

**Dott. Maurizio Balbo**  
**INGEGNERE**

95040 San Cono (CT) - Via V. Emanuele n. 15

Tel.Fax 0933.970631 - Cell. 333 7227904 - E-mail [balboingmaurizio@libero.it](mailto:balboingmaurizio@libero.it)

## **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**"SUPPLETIVA"**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 87/2006**

International Credit Recovery 6 s.r.l.

contro

**[REDACTED]**

**GIUDICE ISTRUTTORE : Dott.ssa Rossana Taverna**

#### **INDICE**

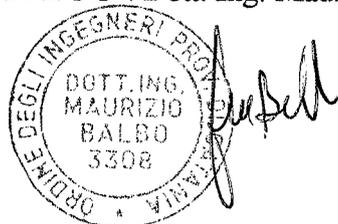
#### **Pag**

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| 1) Premessa                  | 1 |
| 2) Risposte ai quesiti       | 2 |
| a) Quantificazione dei costi | 2 |
| b) Verifica urbanistica      | 4 |

#### **ALLEGATI**

- |                                       |
|---------------------------------------|
| . 01 - Planimetria locali abusivi     |
| . 02 - Copia progetto sopraelevazione |

**CONSULENTE TECNICO : Dott. Ing. Maurizio Balbo**



## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Rossana Taverna,

il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Balbo, libero professionista con studio a San Cono (CT) in via V.Emanuele n. 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. 3308 ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltagirone, in ottemperanza *all'incarico suppletivo* conferitomi nella Procedura Esecutiva n°. 87/06 promossa dalla " International Credit Recovery 6 " s.r.l., ora **Pirelli Re Credit Servicing s.p.a.**, nei confronti dei "debitori eseguiti 1+1 (coniugi) " , ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone le risultanze.

-----]-----

### 1) **PREMESSA**

Con ordinanza del 27/03/2007 , il sottoscritto è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 87/06 promossa dalla " International Credit Recovery 6 " s.r.l. Con successivo verbale di conferimento di incarico del 06/04/2007 , si ponevano i quesiti di rito a cui il C.T.U. ha risposto con la Relazione di Perizia depositata in data 5 settembre 2007;

All'udienza del 04/11/2009 la S.V.I. conferiva l'incarico suppletivo al comparsante C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Quantifichi in via sommaria i costi della demolizione del locale abusivo indicato a pag. 12 della relazione, onde verificare l'eventuale maggiore economicità di tale soluzione rispetto a quella della sanatoria;
- b) Verifichi, sulla scorta delle osservazioni contenute nella relazione notarile, la regolarità urbanistica ed edilizia delle sopraelevazioni compiute sull'immobile di via Principe Umberto nn. 47-49-51-53 ed in catasto al foglio 310 particella 606 sub. 3-4.



Nel conferirmi quanto sopra riportato , la S.V.I. assegnava al sottoscritto il termine di 60 giorni per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica e rinviava per la prosecuzione all'udienza del 17/02/2010 .

\*\*\*\*\*

## 2) RISPOSTE AI QUESITI

### *Premessa .*

Si intende qui riportato per intero il contenuto della Relazione di Perizia già agli atti, essendo la presente integrativa alla stessa. Si evidenzia nel contempo, che le considerazioni e le stime relative ai costi di sanatoria erano riferite al 2007 e quindi eventualmente da rivalutare.

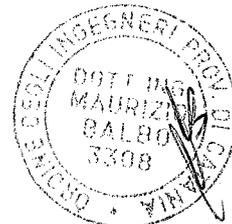
### *a) Quantificazione sommaria dei costi di demolizione .*

*Descrizione delle opere abusive -* Corpo di fabbrica adiacente al deposito preesistente, adibito a ricovero di attrezzi e macchinari . L'opera abusiva consiste , in ordine successivo rispetto al deposito, in un corpo principale di mq. 219,06 , di un vano ripostiglio di mq. 10,53 ed una tettoia aperta dai lati di mq. 11,70 . Il locale principale risulta chiuso con muri in blocchi di tufo misti a blocchi in laterizio , a sostegno , attraverso l'ausilio di elementi in ferro sia orizzontali che verticali , di una termocopertura autoportante. I locali erano allo stato rustico , con le pareti prive di intonaco e senza pavimentazione .

*Calcolo sommario dei costi* – Al fine di quantificare i costi inerenti la demolizione del locale abusivamente realizzato, ci riferiamo alle voci contenute nel *Prezziario Regionale per i Lavori Pubblici 2009*, normalmente superiori ai prezzi correnti di mercato.

Considerata la natura della copertura, costituita da pannelli monolitici, è paragonabile ad un controsoffitto di facile rimozione.

Facendo riferimento alla planimetria dei locali allegata, si ottiene:



- Voce **Prezz. 1.3.2** . Demolizione vuoto per pieno di fabbricati in ambito urbano, compreso trasporto a rifiuto dei materiali di risulta entro i 5 km : ..... **9,20 €/mc**

I dati dell'edificio sono i seguenti:

Superficie :  $219,06+10,53 = 229,59$  mq

Hmedia :  $(4,80+3,50)/2 = 4,15$  ml

Volume :  $229,59 \times 4,15 = 952,80$  mc segue

Importo :  $952,80 \times 9,20 = € 8.765,76$

- Voce **Prezz. 21.1.18**. Rimozione di controsoffitto di qualunque natura e forma, esclusa la eventuale orditura di sostegno, compreso il carico del materiale di risulta:..... **3,93 €/mq**

Superficie :  $219,06+10,53+11,70 = 241,29$  mq segue

Importo:  $241,29 \times 3,93 = € 948,26$

- V.P. **21.1.19**. Rimozione di orditura di qualsiasi materiale a sostegno di controsoffitti, compreso il carico del materiale di risulta: ..... **4,32 €/mq**

Superficie :  $219,06+10,53+11,70 = 241,29$  mq segue

Importo :  $241,29 \times 4,32 = € 1.042,37$

**Totale costi di demolizione € 10.756,39**

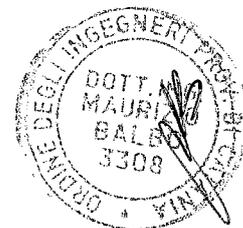
Ribadendo ancora, che quasi tutti gli elementi che formano la copertura (pannelli autoportanti ed elementi in ferro scatolare) possono essere recuperati e reimpiegati, è possibile attribuirgli un valore unitario dei costi recuperabili, pari ad **10,00 €/mq**.

Superficie copertura :  $219,06+10,53+11,70 = 241,29$  mq segue

a detrarre  $241,29 \times 10,00 = - € 2.412,90$

**Costi sommari inerenti la demolizione al netto delle somme recuperabili € 8.343,49**

Per quanto esposto, il sottoscritto ritiene che l'intervento di demolizione delle opere abusive, risulta essere la soluzione più economica rispetto ad una eventuale sanatoria edilizia (vedi nota a pag. 19 della Relazione in atti). Nel merito, occorre precisare che pur essendo ancora



possibile la sanatoria dal punto di vista urbanistico, lo sarebbe molto meno dal punto di vista strutturale, tenuto conto che le opere eseguite non sono conformi alle nuove Norme Tecniche sulle Costruzioni (D.M. 14/01/2008) entrate in vigore nel mese di luglio 2009.

In aggiunta, ritengo più opportuno per il futuro, l'eventuale predisposizione di un progetto di nuova costruzione, compatibile con la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente nel territorio e a salvaguardia della pubblica incolumità.

**b) Verifica regolarità urbanistica dell'edificio residenziale.**

L'edificio è costituito da un piano terra , primo e secondo , più tetto di copertura con sottotetto e terrazza.

E' verificata la Regolarità Urbanistica ed Edilizia delle sopraelevazioni compiute sull'immobile di via Principe Umberto nn. 47-49-51-53 ed in Catasto al foglio 310 p.lla 606 sub 3-4, confermando quanto già illustrato alle pagg. 14 e 17 della Relazione depositata agli atti, che qui si intende riportata. E' stato accertato quanto posto in evidenza nella relazione ex art. 567 redatta dal Notaio Daniela Corsaro per conto del Creditore Procedente ed inserita nei fascicoli .

Il fabbricato è stato edificato con regolare Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Caltagirone in data 05/11/1975 , n°370 , mentre con successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 634 del 26/06/1984 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mazzarrone , è stato approvato il progetto di modifica ed ampliamento .

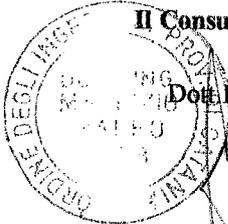
Si allegano fotocopie del progetto contenuto nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 634 del 26/06/1984 , rilasciata dal Comune di Mazzarrone.

\*\*\*\*\*

Il consulente tecnico d'ufficio , grato per la fiducia accordatagli , ritiene, con la presente relazione suppletiva che si compone di n°. 5 pagine e n°. 6 fogli allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento .



San Cono , li 12/11/2009



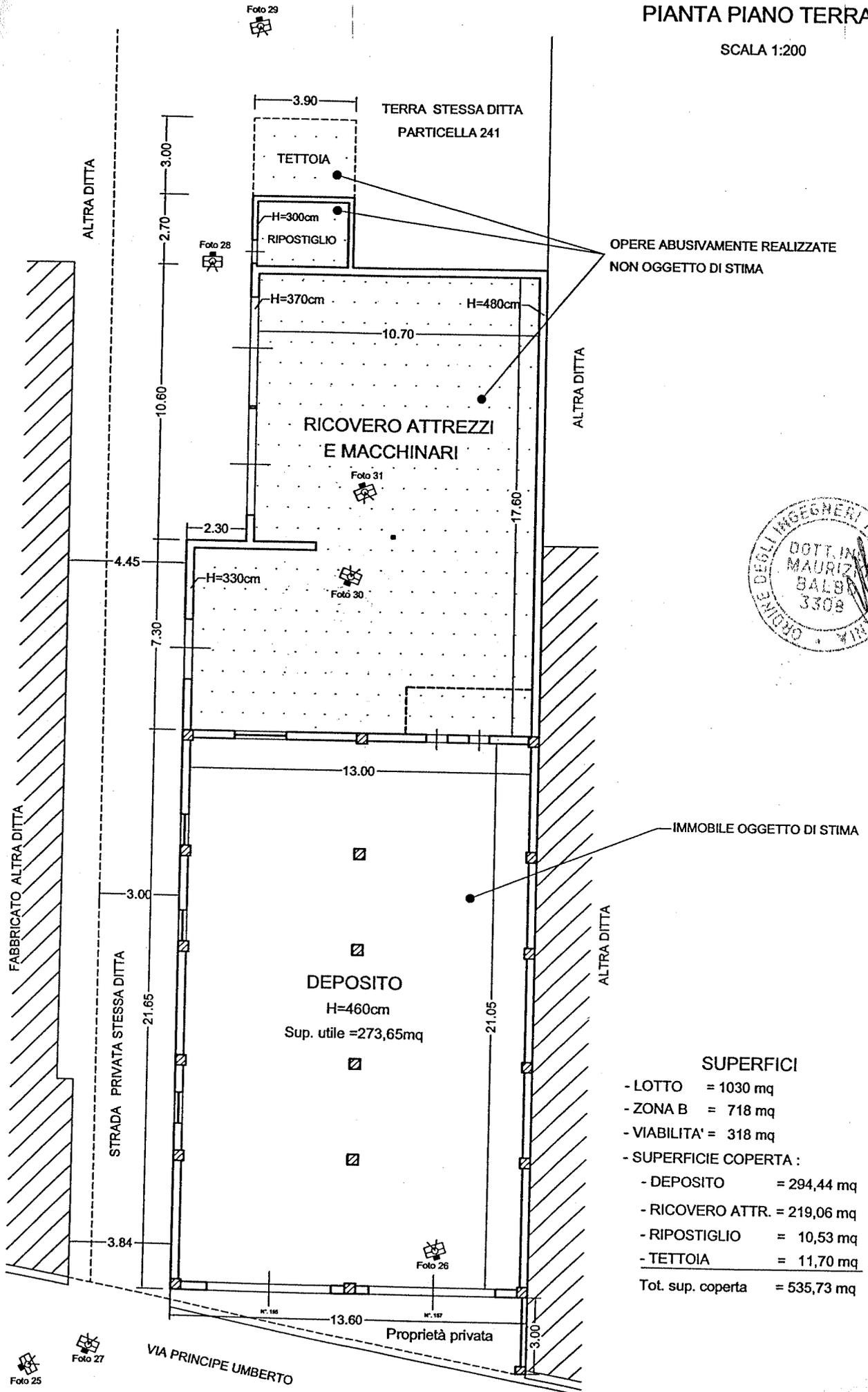
**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dot. Ing. Maurizio Balbo**

