

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

**CHIARIMENTI IN MERITO**

**ALLA REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA E  
AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA':  
STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

**Tribunale:** di Siracusa  
**Sezione:** Civile  
**Ruolo generale n°:** 289/2015  
**Giudice istruttore:** Dott.ssa CULTRERA Concita

**Esecuzione  
promossa da:** INTESA SANPAOLO S.P.A.

**Convenuta:** 

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Arch. Luca GARRO  
Via Vittorio Emanuele n° 307  
96010 Canicattini Bagni  
Cell. 333.44 256 44  
e-mail: lucagarro@virgilio.it  
pec: luca.garro@archiworldpec.it

**Data:** 04/09/2019

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

### INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. OGGETTO DELLA C.T.U.	pag. 2
3. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 3
4. RISPOSTA AL QUESITO	pag. 4
5. CONCLUSIONI	pag. 6

### 1. PREMESSA

Nel verbale di udienza del 14.05.2019 il custode avv. Riccardo Bordone rilevava che le informazioni di carattere urbanistico-edilizio contenute nella relazione di stima depositata dal sottoscritto in data 02.04.2016 non erano complete nelle parti in cui si riferisce la non conformità dello stato di fatto rispetto al progetto del Permesso a Costruire n° 99/2006 (*non è specificata la eventuale necessità di sanare dette difformità con indicazione dei relativi presupposti e costi*) ed il mancato rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità (*non sono indicati i presupposti ed i costi per il relativo rilascio*).

Il G. E. visto quanto relazionato dal custode disponeva che il sottoscritto esperto fornisse i chiarimenti a quanto evidenziato con riferimento a pag. 21 della Relazione di stima depositata.

### 2. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Relazione di stima relativa alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 289/2015 R.G. Es. promossa da **Intesa Sanpaolo S.p.a.** (con sede Sociale a Torino in Piazza San Carlo n° 156) **contro** [REDACTED]

[REDACTED]), depositata dal sottoscritto C.T.U. Arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, il 2.04.2016, sono stati stimati i seguenti immobili formanti quattro lotti di vendita:

#### LOTTO 1:

**IMMOBILE 1** - Garage sito a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano S1

Nel N.C.E.U. **fg 21, p.lla 1028, sub 3**, zona cens 1, cat. C/6, classe 2, mq 50, R. C. € 157,52

**IMMOBILE 5** - Abitazione sita a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano T-1, vani 7

Nel N.C.E.U. **fg 21, p.lla 1028, sub 4**, zona cens 1, cat. A/2, classe 2, R. C. € 560,36

#### LOTTO 2:

**IMMOBILE 2** - Garage sito a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano S1

Nel N.C.E.U. **fg 21, p.lla 1028, sub 7**, zona cens 1, cat. C/6, classe 2, mq.50, R. C. € 157,52

**IMMOBILE 6** - Abitazione sita a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano T-1, vani 7

Nel N.C.E.U. **fg 21, p.lla 1028, sub 8**, zona cens 1, cat. A/2, classe 2, R. C. € 560,36

#### LOTTO 3:

**IMMOBILE 3** - Garage sito a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano S1

Nel N.C.E.U. **fg 21, p.lla 1028, sub 9**, zona cens 1, cat. C/6, classe 2, mq 50, R. C. € 157,52

**IMMOBILE 7** - Abitazione sita a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano T-1, vani 7

Nel N.C.E.U. **fg 21, p.lla 1028, sub 10**, zona cens 1, cat. A/2, classe 2, R. C. € 560,36

**LOTTO 4:**

**IMMOBILE 4** - Garage sito a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano S1

Nel N.C.E.U. **fg 21, p.lla 1028, sub 11**, zona cens 1, cat. C/6, classe 2, mq 48, R. C. € 151,22

