

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 119/2016

PROMOSSA DA: BP COVERED BOND SRL

CONTRO:



Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera

C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo



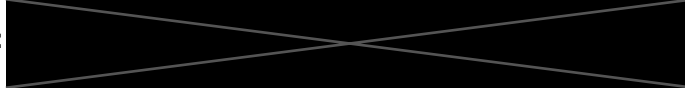
TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 119/2016


PROMOSSA DA: BP COVERED BOND SRL

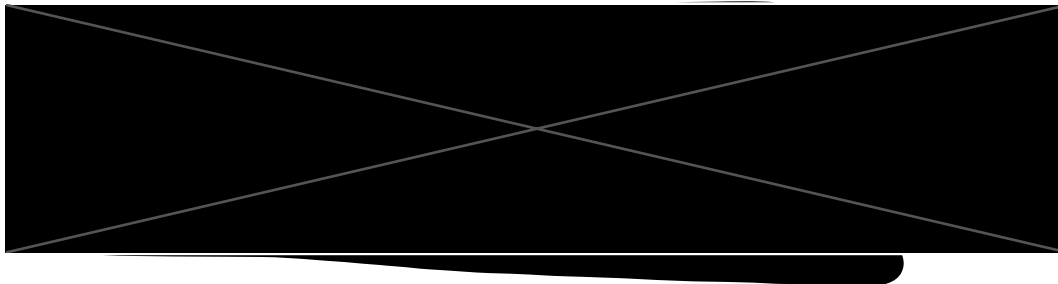
CONTRO:



RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto per la stima del bene pignorato del 22/07/2016, relativa alla Proc. Es. Imm. n. 119/2016, promossa da BP COVERED BOND SRL, con sede in Milano, Foro Buonaparte n.70, Cod. Fisc e P.I. 06226220967, elettivamente domiciliata in Catania, Via Alberto Mario n.81, presso lo studio avv. Grazie Gugliotta, Cod. Fisc. 



Concita Cultrera ha conferito alla sottoscritta dott. ing. Roberta Suppo, libera professionista, con studio tecnico in Augusta, Via Principe Umberto 92, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 2049 Sez. A, l'incarico di C.T.U. relativo alla procedura in Epigrafe.

In adempimento all'incarico ricevuto la scrivente come espressamente richiesto dal Giudice, in sede di udienza in data 27.02.2018, ha effettuato la stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile sito in Lentini (SR), censito



in Catasto Fabbricati, al foglio 91 particella 8732, sub. 4, categoria A/4, Via Argenta n. 4, piano1-2-3-4, identificato nella relazione di consulenza, depositata in data 20.01.2017, come Lotto di vendita A.

Per la quantificazione dei costi, legati alla regolarizzazione urbanistica, la scrivente si è recata in data 13.04.2018 all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (SR), ove il personale ha fornito i costi d'ufficio per la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e i costi d'ufficio per la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). La scrivente quindi ha redatto la presente relazione integrativa, che per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

1. Quantificazione costi regolarizzazione urbanistica e catastale - Lotto di vendita A.
2. Conclusioni

1. Quantificazione costi regolarizzazione urbanistica e catastale -Lotto di vendita A.

Per la regolarizzazione delle opere interne realizzate in assenza di comunicazione, ex art. 9 della L.R. 37/85, è possibile richiedere la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 3 L.R. 16/16, i cui costi stimati sono di seguenti riportati:

DESCRIZIONE	COSTI
1. Spese tecniche CILA*	€ 600,00
2. Sanzione CILA**	€ 1'000,00
TOTALE	€ 1'600,00

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 1'600,00** (euro milleseicento virgola zero zero).

* Compenso imponibile del professionista incaricato, esclusa I.V.A. e cassa di previdenza.

** L.R. 16/16 art. 3 comma 5 "*La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 3, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.*"

Per l'aggiornamento della planimetria al Catasto dei Fabbricati, tramite



procedura Do.C.Fa., i costi stimati sono di seguito riportati:

DESCRIZIONE	COSTI
1. Spese tecniche Do.C.Fa.*	€ 500,00
2. Tributi catastali Do.C.Fa.**	€ 50,00
TOTALE	€ 550,00

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 550,00** (euro cinquecentocinquanta virgola zero zero).

* Compenso imponibile del professionista incaricato, esclusa I.V.A. e cassa di previdenza.

** Allegato 1 alla circolare n. 4 del 28 settembre 2012 dell'Agenzia del Territorio al punto 2.2.1

"per ogni unità appartenente alle categorie a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A, B e C)

e a quelle censite senza rendita: € 50,00".

Espletata la procedura inerente la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), per

la regolarizzazione delle opere interne, e l'aggiornamento della planimetria catastale, al

fine di completare la procedura per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (Lotto di

vendita A), deve essere effettuata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi ex

art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016,

sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. I) del Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n.

222. Alla segnalazione vanno allegati l'APE, la planimetria catastale e la dichiarazione di

conformità dell'impianto elettrico. Nel caso specifico, per la stima dei costi per la SCA,

sono stati inseriti i costi dell'eventuale adeguamento dell'impianto e della redazione della

dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza dell'impianto

elettrico. Quest'ultimi sono stati quantificati effettuando un'indagine dei prezzi medi di

mercato applicati dalle ditte di impianti elettrici.

Si riportano di seguito i costi inerenti la Segnalazione Certificata di Agibilità:



DESCRIZIONE

COSTI

1. Dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico* € 300,00

2. Eventuale adeguamento dell'impianto elettrico** € 2'000,00

TOTALE € 2'300,00

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 2'300,00** (euro duemilatrecento virgola zero zero).

* Compenso imponibile esclusa I.V.A. e cassa di previdenza.

**Adeguamento dell'impianto elettrico, tenendo conto delle dimensioni dell'immobile e per l'assenza di garanzie su vizi occulti, si è valutato di stimare i costi per la realizzazione di un nuovo impianto, compresa la realizzazione della messa a terra, che rispetti la vigente normativa. Il costo è esclusa l'I.V.A. di legge.

DESCRIZIONE

COSTI

1. Spese tecniche SCA* € 600,00

2. Diritti di segreteria SCA € 50,00

3. Tassa abitabilità (€3.07 a vano catastale) €/vani 3,07x vani 5,5 vani = € 16,89

TOTALE € 666,89

che in cifra tonda si arrotonda ad **€ 670,00** (euro seicentoseventanta virgola zero zero).

*Compenso imponibile del professionista incaricato, esclusa I.V.A. e cassa di previdenza.

2. Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 2049 Sez. A, in compimento al mandato dell'Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera, relativo alla Procedura per la Esecuzione Immobiliare R.G.E n. 119/2016, al fine di stimare i costi inerenti alla regolarizzazione urbanistica e catastale, dell'immobile residenziale sito in Lentini (SR), Via Argenta n.4, costituente il Lotto di vendita A, ritiene in buona fede ed in serena coscienza, che ammontano rispettivamente a:



a) CILA € 1'600,00 + IVA, cassa di previdenza da applicare alle spese tecniche di € 600,00

b) DOCFA € 550,00 + IVA, cassa di previdenza da applicare alle spese tecniche di € 500,00

c) IMPIANTO ELETTRICO € 2'300,00 + IVA di legge

d) SCA € 670,00 + IVA, cassa di previdenza da applicare alle spese tecniche di € 600,00

Si allega alla presente:

– Determina del Sindaco di Lentini n.26 del 8 agosto 2012;

Augusta lì 16/04/2018

il C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo

