

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: INTEGRAZIONE QUESITI ORDINANZA 20.10.2017

procedura d'esecuzione immobiliare n. 83/14 promossa da

CREDITO SICILIANO

contro

MANDATO:

Con conferimento di incarico del 20.10.2017 e successivo giuramento del 03.11.2017, la s.v poneva al sottoscritto ctu i seguenti quesiti:

- 1) chiarisca, il ctu, atteso che l'abuso non è in alcun modo sanabile se un'eventuale ordinanza di demolizione coinvolgerebbe tutto il fabbricato, o se sia scorporabile la porzione di mq.30 circa, realizzata ante 1967 ed oggetto di sanatoria ;
- 2) quantifichi, gli oneri economici necessari per la demolizione integrale dello stesso ed eventualmente della demolizione parziale nel caso di scorporamento della parte conforme rispetto alla parte abusiva verificando se medio tempore siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli enti pubblici territoriali allegando copia delle stesse;
- 3) Determini, il costo per le spese di demolizione integrale del fabbricato, nonchè ricorrendone i presupposti, il costo di demolizione totale;
- 4) determini, il valore di stima dell'immobile nel caso il fabbricato sia oggetto di demolizione totale o, ricorrendone i presupposti, parziale.



PREMESSA.

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante, a seguito della nomina di consulente tecnico d'ufficio del 23.10.2017 e del successivo giuramento del 3.11.2017, premette che per potere rispondere ai quesiti posti dal signor Giudice delle esecuzioni immobiliari, in data 24.11.2017 ha fatto richiesta scritta al signor sindaco del comune di Caltagirone per visionare e ritirare eventuali copie di sanatorie e/o licenze o concessioni edilizie dell'immobile pignorato, in data 27.11.2017 si è recato nuovamente presso l'ufficio tecnico comunale di Caltagirone per completare le ricerche e in data 19.12.2017 ha eseguito un sopralluogo nell'immobile pignorato dove, previo avviso delle parti con email certificate, ha constatato lo stato dei luoghi alla presenza del signor _____ assistito dal proprio legale Avv. _____

RISPOSTA AI QUESITI.

Nel fabbricato pignorato, è stata presentata una domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 per una superficie utile di circa mq.32 e per come accertato dal precedente ctu Arch. Cristiano Amato nonchè riportato nella sua relazione svolta grazie alla nomina del 28.10.2014.

La suddetta domanda di sanatoria, a modesto parere del sottoscritto ctu, non era necessaria in quanto l'immobile era stato edificato antecedentemente alla data del 01.09.1967, ovvero prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di presentare la richiesta per il rilascio della concessione edilizia in zona agricola mentre per la rimanente parte del fabbricato ampliato successivamente all'anno 1988, vedi pag.12 della precedente ctu, ed avente misure esterne di mt.6,80 X 8,54 = mq.58,00 circa, vedi foto n.2, 3, 4, occorre procedere alla totale demolizione della struttura in muratura abusiva e dotata di tetto a doppie falde inclinate in travetti prefabbricati in c.a misto



a pignatte con soprastante gettata di calcestruzzo e tegole del tipo alla portoghese, vedi foto n.2,3,4.

La demolizione della sezione abusiva, interessa una superficie di mq.58 circa ed una cubatura di mc.192 circa che dovrà essere eseguita in parte con l'uso di mezzi meccanici e in parte a mano in modo da non danneggiare la rimanente parte di fabbricato regolare e rispettando la linea di confine in rosso riportata nelle foto n.2, 3, 4 e che coincidono con il muro portante interno del fabbricato conforme e visibile nelle foto n.1, 2 e negli architettonici quotati ed evidenziati con misure dal sottoscritto ctu.

Il fabbricato da non demolire ha una superficie utile di circa 32 mq e mq.40,56 di superficie lorda ed è costituito da un unico ambiente con porta in ferro e finestra posti sul prospetto A e copertura data da un tetto in c.a. a doppie falde inclinate, vedi foto n.1, 7, 8.