**IMMOBILE 8** - Abitazione sita a Pachino (SR) in Via Concetto Olindo, piano T-1, vani 7

Nel N.C.E.U. **fg 21, p.lla 1028, sub 12**, zona cens 1, cat. A/2, classe 2, R. C. € 560,36

**2. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Per quanto riguarda, in particolare, la *verifica della regolarità edilizia ed urbanistica* ed il *rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità* dei beni oggetto di stima, a pag. 21 della C.T.U. depositata, viene relazionato quanto segue:

- I lavori di costruzione degli immobili in oggetto sono stati realizzati con **Permesso a Costruire n° 99/2006**, Pratica n° 179/2004, rilasciato dal Comune di Pachino (SR), Settore V, Servizio Urbanistica, il **29/05/2006**, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] per la realizzazione di una nuova costruzione di n° 8 appartamenti a schiera per civile abitazione, distinto in Catasto al foglio n° 21 particella n° 975, posto in Pachino in Via Mulino, zona "C1/3" (lotti A45-A54) del Piano Particolareggiato denominato "San Corrado" approvato con D. A. n° 176/88 del 12.02.1988.

NOTA. La richiesta del Permesso a costruire è stata presentata il 20.07.2004, prot. generale n° 25085, dalla [REDACTED] rappresentata dal legale rappresentante [REDACTED] In data 01.03.2006, prot. n° 6645, il sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] ha richiesto di intestare la concessione a nome della predetta ditta in virtù dell'Atto di permuta rogato dal notaio avv. Vacirca Giovanni del 24.01.2006, n° 111940 di Repertorio e n° 33277 di Raccolta.

**Lo stato dei fatti** rispecchia, in linea di massima, il **Progetto del Permesso a Costruire n° 99/2006** approvato dal Comune di Pachino il 29.05.2006 *tranne che per l'altezza netta dei garage che è uguale a m 2,40 (in progetto h = m 2,22, in catasto h = 2,40 ) e per la presenza del vano nel garage del Lotto 4 distinto in catasto al fg. 21, p.lla 1028, sub 11.*

**Lo stato dei fatti rispecchia**, in linea di massima, **le planimetrie catastali** depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

- Per i fabbricati suddetti è stato richiesto il rilascio del **Certificato di abitabilità e/o agibilità** (richiesta prot. n° 037967 del 2.12.2008 e successiva integrazione della documentazione prot. n° 30881 del 21.08.2009) in dipendenza al Permesso a Costruire n° 99/2006, P. E. n° 179/2004.

Il Comune di Pachino, Ufficio Tecnico Settore V, Servizio Urbanistica, attesta (in risposta alla richiesta di copia del certificato di abitabilità presentata dal sig. [REDACTED], prot. n° 19184 dell'8.07.2014) che l'immobile di cui al Permesso a Costruire n° 99/2006, P.E. n° 179/2004 è **privo di certificato di abitabilità e/o agibilità** per i seguenti motivi:

- 1- sopralluogo da effettuare, mai fatto nonostante i diversi solleciti;
- 2 - **mancato pagamento rateali del Costo di Costruzione per un importo di € 14.534,24** esclusi interessi legali per ritardati pagamenti.

Agli Atti del Comune di Pachino, in relazione alla richiesta del certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile di cui al Permesso a Costruire n° 99/2006, è presente la seguente documentazione:

- Collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato, a firma de [REDACTED] depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa il 26.09.2008;
- Certificato di Conformità delle opere alle prescrizioni per le zone sismiche, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa il 2.12.2008;
- Autorizzazione all'allaccio alla civica fognatura per gli usi civili, rilasciata dal Comune di Pachino, Ufficio Tecnico Settore VI, il 10.12.2008;
- Perizia Giurata de [REDACTED] dichiarante la conformità degli immobili al contenuto della Concessione Edilizia n° 99/2006, alle norme igienico-sanitarie ed ad ogni altra norma di Legge e di regolamento, del 2.03.2009;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, ai sensi della Legge n° 46/90 rilasciato dalla [REDACTED] con [REDACTED] del 5.05.2008, relativo all'impianto elettrico;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, ai sensi del D. M. n° 37 del 22.01.2008 rilasciato dalla [REDACTED], con [REDACTED], del 5.11.2008 relativo all'impianto di riscaldamento, condizionamento e gas.

