

TRIBUNALE di SIRACUSA - Esecuzione immobiliare n. 84/99 R.E.I., promossa da:

[Redacted] c/ [Redacted]  
[Redacted]

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO - RELAZIONE DI STIMA

parte prima - premessa

In data 22 febbraio 2002, il G.E. del Tribunale di Siracusa, sez. esecuzione immobiliare, dott. S. Barbara, nominava il sottoscritto Geom. [Redacted], iscritto all'Albo:

- dei Geometri della provincia di Siracusa al n.863.
  - dei periti del Tribunale di Siracusa.
- e domiciliato presso il proprio studio in Augusta nella Via Principe Umberto, 191, quale C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe, conferendo il seguente mandato:

" STIMA dei beni pignorati in danno di [Redacted] e [Redacted]

Lo scrivente presente all'udienza del 22 febbraio 2002, per il:

- giuramento di rito.
- conferimento del mandato.
- ritiro dei fascicoli di parte.
- deposito della relazione entro gg.180.

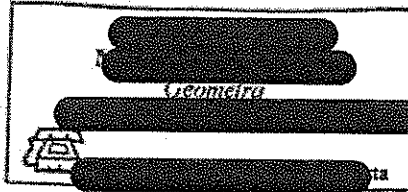
parte seconda - svolgimento delle operazioni peritali.

A seguito di accurato studio dei fascicoli di parte, si provvedeva a notificare alle parti, l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 28 febbraio 2002 alle ore 16,30.

Il giorno e l'ora prefissata, il sottoscritto C.T.U. si recava sui luoghi, oggetto di stima, individuando gli immobili di cui all'atto di pignoramento.

Con la presenza della [Redacted], si è proceduto ad accedere all'interno del bene ( appartamento ) oggetto di accertamento, dando inizio alle operazioni di rilievo metrico - grafico, che ebbero termine nello stesso giorno.





Si è ritenuto fotografare in alcuni particolari il bene di cui all'esecuzione, al solo fine dello stato di fatto in cui si trovava l'immobile al momento del sopralluogo.

Nel corso delle operazioni peritali, si sono verificate le regolarità dell'immobile, sotto il profilo urbanistico, le quali risultavano evidenziano esistenze di opere edificatorie non conformi agli elaborati tecnici progetturali, che avrebbero richiesto il rilascio di concessione o autorizzazione urbanistica.

L' [redacted] dichiarava che: l'immobile è occupato dalla stessa e non esistono contratti di affitto o locazione; di non possedere le chiavi per accedere nei rimanenti immobili, ubicati in Augsuta nella C.da Cozzo Telegrafo.

In data 05 marzo 2002, alle ore 16,30, il sottoscritto C.T.U. a seguito di preventivo appuntamento telefonico con la [redacted] si recava sui luoghi oggetto di stima ubicati in Augsuta in C.da Cozzo telegrafo.

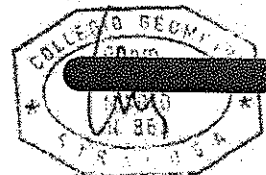
Con la presenza della [redacted] si è proceduto ad accedere all'interno dei beni, oggetto di accertamento, e si dava inizio alle operazioni di rilievo metrico - grafico che ebbero termine nello stesso giorno.

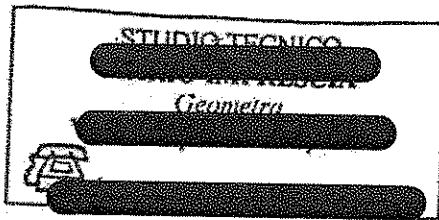
Si è ritenuto fotografare in alcuni particolari i beni di cui all'esecuzione unitamente a quanto riscontrato all'interno del lotto di terreno - non trascritti nell'atto di pignoramento - ai soli fini dello stato di fatto in cui si trovavano gli immobili al momento dell'accertamento.

Nel corso delle operazioni peritali, si sono verificate le regolarità dei beni, sotto il profilo urbanistico, le quali risultavano evidenziano sussistenza di opere abusive che avrebbero richiesto il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia.

La [redacted] rendeva sottoscrivendone, la seguente dichiarazione:

- in quanto all'esistenza di opere abusive, queste sono state realizzate abusivamente e NON è stata richiesta alcuna autorizzazione edilizia.
- NON possiede la chiave per l'accesso in altri immobili.
- che tutti gli immobili sono occupati dagli esecutati e non esistono contratti di locazione o affitto.





Il sottoscritto C.T.U. avendo esaurito le operazioni peritali e non necessitando di altri sopralluoghi, provvedeva a reperire ricerche presso:

- il Comune di Augusta, ufficio tecnico comunale, dipartimento: "URBANISTICA privata e CONDONO edilizio" per:
- l'ubicazione delle aree nel P.R.G. ed eventuale sanabilità su quanto riscontrato e dichiarato dalla parte (costruzioni abusive e mutamento della destinazione) ai sensi della L.47/85; L.R. 37/85; L.724/94.
- eventuali oneri concessori, nel probabile rilascio di concessioni edilizie in sanatoria.
- l'Ufficio provinciale del Territorio di Siracusa, per l'identificazione catastale e accertare la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento immobiliare.
- le agenzie immobiliari, sui prezzi di mercato, al fine di confronto con la stima, determinando così un valore più possibile adeguato.

parte terza - identificazione catastale.

