.lla 287 sub 15 - (officina) ha Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Augusta del 20 agosto 1991 e allegato alla precedente relazione tecnica

2) la quantificazioni dei costi di sanatoria è stata già indicata sia nella relazione tecnica d'Ufficio che nella successiva richiesta di integrazioni.

Tale somma è stimata per 8.000,00 (ottomila) euro (regolarizzazione edilizia e catastale per le modifiche interne ecc)

Di seguito si ripropone per comodità di lettura la sintesi della Stima degli immobili divisi per lotti.

- **LOTTO 1** LOTTAREA OFFICINA Identificato al catasto al foglio 43 P.lla 287 sub 15 e sub 9  
 $750,00\text{€} \times 1,10 = 825,00\text{€} \times 197 \text{ m}^2 = 162.525,00 \text{ euro}$   
 $430,00\text{€} \times 1,10 = 473,00\text{€} \times 165 \text{ m}^2 = 78.045,00 \text{ euro}$   
240.570,00 euro

A detrarre oneri da pagare al comune per la regolarizzazione urbanistica  
 $15130,29 + 5418,13 + 1000$  (spese tecniche) = 21.548.42 si arrotonda a 22.000,00

**218.500,00 euro**

- **LOTTO 2** negozio e deposito (magazzino) – foglio 43 p.lla 287 sub 8  
 $1600,00\text{€} \times 62 \text{ m}^2 = 99.200,00 \text{ euro}$   
 $430,00\text{€} \times 80 \text{ m}^2 = 34.400,00 \text{ euro}$   
133.600,00 euro



A questo importo occorre però sottrarre le somme che servirebbero o per sanare l'abuso edilizio (appartamentino) o per ripristinare i luoghi così come erano in origine. Questo importo presumibilmente può essere quantificato in 8.000,00 (ottomila) euro (regolarizzazione edilizia e catastale per le modifiche interne ecc) e pertanto in cifra tonda si ritiene che il valore di stima (prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita) sia di 125.500,00 euro

A detrarre oneri da pagare al comune per la regolarizzazione urbanistica urbanistica  $3145.33+787.90+1000$  (spese tecniche)= 4933.23 si arrotonda a 5.000,00

**120.500,00 euro**

- **LOTTO 3 appartamento piano primo – foglio 43 p.IIa 287 sub 10**

$850,00\text{€} \times 143 \text{ m}^2 = 121.500,00$  euro si arrotonda a

A detrarre oneri da pagare al comune per la regolarizzazione urbanistica  $5437,18+1666,47+1000$  (spese tecniche)=8.103,65 si arrotonda ad 8.110,00

**112.000,00 euro**

La scrivente consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

**Augusta ,li 30/05/2021**

**CTU Arch. Maria Concetta Vaccaro**