Dal prospetto B, il fabbricato da non demolire avrà una lunghezza di circa mt.4,70 e comunque, fino allo spessore della muratura interna portante del vano adibito a servizio igienico mentre la lunghezza del prospetto da demolire sarà pari a circa mt.6,80, vedi foto n.2 ed architettonici allegati.

Dal prospetto D, il fabbricato da non demolire avrà una lunghezza di mt.4,80 e che coincide con l'inizio di un pilastro in cemento armato posto nella sezione da demolire ed avente una lunghezza di mt.6,70, vedi foto n.4.

La copertura del fabbricato conforme da non demolire, coinciderà con il travetto n.10 dal prospetto B, vedi foto n.2, 5, 6 e che seguirà l'andamento dello stesso travetto fino al retrostante prospetto D, vedi foto n.4.

La demolizione interesserà due vani con infissi, un servizio igienico con finestrella e due locali rustici comunicanti tra di loro con annesso forno a legna, vedi foto n.9, 10, 11, 12.

Da verifiche eseguite presso gli uffici preposti, non risultano ordinanze né di demolizione né di acquisizione da parte di enti pubblici territoriali.



Per i lavori di rimozione e demolizione del fabbricato abusivo da farsi in parte a mano e in parte con l'uso di mezzi meccanici, per la tamponatura dell'attuale apertura del vano conforme che dà in un disimpegno nonché per lo smaltimento in discarica sia degli inerti che dei materiali di risulta, si è stimato un costo a corpo di €5.000,00.

Dopo la demolizione della suddetta parte abusiva, si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento della parte residua sia al catasto terreni con la procedura Pregeo, che al catasto urbano con la procedura Docfa, in modo che alla fine risulti l'esatta consistenza catastale corredata di planimetria catastale.

Il costo per il suddetto accatastamento viene stimato in €2.500,00.

N.B: prima di procedere alla vendita dell'immobile, occorre presentare l'attestato di prestazione energetica (APE) con l'attuale consistenza, ovvero prima della demolizione, e che avrà un costo stimato di €400,00.

Il valore dell'immobile pignorato, nella relazione del precedente ctu era pari a €42.000 ma a seguito dei suddetti lavori da farsi , sarà pari a:

$€42.000 - (2.500 + 5.000 + 400) = €34.100,00$.

Valore immobile pignorato: €34.100,00



Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

planimetria catastale;

architettonici allegati alla domanda di sanatoria;

n.12 foto quotate con evidenziale le parti da demolire;

architettonici con evidenziato il fabbr.to abusivo da demolire e la planimetria allegata nell'atto del 30.09.1988 e firmata sia dagli esecutati che dal venditore.

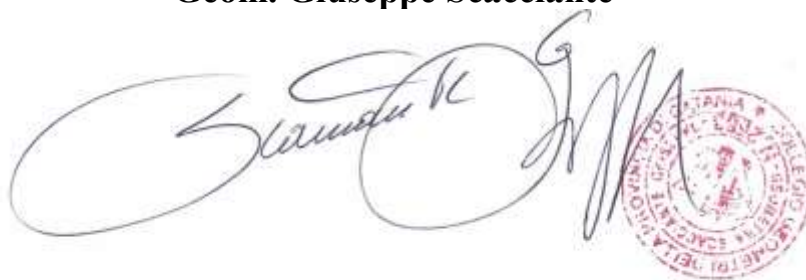
verbale di sopralluogo del 19.12.2017.

domanda di sanatoria presentata il 7.4.1986 prot.8559 con allegato atto di notorietà del venditore e indicante l'anno di realizzazione del 1965.

Caltagirone li 7.1.2018

Il c.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Scacciante G.' followed by a stylized monogram. To the right of the signature is a red circular stamp. The stamp contains the text 'ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3' and 'SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE' around the perimeter, with a central emblem.