# STATO DI FATTO EDIFICIO AD USO DEPOSITO

## PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:200



IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

### SUPERFICI

- LOTTO = 1030 mq
- ZONA B = 718 mq
- VIABILITA' = 318 mq
- SUPERFICIE COPERTA :
  - DEPOSITO = 294,44 mq
  - RICOVERO ATTR. = 219,06 mq
  - RIPOSTIGLIO = 10,53 mq
  - TETTOIA = 11,70 mq
- Tot. sup. coperta = 535,73 mq

COMUNE DI MAZZARRONE

PROVINCIA DI CATANIA

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 2755 Registro concessioni N. 634 Rep. N. 1



CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

L'anno millenovecento ottantaquattro addi ventisei del mese di Giugno, nella sede municipale del Comune di Mazzarrone

IL SINDACO vista la domanda presentata da 1

Sig. Ingallina Carmelo

Cod. fisc. HGL CML 41D18 B428Z nat. e a Caltagirone

il 18/4/1941 e residente in Mazzarrone

Via o Piazza Pope Umberto n. 47 e

Sig. \_\_\_\_\_

Cod. fisc. \_\_\_\_\_ nat. e a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_

Via o Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e

Sig. \_\_\_\_\_

Cod. fisc. \_\_\_\_\_ nat. e a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_

Via o Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e

Sig. \_\_\_\_\_

Cod. fisc. \_\_\_\_\_ nat. e a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_

Via o Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

in data 10/11/81 protocollata al n. 3560 diretta ad ottenere

la concessione per l'esecuzione dei lavori di: Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.R. 29/2/80 n°7 art.2 per la costruzione di un fabbricato.



da adibirsi ad uso di :

P.C. Tetto

P.T. locale vendita e civile abitazione

P.I. civile abitazione

P.II " "

contenute nel regolamento edilizio e nelle LL.SS. siano state osservate;

c) che siano stati rilasciati i certificati di conformità da parte del Genio Civile ed il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato.

21) Il fabbricato non potrà essere abitato senza la prevista autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

Altre condizioni: .....

Alla presente concessione si allega, in restituzione, copia del progetto approvato, vistato in ciascun documento che lo compone, facendo presente che il Comune resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso le altre persone, dei quali sono salvi e rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria. Mazzarrone, li 26/6/1984

IL SINDACO

#### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme relazione del Messo Comunale, certifica che la presente concessione ai sensi art. 37 L.R. 27-12-78 n. 71 è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per giorni 15 con decorrenza dal 26-6-84 al 11-7-84 e che contro la stessa non sono stati presentati reclami.

Dalla Residenza Municipale, li 4 SET. 1984

IL SEGRETARIO COMUNALE

#### RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di avere oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17-8-1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di ella

Addi, 19.10.84

IL MESSO COMUNALE

MAZZARRONE

CT)

T A V.

DENOMINAZIONE :

PROGETTO DI MODIFICA E AMPLIAMENTO  
DI UN IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE  
SITO IN VIA P.UMBERTO N.47

MAZZARRONE

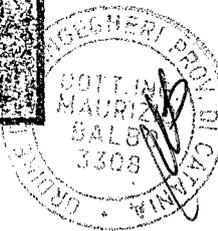
GEOM. SCHININA EMANUELE

*Em. Schinina*

PROP:

INGALLINA CARMELO

DATA:



