

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE 2 RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 386/16 R.G. ES.
STIMA DEI BENI PIGNORATI.

- CREDITORE PROCEDENTE:
- DEBITORE:

ESPERTO INCARICATO:

Ing. Gianfranco Passanisi
v. X Ottobre 44
96011 Augusta (SR)
Tel. 0931977009 – 3333097417
Pec: gianfranco.passanisi@ordineingegnerisiracusa.it



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gianfranco Passanisi nato a Catania il 09/10/1966, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n.1051, C.T.U. incaricato, redige la seconda relazione integrativa in riferimento a quanto richiesto dal G.E.

Identificazione dei beni:

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è sito nel Comune di Augusta in zona Agnone Bagni villaggio Settebello. Trattasi di villino singolo a due elevazioni fuori terra costituito da due unità abitative distinte una al piano terra e una al primo piano con ingresso indipendente e terreno di pertinenza comune. L'immobile è edificato in un lotto di circa 1000 mq. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio , p.lla contrada Agnone Villaggio Settebello, piano T, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 312,46 piano terra e , Villaggio Settebello, piano 1, categoria A/7, classe 2, vani 6,5, rendita catastale euro 604,25 piano primo.

L'immobile è stato oggetto di richiesta di sanatoria edilizia prot. 11993 del 28/03/1986.

Chiarimenti richiesti.

Se il piano sottotetto rientri o meno nelle opere oggetto di condono o se si tratti di opere diverse e ulteriori, in tal caso se le stesse siano o meno regolarizzabili dal punto di vista urbanistico e strutturale.

Il piano sottotetto, intercluso e inaccessibile, è stato realizzato in virtù della comunicazione del 23/01/89 n. 267 “visto l’ottavo comma dell’art. 35 della predetta legge 47/85”. E’ evidente che trattasi di un refuso nella redazione dell’istanza che andava fatta ai sensi del comma 13 dell’art. 35 della L. 47/85. Il refuso non è stato oggetto di contestazione da parte dell’Ente ricevente, quindi, gli interventi per il progetto di completamento descritti nell’stanza sono da ritenersi assentiti, urbanisticamente conformi. La tipologia di vano tecnico con copertura in legno e tegole realizzato rientra tra quelle indicate nel Regolamento Edilizio Vigente all’art. 83 e secondo l’art. 50 e s.m.i., dello stesso REC, il volume realizzato



non rientra nella cubatura urbanistiche, quindi, il volume sottotetto non comporta aumento di volume urbanistico e non eccede la sagoma dell'edificio esistente oggetto di sanatoria.

Per quanto concerne la regolarità sismica, l'epoca di costruzione in sanatoria è stata dichiarata anteriore al 1978 prima che il territorio di Augusta fosse stato dichiarato sismico nell'anno 1981. Il volume realizzato è pari a 773.43 mc, tipologia strutturale cemento armato.

In tal caso deve essere redatto e inviato ai soli fini del deposito al Genio Civile di Siracusa il certificato di idoneità statica dell'immobile, documento non presente negli atti della sanatoria. Secondo le norme vigenti all'epoca della costruzione, il sottotetto non è riconducibile ad una sopraelevazione dell'edificio e, trattandosi di copertura con orditura in legno non è soggetta a denuncia ai sensi della legge 1086/71. La verifica dei soli elementi strutturali componenti il sottotetto può, a parere dello scrivente, essere contestuale alla redazione del certificato di conformità statico ancora da redigere. Gli oneri sono ricompresi in quelli indicati per la definizione della pratica edilizia in sanatoria.

Purtroppo, per motivi personali e impegni di lavoro sono stato impossibilitato ad eseguire ulteriore sopralluogo.

I valori unitari utilizzati nella perizia stima, come già riportato nella precedente integrazione, tengono conto dell'incidenza del suolo scoperto di pertinenza esclusiva e delle strutture precarie installate.

Augusta, 04/09/2024

II C.T.U.

Ing. Gianfranco Passanisi