Per gli immobili sottoposti a pegno e qui di seguito riportati, la parte istante (redacted) ne hanno fornito le indicazioni sottoscrivendone la descrizione nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il sottoscritto C.T.U., adeguatamente garantito da polizza assicurativa e facendo seguito agli accertamenti e alle risultanze catastali, CERTIFICA che i beni, oggetto della presente risultano così identificati:

- A - APPARTAMENTO
- B - APPEZZAMENTO di terreno in tenere di Augusta c.da Cozzo Telegrafo
- C - FABBRICATO ubicato in Augusta c.da Cozzo Telegrafo.

parte quarta - stato dei luoghi.

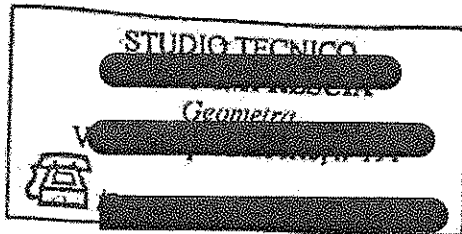
A - APPARTAMENTO.

Fa parte di un complesso edilizio a più piani fuori terra (piano terra e cinque elevazioni); i piani terreni sono destinati a garage; i piani superiori, due appartamenti a piano, ad uso abitativo.

OMISSIS



Mc: prc CE:



Per le metodologie costruttive e per i materiali impiegati, ad esame visivo, consentono di identificare l'edificazione dell'appartamento, da oltre un ventennio.

L'U.I., allacciata alle reti pubbliche Comunali di servizi, appare sufficientemente fruibile, per essere destinata a residenza familiare anche in considerazione dell'intero sviluppo planimetrico e per la distribuzione dei vani.

Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate modifiche urbanistiche allo interno dell'appartamento, NON conformi agli elaborati tecnici progetturali e a quanto in atti all'ufficio provinciale del Territorio di Siracusa.

**B - APPEZZAMENTO di terreno.**

Nel vigente P.R.G. del Comune di Augusta è classificato ET/2, zona agricola preferenziale per l'edilizia stagionale.

Vi si accede direttamente dalla S.P. "6" Brucoli Carlentini, sulla quale lungo un lato vi si affaccia.

**Coerenze:**

- NORD con stradella interpodereale, a fono naturale
- EST con terre [redacted]
- OVEST " " [redacted]
- SUD " strada provinciale "6" Brucoli Carlentini.

All'interno, le aree circostanti adibite a zone manovra e parcheggio, sono rifinite con conglomerato bituminoso tipo pavimentazione stradale con blinder e tappetino di usura in sufficiente stato conservativo.

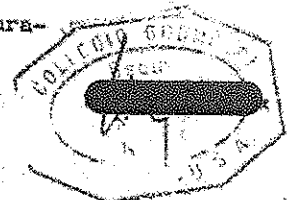
Le aree non edificate, sono sistemate a giardino con piantumazioni arboree, frutti e fiori, scadentemente organizzate e privi di potatura e sfoltitura.

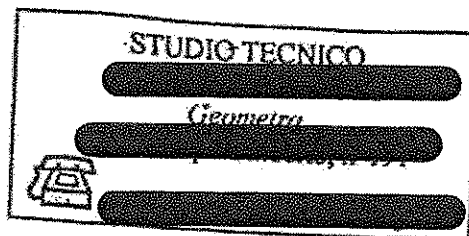
Lo stacco di terreno lungo il confine NORD è privo di coltivazione con insistente e folta vegetazione spontanea di macchia mediterranea.

**C - FABBRICATO**

E' edificato, con orientamento NORD, allo interno dell'appezzamento di terreno, presentando le caratteristiche di immobile ad uso stagionale.

Sul lato [redacted] è edificata a piano campagna una [redacted] pareti ed archi in muratura con [redacted]





Sul prospetto retrostante, alla veranda con archi, è costruita una tettoia coperta strutturalmente edificata in legno (foto 7)

L'intero perimetro esterno del fabbricato evidenzia lesioni più o meno diffuse (foto 8) con scollamento nelle pareti strutturali di fondazioni, maggiormente accentuate lungo i confini SUD, EST ed OVEST (foto 9,10,11)

La veranda coperta con archi, antecedente al portoncino d'ingresso, è interessata al soffitto da notevoli distacchi di intonaco con affioramento dei ferri di armatura (foto 12,13)

All'interno dell'U.I., la pavimentazione ceramicata è a piano uniforme e continua ad eccezione della parte NORD, che è a piano rialzato.

La superficie coperta abitabile si compone da:  
- ingresso, salone, due camere, bagno e piccolo disimpegno.

Le superficie murarie, escluse le pareti ceramicate (bagno e cucina) sono trattate con tinteggiatura acrilica emulsionata sintetica in colori correnti.

L'intera copertura del fabbricato è in laterocemento a falde; in orientamento SUD ed EST è interessata da varie lesioni conseguenti da probabili movimenti del terreno di fondazioni.

Nell'insieme tutta l'U.I., all'esterno e all'interno, necessita di urgenti e opportuni interventi manutentivi, attenendosi alle pareti strutturali di fondazioni dell'intero perimetro del fabbricato con riattazione delle lesioni alle pareti.

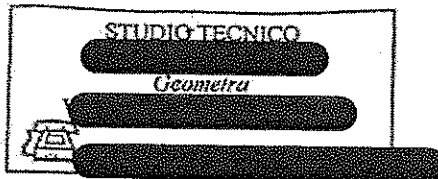
Ad esame visivo, stante le caratteristiche edificatorie costruttive e i materiali impiegati, si può determinare che la costruzione risale ad oltre un ventennio.