MAZZARRONE  
VISTO IL SINDACO  
VISTO IL SINDACO

COMUNE DI MAZZARRONE

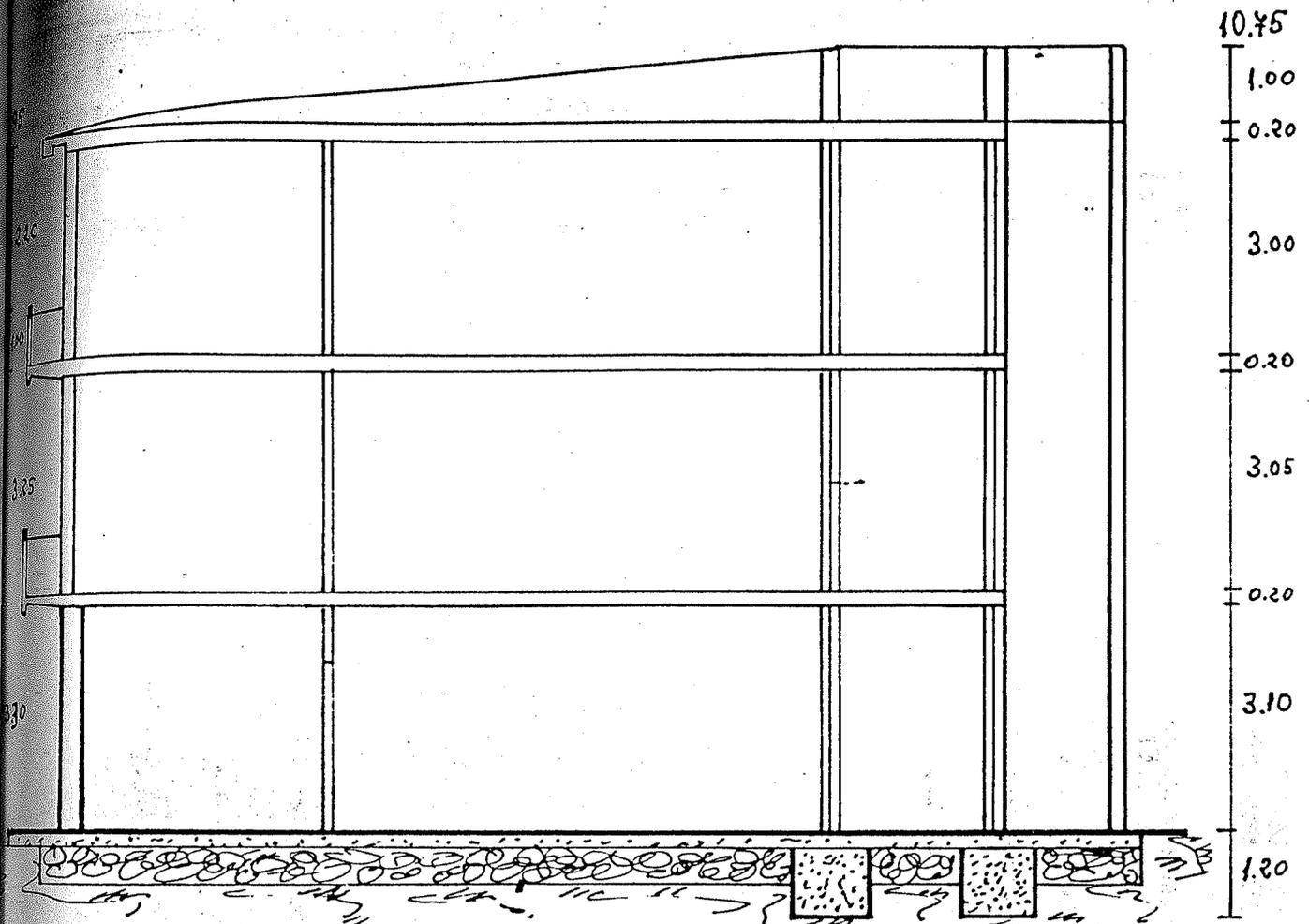
Il presente disegno è allegato alla  
licenza edilizia n. 636 filascia  
in data 20-6-84

IL SEGRETARIO

VISTO IL SINDACO



# SEZIONE A-B



## LEGGENDA

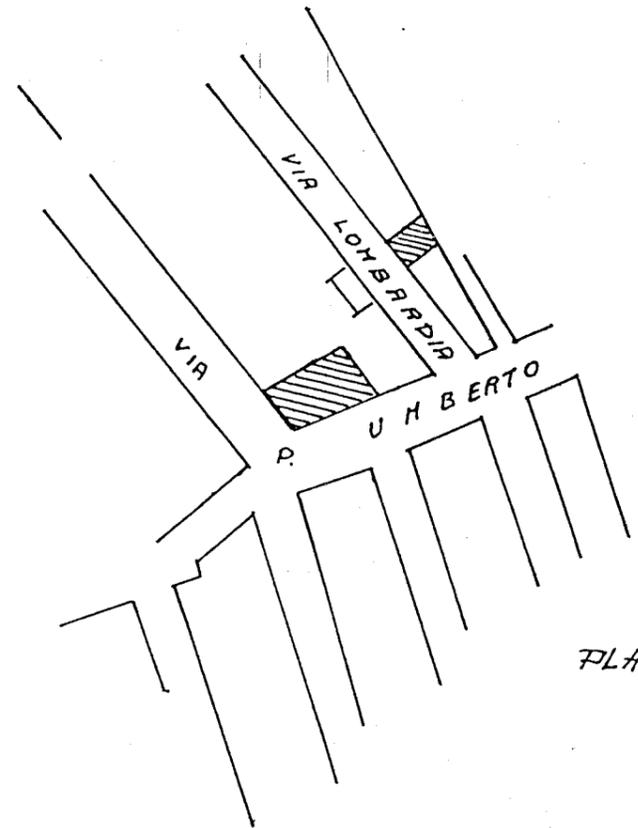


PIANO TERRA	Mq.
ala vendita (3.50x4.90)	17.15
corridoio (9x1.35)	12.15
cucina (4.50x3.70)	16.65
bagno (2.05x2.50)	5.12
veranda (2.05x5.10)	10.45
sovrastanza (1.70x2.50)	4.25
letto (4.40x3.55)	15.62
rip. (4.90x1.60)	7.68
<b>Sommario mq.</b>	<b>89.07</b>
area Parcheggio	37.40
colata	

1° 2° PIANO	Mq.
Salotto (5.10x3.70)	18.87
letto (4.70x3.70)	17.39
corridoio (9.00x1.35)	12.15
Scala (2.45x5.10)	10.45
Bagno (2.50x2.05)	5.12
Rip. (2.60x1.70)	4.42
letto (4.40x3.55)	16.06
<b>Sommario</b>	<b>84.46</b>
Pensiline 6.40x0.70	4.48
Pensiline 8.10x0.70	5.67
<b>Sommario mq.</b>	<b>10.15</b>
<b>Sommario</b>	

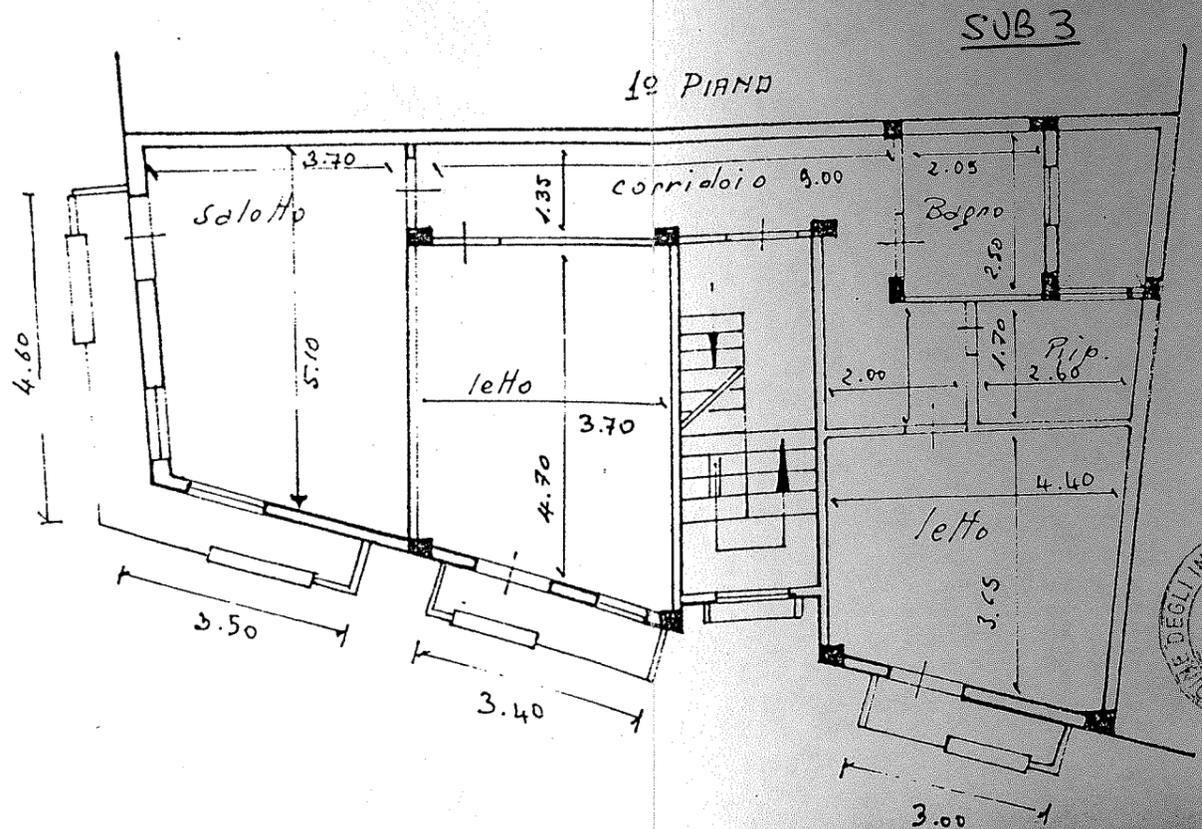
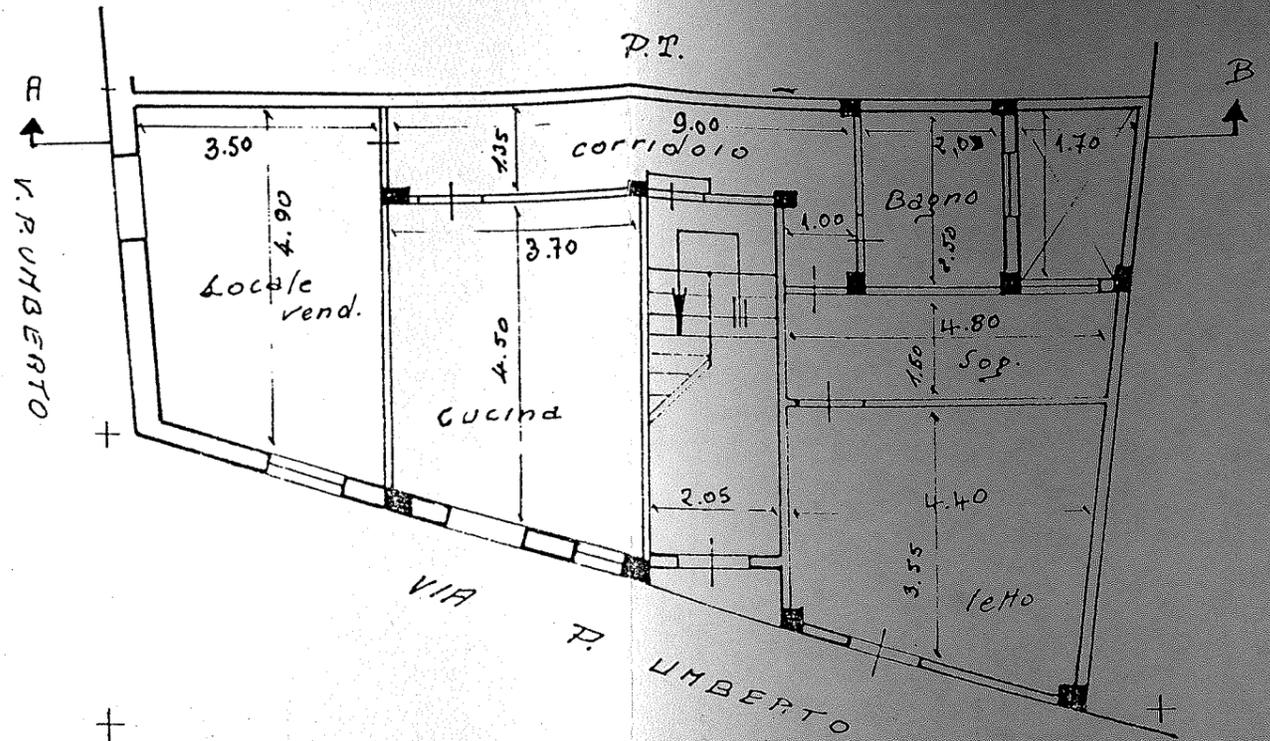
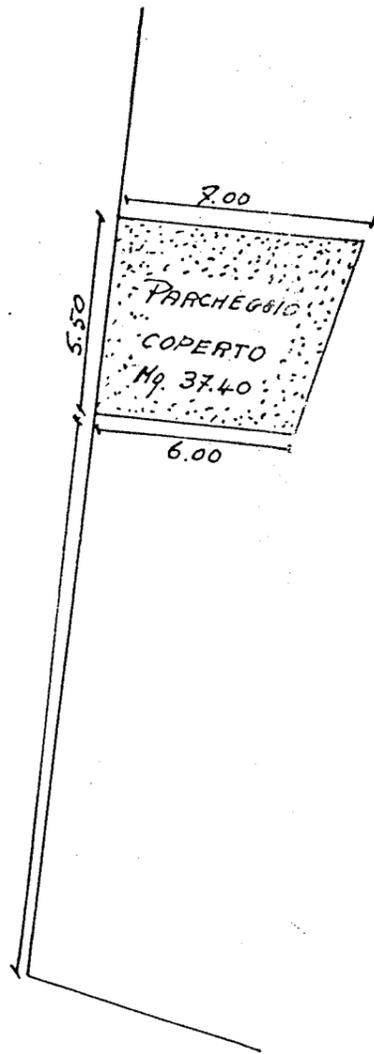