Nel corso delle operazioni peritali, si sono riscontrate modifiche costruttive ed edificatorie NON conformi agli elaborati tecnici e a quanto in atti all'ufficio provinciale del territorio di Siracusa.

-CORPI accessori.

Lungo i confini NORD ed EST, all'interno dell'appezzamento del terreno, risultano edificati e costruiti, corpi di fabbrica - con connatazione ad usi diversi (forno, legnaia, ripostigli, locali, etc.) realizzati in muratura di conci arenari, il tutto allo stato grezzo, con copertura a tetto di travi in legno ed orditura mista. (foto 14,15,16)





L'intera superficie non residenziale; in forma rettangolare irregolare; è in pessimo stato conservativo e manutentivo.

La zona calpestio interna, è in magrone di cemento allo stato grezzo; le pareti interne ed esterne nonché le tramezzature, risultano privi di intonaci a rifinitura; sono privi di infissi interni e quelli esterni sono in ferro a binario a più ante, con parziali carenze di funzionabilità.

Detti corpi di fabbrica, come da dichiarazione resa dalla parte presente al sopralluogo, sono state realizzate in assenza di concessione edilizia e NON è stato richiesto condono edilizio né tanto meno risultano in atti denunziati all'Ufficio provinciale del territorio (ex catasto).

parte quinta - riscontri urbanistici.

Il sottoscritto C.T.U. [redacted], a seguito di quanto riscontrato ed accertato, per le trasformazioni e realizzazioni insistenti nei fogli di mappa del Comune di Augusta, Via trapani e c.da Cozzo Telegrafo, CERTIFICA che in atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, a nome di [redacted] relativamente a:

- A - APPARTAMENTO
- B - STACCO di terreno in tenere di Augusta c.da Cozzo Telegrafo
- C - FABBRICATO sito in Augusta c.da Cozzo telegrafo
- D - CORPI edificati all'interno dello stacco di terreno c.da Cozzo Telegrafo

così risultano:

"URBANISTICA privata."

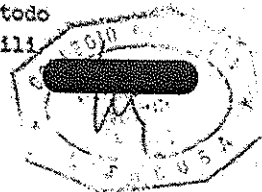
-NON risultano essere state rilasciate alcune autorizzazioni o concessioni edificatorie.

"CONDONO edilizio"

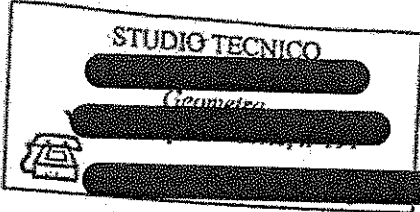
- NON sono state riscontrate istanze di condono edilizio, sia ai sensi della L.47/85; L.R. 37/85 e ai sensi dell'art.39 della L.724/94 per gli abusi perpetrati in c.da Cozzo telegrafo.

parte sesta - valutazioni di stima.

Per la determinazione del valore di stima degli immobili ( appartamento, appezzamento di terreno, fabbricato, corpi accessori) adottando il metodo di stima comparativo, si è proceduto per confronto con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Ufficio  
Promossa  
NCE



Le risultanze finali - su quanto fin qui descritto - a quanto modificato, costruito ed edificato in assenza di concessione edilizia e/o richiesta di condono edilizio in sanatoria, alle inesistenze di linee comunali di servizi ( idrico, fognario, etc.) in c.da Cozzo telegrafo, consentono al sottoscritto di determinare il valore di stima, nello stato di fatto e di diritto, tutto incluso e nulla escluso, che nella totalità si valuta in € 288.000,00- (euro duecentocinquattomila) così come riportati nel quadro riprodotto alligato "1".

Lo scrivente C.T.U. precisa che l'importo oggi stimato, potrà essere suscettibile di variazione, nell'ipotesi che le modifiche costruttive edificate realizzate in assenza di concessione edilizia e rilevati nel corso dei sopralluoghi, saranno oggetto di regolarizzazione urbanistica; nonché potendo verificare lo stato di consistenza dei restanti locali facenti parte dei corpi edificati, che in atto risultano chiusi ed inaccessibili.

Si precisa che, ad oggi non è possibile quantificare gli oneri concessori e oblativi stante l'inesistenza di istanze prodotte all'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta, dipartimento "Urbanistica privata" e " Condono edilizio".

Il sottoscritto C.T.U., ritiene che gli abusi edilizi perpetrati alle unità immobiliari, potranno essere regolarizzate urbanisticamente alla luce della normativa vigente, stante le caratteristiche tipologiche costruttive.

In tale ipotesi, gli eventuali oneri concessori e le irrogazioni delle sanzioni amministrative e/o richieste del pagamento delle sanzioni pecuniarie saranno contabilizzati dagli Uffici preposti.

Altresì il sottoscritto C.T.U., si rende disponibile ad eseguire, se autorizzato, gli elaborati tecnici progetturali, rilievi tacheometrici, denunce di accatastamento, etc. il tutto necessario ed occorrente per l'accoglimento e rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria nonché per la regolarizzazione catastale.