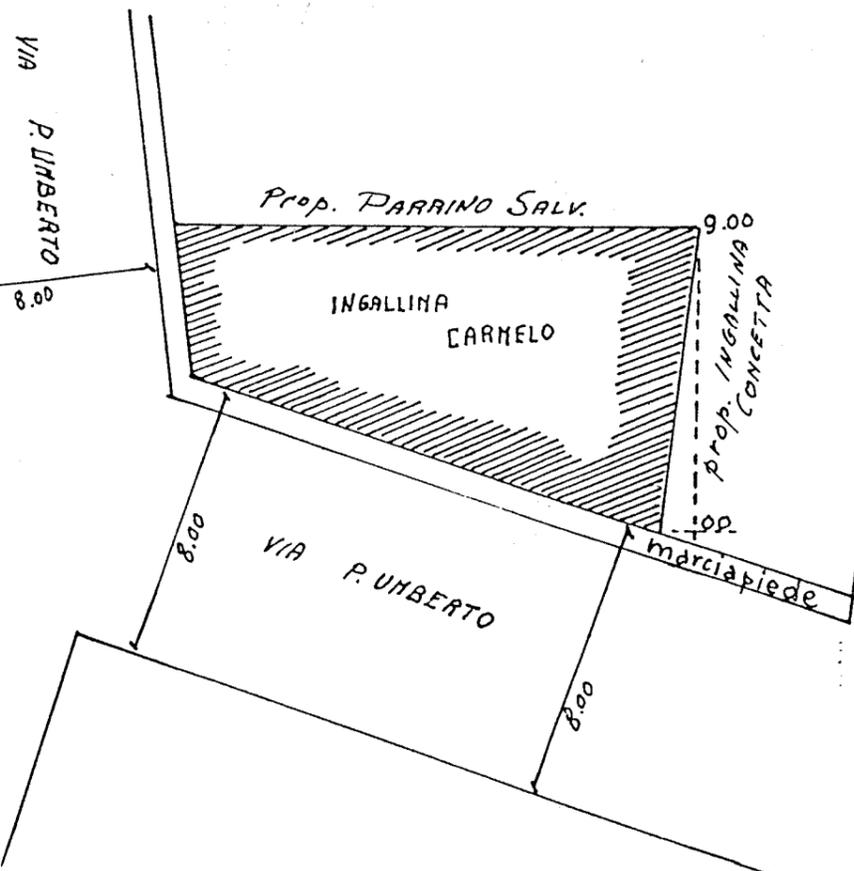
COPERTURA	Mq.
Terrazza (3.85x7.90)	30.03
Scala (2.05x5.10)	10.45
<b>Sommario</b>	<b>31.48</b>
Pensiline 2x0.70	2.10