Augusta 05 marzo 2002

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DEPOSITATA IN CARTELLA... oggi 22/03/02... COLLEGIO... [Redacted signature]

Ufficio  
a promossi  
mca



**STUDIO TECNICO**  
[redacted]  
*Geometra*  
[redacted]  
[redacted] all.1

**QUADRO RIEPILOGATIVO** per valore di stima in euro 258.000,00  
di cui all'esecuzione immobiliare n.84/99 R.E.I. Tribunale di Siracusa  
promossa da: [redacted] o:

a- appartamento:

b- appezzamento terreno:

C.da Cozzo telegrafo N.C.T. foglio 18 Comune di Augusta, esteso  
catastralmente are 59,52 - valore di stima EURO 61.000,00

c- fabbricato:

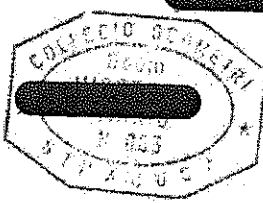
c.da Cozzo telegrafo N.C.E.U. foglio 18 Comune di Augusta, part.1752  
composto catastalmente di tre vani, cucina e w.c..  
diffornità edificatorie - parzialmente accatastato)  
valore di stima= EURO 74.000,00

d - CORPI edificati:

c.da Cozzo telegrafo, inistenti nel foglio di mappa 18 del Comune di  
Augusta. (edificazioni abusivi, non catastati)  
valore di stima = EURO 90.000,00

Augusta 05 marzo 2002

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



[redacted]  
*[Handwritten signature]*

REPUBBLICA ITALIANA  
12.4.02

IL GEOMETRA  
Gennaro...

# STUDIO TECNICO

[REDACTED]

geometra

[REDACTED]

## PRODUZIONE:

TRIBUNALE di SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI n.84/99 R.E.I.

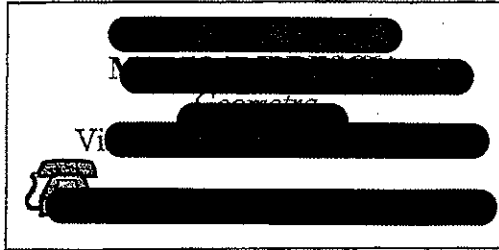
( dott.sa Lo Iacono)

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

[REDACTED]

c/

[REDACTED]



Tribunale di SIRACUSA - esecuzione immobiliare n.84/99 R.E.I.  
promossa da: [REDACTED]

- CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO -

\*\*\*\*\*

parte prima - premessa.

In data 03 giugno 2005, il G.E. dott. Lo Iacono del Tribunale di Siracusa sezione esecuzione immobiliari - convocava per il giorno 11 novembre 2005 il sottoscritto geom. [REDACTED], iscritto all'albo dei:

- geometri della provincia di Siracusa al n.863.
- periti del tribunale di Siracusa

e domiciliato presso il proprio studio in Augusta nella Via ppe.Umberto, n.191, per l'esecuzione-immobiliare in epigrafe,conferendo il seguente mandato: "chiarimenti in ordine agli abusi edilizi, alla sanabilità degli stessi e ai costi dell' eventuale sanabilità - fabbricato cont.da Cozzo telegrafo territorio di Augusta."

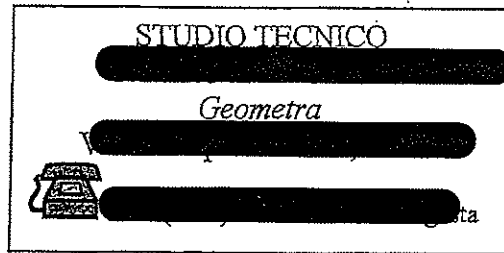
- esecutato: [REDACTED]
- immobile: FABBRICATO a piano terra, comune di Augusta c.da Cozzo Telegrafo ( senza numero civico ) a cui si accede dalla stradella sulla S.P. Augusta - carlentini.

Lo scrivente fu convocato all'udienza dell' 11 novembre 2005 per il:

- giuramento di rito.
- conferimento dell'incarico.
- deposito della relazione entro 120 gg. ( 11.03.2006)

Via P. Umberto, 191 - 96011 Augusta - Telefax: (0931) 52.26.20 - 99.11.56





parte seconda - svolgimento delle operazioni peritali.

A seguito di accurato studio - atenzionadosi maggiormente sulla normativa legislativa in vigore ( LL. 47/85 - 724/94 - art.13 - 269 - 326/03 e s.n.c.) si provvedeva a reperire ricerche per l'evntuale sanabilità urbanistica, formulando istanze datate 15 e 24 novembre 2005 all'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta IV settore servizio Urbanistica edilizia privata e Condono edilizio - Sñatoria, per il cespite ubicato in Augusta c.da Cozzo Telegrafo (senza numero civico) annotato:

- NCEU foglio 18 Comune di Augusta part.lla catst. 1752
- NCT " 18 " " " part.lla catst. 318

Il fabbricato riportato al NCEU si compone catastalmente di tre vani, cucina e w.c.; l'appezzamento di terreno si estende catastalmente per are 59.20 ca.

Gli immobili, fabbricato e terreno pervennero al [redacted] nato [redacted] da potere [redacted] atto in notar [redacted] del 24.08.1983 reg. in Augusta e trascritto il 10.09.1983 ai nn.13516/11696 presso la conservatoria dei RR.II. di Siracusa.

parte terza -considerazioni tecniche su illeciti edilizi.