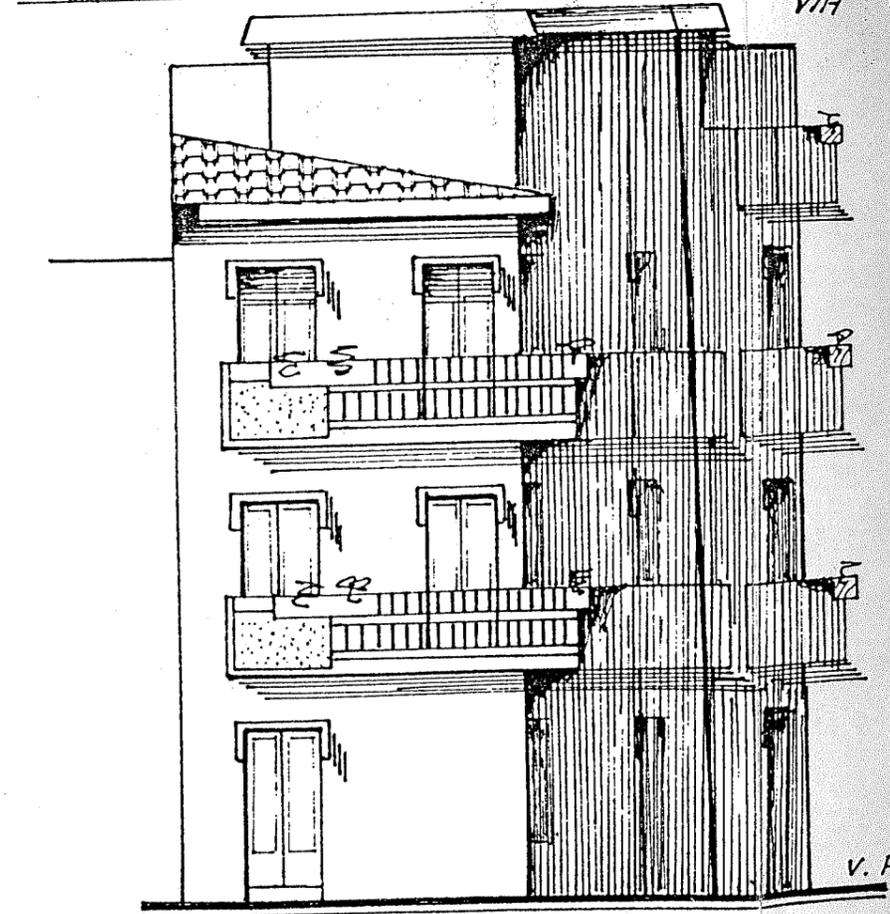
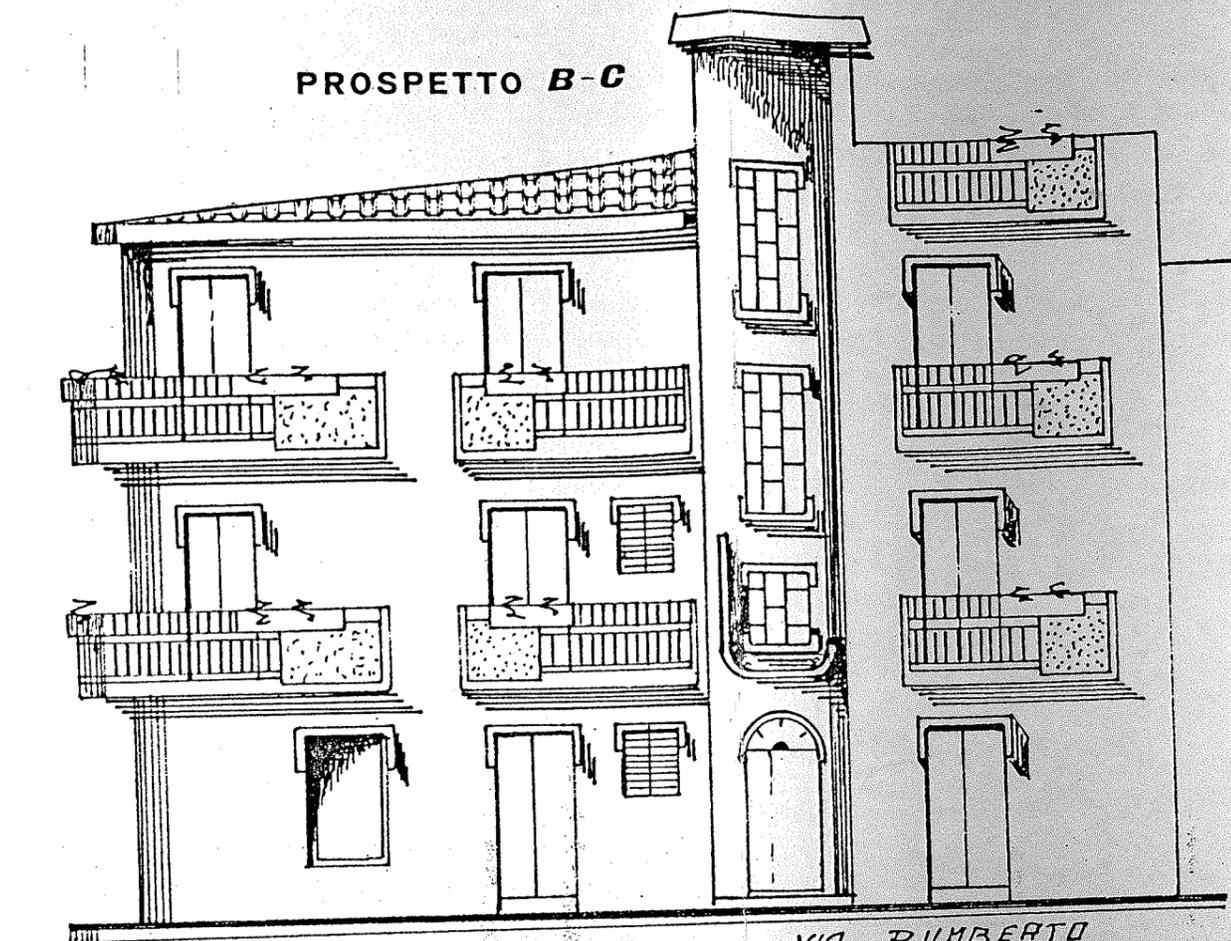
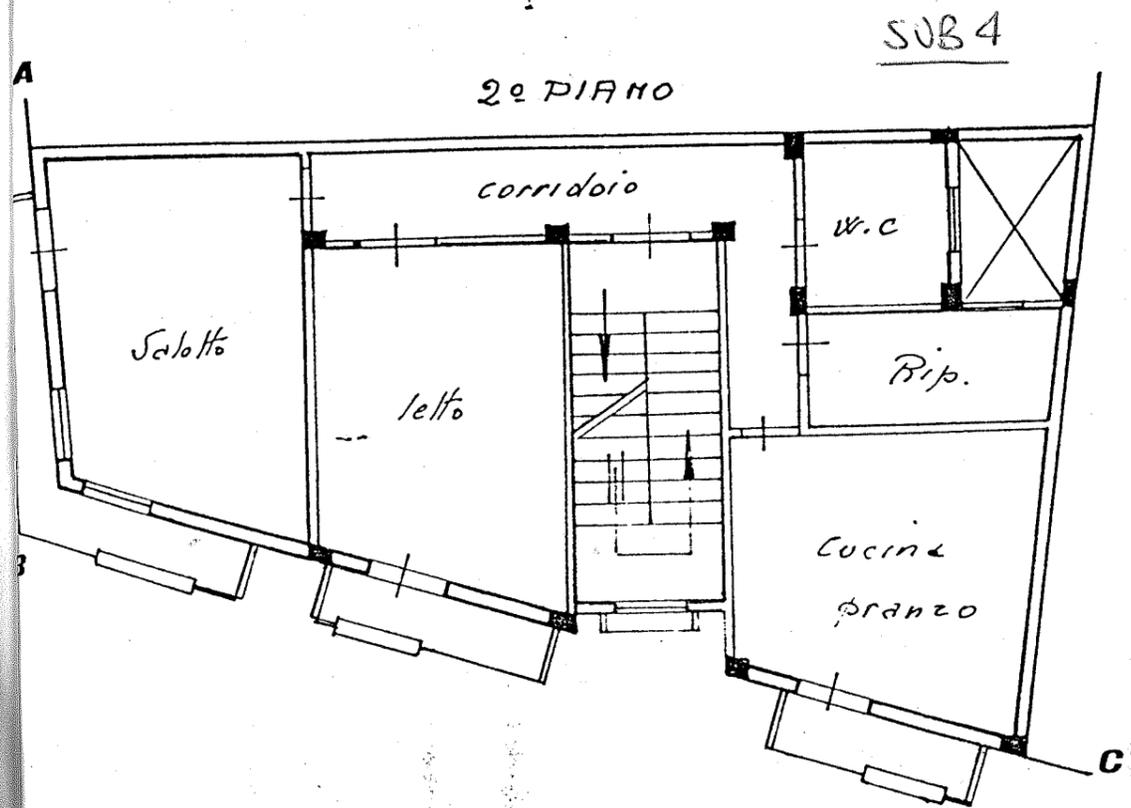
superficie edificabile  $ml. 15.20 \times \frac{4.90+3}{2} = mq. 105.64$   
 volume consentito  $mq. 105.64 \times 9 = mc. 950.76$   
 volume esistente  $P. 1+2+3 = mq. 105.64 \times 9.75 = mc. 1029.99.$   
 area parcheggio coperta vincolata  $mq. 37.40$