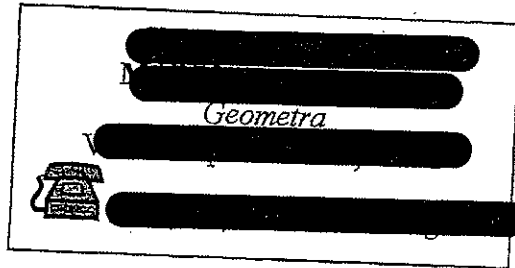
A parere del sottoscritto C.T.U. - sono da considerarsi come " mutamenti urbanistici edilizi" le modifiche architettoniche realizzate.

Va da se che, gli interventi che mutino i parametri urbanistici edilizi già assentiti con titolo originario - quali l'aumento delle unità immobiliari - é richiesta la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della esecuzione dei lavori.

I prospetti costituiscono un "quid pluris" rispetto alla sagoma, attenendo all'aspetto esterno e, quindi, al profilo estetico architettonico.

La difformità edificatorie realizzate anche se prospettiche, rispetto all'esistente può essere inizio della modifica dei parametri vincolanti, siano quelli fissati dalla legge (volumetria e sagoma ) siano quelli rinvenienti dalla disciplina urbanistica edilizia della zona.





L'edificazione di nuovi manufatti e/o anche le ristrutturazioni edilizie realizzate - così come riscontrati e confermati da parte dell'esecutato nel corso del sopralluogo - sono ascrivibili come il complesso di interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare a un manufatto in tutto o in parte diverso dalla precedente originaria realizzazione.

Ai fini dell'individuazione dei costi dell'eventuale sanatoria nonché agli importi relativi ad oneri concessori, si pone la necessità di verificare se, in relazione alla natura delle opere abusive nonché - delle modifiche architettoniche dell'originario, ricorra o meno l'obbligo del pagamento.

I parametri da rispettare per i costi della oblazione e degli oneri concessori, sono quelli che definiscono l'oggetto stesso del condono e si identificano con gli elementi che costituiscono riferimento per il computo della oblazione.

parte quarta - riscontri urbanistici.

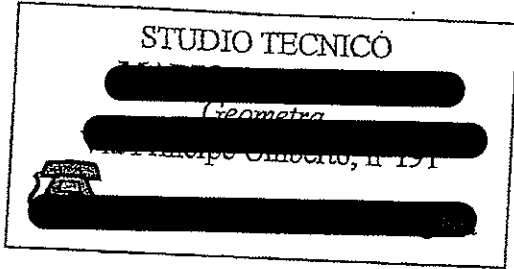
Il sottoscritto C.T.U. geom. [redacted], CERTIFICA che in atti, all'Ufficio Tecnico di Augusta, IV settore servizio Urbanistica privata e Ufficio Sanatoria edilizia - Condono edilizio, relativamente agli illeciti edilizi perpetrati nell'immobile in c.da Cozzo Telegrafo sono così identificati:

- settore URBANISTICA alla data del 14 dicembre 2005 NON RISULTANO pratiche a nome degli esecutati ne ordinarie ne in sanatoria ( ex art.13, LL.47/85, 37/85, 724/94; 269; 326/03 e s.n.c.)

- settore SANATORIA edilizia - CONDONO alla data del 05 gennaio 2006, NON RISULTANO pratiche a nome degli esecutati ( ex art.13 L.37/85; 47/85; 724/94; 269; 326/03 e s.n.c.)

I venditori [redacted], in data precedente all'atto di compravendita (24.08.1983) avevano inoltrato in data 01.12.1980 domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n.7/80, attinente "difformità e ampliamento relativo alla licenza edilizia e realizzazione di un casotto attrezzi" in c.da cozzo Telegrafo sul lotto di terreno in catasto foglio di mappa 18 part. catast.318".-





L'istanza del 01.12.1980 , NON RISULTA, ad oggi, procedibile al fine dello ottenimento della relativa concessione edilizia in sanatoria poiché non é stata " integrata e/o ripresentata" con il mod.47/85 - A ed R " legge 28.02.1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni con allegata prova delle avvenute pagamento dell'oblazione dovuta all'Erario.

Pertanto, allo stato attuale non essendo procedibile risulta insanabile anche perché scaduto il termine ultimo del 10 dicembre 2004 ai sensi della legge 326/03 che a parere del sottoscritto C.T.U.- ESCLUDE la possibilità di rilasciare il titolo abilitativo edilizio in sanatoria per le opere esistenti non conformi alla disciplina vigente.

La mancanza del titolo abilitativo in sanatoria non esclude l'illecito amministrativo e, quindi sono irrogabili le sanzioni amministrative comminate dalla legge in materia( di natura sia ripristinatoria sia pecuniaria).-

CONCLUSIONI.

I mancati adempimenti e le disposizioni sul condono edilizio (art.13;L.37/85; 47/85;724/94;269;326/03, e s.n.c.-domanda/istanza,quaderno fotografico,elaborati grafici progetturali,versamenti oblativi e concessori,etc.) scaduto il termine ultimo del 10 dicembre 2004 escludono la possibilità di rilasciare il titolo abilitativo edilizio in sanatoria per le opere abusivamente perpetrati sullo immobile in Augusta,c.da Cozzo telegrafo-foglio di mappa 18 in testa a Sigg<sup>ra</sup>.