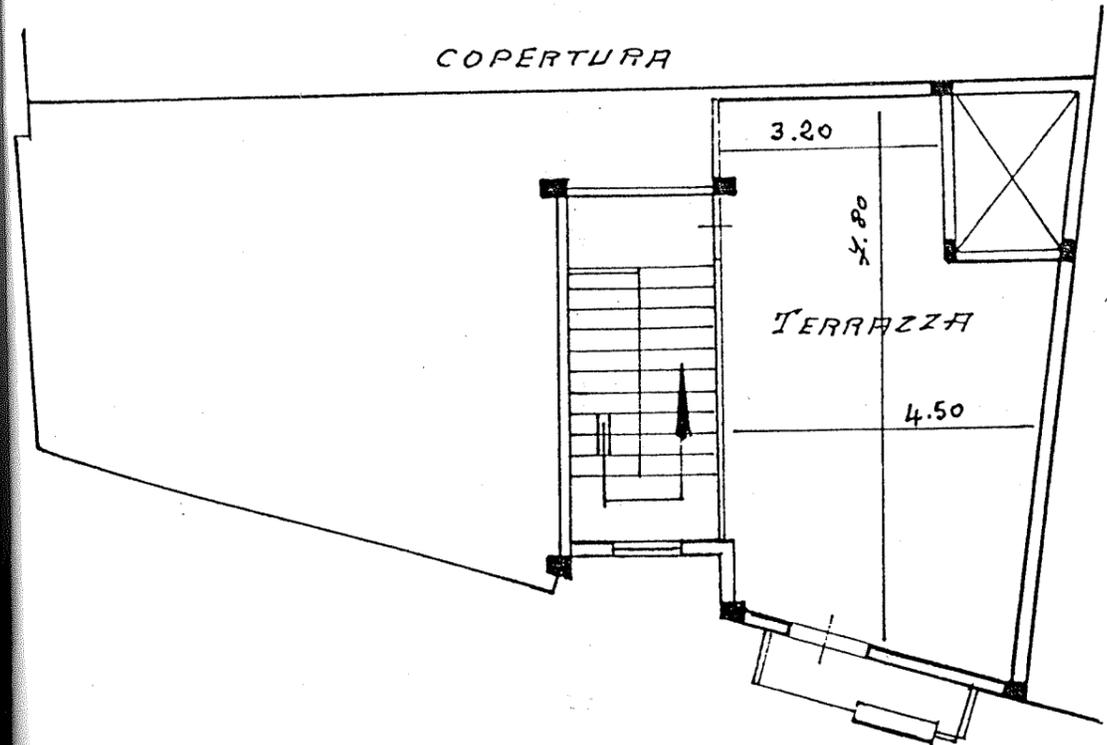
PLANIMETRIA 1:1000

PLAN. APP. 1:200





NTE 1-100



PROSPETTO A-B