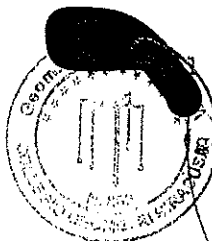
Pertanto, alla luce della inesistente domanda di condono,il valore estimativo det-eminato alla data del 05 marzo 2002 in € 165.000,00 (appezzamento terreno, fabbricato,corpi accessori) é suscettibile di variazione per l'insistenza di istanza di condono edilizio e/o concessione edilizia a regolamentare gli abusi edilizi sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Augusta: 14.12.2005/15/01.2006.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA

OGGI 16-2-06

Il Cancelliere



Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE DI PERIZIA (relativa alla C.T.U. redatta dal geol. [redacted] depositata in cancelleria in data 12 APRILE 2002 e integrata dallo stesso in data 16 febbraio 2006)

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 84/99

PROMOSSO DA: [redacted]

CONTRO: [redacted]

GIUDICE DEL PROCEDIMENTO

DOTT. Luigi La Battaglia

CTU NOMINATO:

Arch. [redacted]

DATA

30 giugno 2010

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

0001 30.06.10

IL CANCELLIERE  
IL CANCELLIERE B3  
Dott.ssa Giovanna Conti

A [redacted]  
[redacted]  
VI [redacted]  
[redacted]  
e-mail: [redacted]

## INDICE

### Indice

<b>1. Premessa</b>	<b>p. 2</b>
<b>2. Svolgimento operazioni peritali</b>	<b>p. 2</b>
<b>3. Descrizione bene pignorato</b>	<b>p. 2</b>
<b>3.1 Immobile in Augusta, c. da Cozzo Telegrafo s.n.c.</b>	<b>p. 3</b>
<b>3.1.1 Dati catastali e confini</b>	<b>p. 3</b>
<b>3.1.2 Titolo di proprietà e stato di possesso</b>	<b>p. 3</b>
<b>3.1.3 Descrizione e consistenza intrinseca dell'unità</b>	<b>p. 3</b>
<b>3.1.4 Stato di manutenzione</b>	<b>p. 4</b>
<b>3.1.5 Situazione urbanistica</b>	<b>p. 5</b>
<b>4. Criterio di valutazione</b>	<b>p. 6</b>
<b>5. Stima dell'immobile sito in Augusta, c. da Cozzo Telegrafo s.n.c.</b>	<b>p. 6</b>
<b>5.1 Stima sintetica comparativa</b>	<b>p. 6</b>
<b>5.2 Valore immobile</b>	
<b>6. Conclusioni</b>	<b>p. 8</b>
<b>Elenco allegati</b>	<b>p. 9</b>

## 1. Premessa

In data 5 marzo 2010, il Giudice delle Esecuzioni Ill.mo Dott. Luigi La Battaglia conferiva incarico di verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico e la sua agibilità, verificarne lo stato di possesso ed altresì di aggiornare la stima dell'immobile di proprietà degli esecutari

alla sottoscritta Dott. Arch. presente in aula durante la suddetta udienza, regolarmente iscritta con il N. 671, all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, della Provincia di Siracusa, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di codesto

Tribunale, nominandola Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito della **Procedura Esecutiva n. 84/99**

Reg. Es. promossa da contro i sigg.

L'esperta accettava l'incarico e giurava secondo la formula di cui all'art. 193 c.p.c.



## 2. Svolgimento operazioni peritali

La sottoscritta, dopo aver esaminato i fascicoli di parte ed aver provveduto a reperire la documentazione catastale necessaria, per l'individuazione del cespite pignorato, sito in c. da Cozzo Telegrafo, con accesso proprio sulla S.P. 6 Brucoli - Carlentini; dalla precedente relazione si evince che, con la sentenza l'immobile è stato assegnato del quale non si evince, dai fascicoli, l'ultimo indirizzo di residenza.

Localizzato il cespite in loco, la scrivente, incontra l'attuale possessore del bene, con il quale concorda l'appuntamento per effettuare opportuno sopralluogo dell'oggetto in questione. Alla presenza continua del la sottoscritta svolge le opportune operazioni peritali prendendo nota delle condizioni di manutenzione, delle rifiniture, dell'attuale destinazione d'uso e dello stato di possesso, facendo rilievo metrico e fotografico sullo stato dei luoghi allegato alla presente relazione, operazioni necessarie per redarre accurato verbale di sopralluogo.

## 3. Descrizione bene pignorato

Oggetto di stima, come da atto di pignoramento, è il bene immobile consistente in un villino di medie dimensioni costruito su un lotto di forma pressoché rettangolare con esposizione lungo l'asse nord-nord-est

e sud-sud-ovest, questo è ubicato nel territorio del comune di Augusta in c. da Cozzo Telegrafo, censito al N.C.E.U. comune di Augusta, foglio 18 particella 1752, il lotto al N.C.T. foglio 18 particella 318.

Il contesto in cui è collocato il bene è una zona agricola, ma indicata anche per la realizzazione di strutture di ricezione o comunque di permanenza stagionale, distante circa 10 Km dal piccolo borgo di pescatori, Brucoli, frazione di Augusta, luogo molto frequentato caratterizzato dalla presenza di attività turistico – ricettive, quali alberghi, agriturismi e ristoranti.

Per quel che riguarda le forniture, sono presenti nella zona sia la rete elettrica sia quella telefonica, sono invece assenti quella di fornitura idrica, la rete fognaria e la rete cittadina per la fornitura di gas metano.

Il bene in oggetto si trova proprio sulla strada provinciale.

### **3.1 Immobile in c. da Cozzo Telegrafo s.n.c., Augusta.**

#### **3.1.1 Dati catastali e confini**

Vedi relazione del precedente C.T.U. geom.

#### **3.1.2 Titolo di proprietà e stato di possesso**

Vedi relazione del precedente C.T.U. geom.

Attualmente e da circa un anno, il bene è posseduto dal [REDACTED] che saltuariamente gode dell'immobile, effettuando occasionalmente la pulizia del terreno prendendosi cura delle piante.

Il suddet [REDACTED] non ha alcun contratto di locazione.

#### **3.1.3 Descrizione e consistenza intrinseca dell'unità**

Per la descrizione del cespite pignorato si veda relazione del precedente C.T.U. geom. [REDACTED]

#### **TABELLA DELLA CONSISTENZA NETTA DEGLI AMBIENTI**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie netta mq</b>	<b>Aperture</b>
Ingresso/soggiorno	46,46	5

Cucina	9,44	1
Disimpegno	3,52	-
Bagno	4,64	1
Letto 1	13,44	1
Letto2	12,72	1
Veranda	31,82	-
Veranda retro	27	-
Locale esterno 1	81,6	
Locale esterno 2	69,12	
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE</b>	<b>90,22</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE</b>	<b>58,82</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE LOCALI ESTERNI</b>	<b>150,72</b>	

### 3.1.4 Stato di manutenzione

Per quanto l'immobile, costruito alla fine degli anni '70, sia stato completato in ogni sua parte, è allo stato attuale, in pessime condizioni di manutenzione.

L'appezzamento di terreno, pulito occasionalmente, è piantumato con alberi da frutto e piante ornamentali, che risultano poco curate; l'immobile principale, presenta per l'intera superficie pavimentata, sia all'interno, ma soprattutto all'esterno significative lesioni e sconnessioni, parti del calpestio, infatti sembrano cedute e vegetazione spontanea cresce fra le fughe della pavimentazione causandone lo sfaldamento; la veranda sul retro, realizzata con copertura in legno e tegole è in mediocri condizioni con lievi segni di cedimento, mentre quella collocata sul lato d'ingresso presenta consistenti distacchi di intonaco e cemento copri ferro, lasciando scoperti i ferri d'armatura, diffuse sono le lesioni sia all'esterno si all'interno, ove consistenti sono anche le tracce di umidità. L'immobile, non essendo abitato e quindi non mantenuto, presenta considerevoli segni di

vetustà, e necessita di urgenti e considerevoli interventi di recupero, probabilmente anche strutturali; anche di questo si terrà conto per l'attualizzazione del valore di stima.

Sul terreno pignorato insistono anche una serie di costruzioni perimetrali, quali box per animali (cavalli), garage, forno a legna e altri tipi di deposito, lasciati incompleti di finiture e con coperture in cemento misto a fibre di amianto (per la descrizione si veda la relazione del precedente C.T.U. geom. [redacted]), che attualmente sono in mediocre stato di conservazione.

### 3.1.5 Situazione urbanistica

Visto che l'incarico affidato alla sottoscritta consisteva nella verifica di sanabilità di parte del bene, in riferimento alla precedente relazione di stima del ge [redacted] che asseriva che il cespite era stato realizzato in difformità al progetto approvato con permesso di costruzione n. 9928 rilasciato dal comune di Augusta in data 26/02/1976, ai precedenti proprietari i s [redacted] la, la scrivente si recava presso l'ufficio competente per cercare riscontri ed eventuali richieste di sanabilità; dopo ricerche in archivio il tecnico preposto sosteneva che nel 1980 era stata presentata richiesta dai suddetti coniugi, ma che l'istruttoria per tale richiesta non era mai stata completata e ripresentata con il mod. 47/85 e quindi risultava non procedibile. Dato che il progetto presentato all'Ufficio Sanatoria non risultava corredato di alcun elemento che evidenziava l'abuso, si è ritenuta necessaria una verifica all'Ufficio Urbanistica e Ricostruzione ove si richiedeva copia del progetto approvato nel 1976; trascorsi i tempi necessari per la ricerca venivano rilasciate le copie richieste grazie alle quali si potevano dedurre gli abusi compiuti; in realtà il fabbricato realizzato, composto come quello approvato di 3 vani più accessori, è diverso per dimensioni dal progetto acconsentito; dal sopralluogo si è riscontrato che la costruzione è perfettamente corrispondente all'elaborato presentato nella domanda di sanatoria del 1/12/1980, ove sono riportati anche i locali adibiti a forno a deposito e garage. Gli abusi però sono relativi anche ai fabbricati, sicuramente più recenti che insistono sul perimetro del lotto, quali i locali per ricovero di cavalli e altri depositi, realizzati probabilmente dall'attuale proprietario, l'esecutore [redacted] suddetti abusi, a parere della scrivente risultano sanabili in quanto la legge vigente, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, che fa riferimento all'ultimo comma dell'art. 40 Legge n.47/85, introduce la possibilità di presentare la domanda di condono oltre i termini generali previsti dalla legge, ciò è consentito solo nel caso in cui le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge, cioè al 2 ottobre 2003, nel caso della procedura in oggetto la data è antecedente tale termine.

Per l'immobile, come richiesto dai precedenti proprietari, è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

#### 4. Criterio di valutazione

Per aggiornare il valore venale del bene pignorato si ritiene opportuno applicare il procedimento diretto o sintetico comparativo, prendendo in considerazione i prezzi medi unitari di immobili assimilabili a quelli oggetto di stima, utilizzando quale parametro tecnico di valutazione la superficie in metri quadrati.

#### 5. Stima dell'immobile pignorato sito in Augusta, c. da Cozzo Telegrafo s.n.c.

##### 5.1 Stima sintetica comparativa

Prendendo come fonti di informazione note agenzie immobiliari del territorio di Augusta, in riferimento a contrattazioni di compravendita recenti, avvenute per terreni agricoli della zona, si è fissato il valore commerciale al mq, da attribuire al lotto di terreno di proprietà esclusiva del bene in oggetto, in € 10/mq,

**l'area del lotto di terreno afferente all'immobile è pari a mq 5.955 circa:  $\text{mq } 5.955 \times \text{€ } 10,00 = \text{€ } 59.550$**

Il valore commerciale da attribuire all'immobile al mq, in funzione delle sue peculiarità (localizzazione, caratteristiche intrinseche, stato di manutenzione), è di euro 650/mq, invece per i locali esterni, tenuto conto delle caratteristiche attuali si è fissato un valore di € 200/mq quindi considerando:

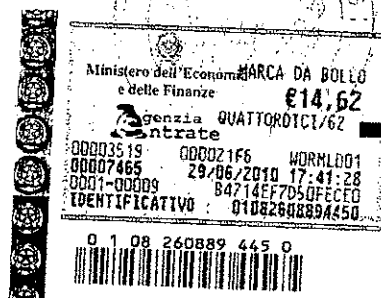
**sup. utile residenziale  $\text{mq} \times 1 = 90,22 \text{ mq} \times 1 = 90,22 \text{ mq}$**

**sup. utile non residenziale  $\text{mq} \times 0,80 = 58,82 \text{ mq} \times 0,80 = 47,05 \text{ mq}$**

**totale superficie  $137,27 \text{ mq} \times \text{€ } 650 = \text{€ } 89.225,5$**

**locali esterni  $150,72 \text{ mq} \times 200 = \text{€ } 30.144$**

**totale terreno e immobili  $\text{€ } 59.550 + \text{€ } 89.225,5 + \text{€ } 30.144 = \text{€ } 178.919,5$**



##### 5.2 Valore immobile

Data la condizione dell'immobile, sia per quel che riguarda il suo stato attuale sia per la circostanza di abusività in cui si trova, al valore aggiornato che si è attribuito al bene si devono necessariamente decurtare sia le presunte spese per la ristrutturazione dello stesso, sia per lo smaltimento e la sostituzione

delle coperture dei locali esterni, realizzate con materiali nocivi alla salute, quale Eternit, sia i costi per sanare gli abusi.

Per ciò che riguarda le spese di manutenzione straordinaria si possono fissare all'incirca alla somma di € 25.000, per lo smaltimento del materiale di copertura, il costo, desunto da fonti web, si aggira intorno a € 10/mq, per la ricostruzione circa € 35/mq per un totale di € 45 x mq 150,72 = € 6.782,4.

Considerando che il progetto approvato consisteva nella realizzazione di mq 57, i costi come indicati dall'ufficio preposto, sono così quantificabili:

Per le oblazioni € 100/mq, considerando le verande e accessori al 60% quindi:

€ 100,00 x [mq 90,22 – mq 57 ( mq approvati)] = € 100 x mq 33,22 = € 3.322 (abitazione)

€ 100,00 x (mq 58,82 x 60%) = € 100 x mq 35,29 = € 3.529 (verande)

€ 100,00 x (mq 150,72 x 60%) = € 100 x mq 90,43 = € 9.043 (locali accessori)

Per gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione € 55/mq, considerando le verande e accessori al 60% quindi:

€ 55,00 x [mq 90,22 – mq 57 ( mq approvati)] = € 100 x mq 33,22 = € 1.827 (abitazione)

€ 55,00 x (mq 58,82 x 60%) = € 100 x mq 35,29 = € 1.940 (verande)

€ 55,00 x (mq 150,72 x 60%) = € 100 x mq 90,43 = € 4.973 (locali accessori)

A queste cifre si devono sommare € 77,47 di diritti di segreteria, € 262,00 per la trascrizione della concessione, n.3 marche da € 14,62 = € 43,86 e n. 10 da € 1,00 = € 10,00, per gli eventuali parei esterni il costo è di € 120,00.

**I costi di sanatoria ammontano a € 25.147,33**

Per quanto sopra descritto si fissa al bene adibito a civile abitazione, il valore di mercato di € 121.989,77, arrotondabile alla cifra di € 122.000.

**ELENCO ALLEGATI**

**All. n. 1** copia planimetria catastale e visura N.C.E.U. comune di Augusta, foglio 18 particella 1752

**All. n. 2** originale del verbale di sopralluogo

**All. n. 3** Certificati e copia progetti rilasciati per verifica urbanistica

**All. n. 4** rilievo fotografico

## 6. Conclusioni

La presente relazione integrativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio, con oggetto di stima il bene pignorato ai [redacted] sito in Augusta c. da Cozzo Telegrafo, fissa al bene adibito a civile abitazione, il valore di mercato di € 122.000.

Il C.T.U., tenuto conto di quanto sopra esposto ed in esaurimento all'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. III. ma per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di 8 pagine, oltre agli allegati.

Siracusa

30 giugno 2010