#### **4. RISPOSTA AL QUESITO:**

*Chiarimenti in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica ed al rilascio del Certificato di agibilità/abitabilità: stima dei costi di regolarizzazione.*

Nella Relazione di stima depositata, in merito al valore di mercato dei quattro LOTTI individuati, mediando i valori scaturiti dalle stime in funzione del mercato immobiliare di zona, del reddito e dei costi di costruzione, si sono ottenuti i seguenti valori:

##### **LOTTO 1**

**IMM 1: Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 219 (fg 21, p.lla 1028, sub 3)**

**IMM 5: Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 217 (fg 21, p.lla 1028, sub 4)**

**Stima valore del LOTTO 1 = Euro 170.000,00 (Euro centosettantamila/00)**

##### **LOTTO 2**

**IMM 2 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 211 (fg 21, p.lla 1028, sub 7)**

**IMM 6 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 209 (fg 21, p.lla 1028, sub 8)**

**Stima valore del LOTTO 2 = Euro 157.000,00 (Euro centocinquantasettemila/00)**

##### **LOTTO 3**

**IMM 3 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 205 (fg 21, p.lla 1028, sub 9)**

**IMM 7 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 207 (fg 21, p.lla 1028, sub 10)**

**Stima valore del LOTTO 3 = Euro 170.000,00 (Euro centosettantamila/00)**

##### **LOTTO 4**

**IMM 4 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 203 (fg 21, p.lla 1028, sub 11)**

**IMM 8 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 201 (fg 21, p.lla 1028, sub 12)**

**Stima valore del LOTTO 4 = Euro 183.600,00 (Euro centottantatremilaseicento/00)**

Al valore di mercato dei LOTTI oggetto di stima suddetti dovrà essere praticata una *riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti*, in particolare saranno decurtati gli oneri per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità; in particolare, si avrà:

### **LOTTO 1**

**IMM 1: Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 219 (fg 21, p.lla 1028, sub 3)**

**IMM 5: Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 217 (fg 21, p.lla 1028, sub 4)**

**Stima valore del LOTTO 1 = Euro 170.000,00 (Euro centosettantamila/00)**

Al **valore di mercato del LOTTO 1** riportato, dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- la regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'altezza del garage tramite realizzazione di un massetto di riempimento, stimati in **Euro 3.000,00**;

- la definizione della pratica per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, stimati in **Euro 4.000,00**, comprendenti:

-- pagamento quota oneri Costo di Costruzione = € 14.534,24 / 8 unità immobiliari oggetto del Permesso a Costruire n° 99/2006 = € 1.816,78 oltre gli interessi legali: il D.P.R. 380/01 all'art. 42 prevede che il ritardato od omesso versamento del contributo afferente al permesso di costruire comporta un aumento del contributo in misura pari al 40% se il ritardo si protrae oltre i duecentoquaranta giorni, quindi, nel caso in oggetto, sarà pari ad € 726,712;

-- onorario tecnico incaricato per la definizione della pratica per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, stimati in € 1.500,00;

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

**Euro 170.000,00 - 3.000,00 - 4.000,00 = Euro 163.000,00 (Euro centosessantatremila/00)**

### **LOTTO 2**

**IMM 2 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 211 (fg 21, p.lla 1028, sub 7)**

**IMM 6 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 209 (fg 21, p.lla 1028, sub 8)**

**Stima valore del LOTTO 2 = Euro 157.000,00 (Euro centocinquantasettemila/00)**

Al **valore di mercato del LOTTO 2** riportato, dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- la regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'altezza del garage tramite realizzazione di un massetto di riempimento, stimati in **Euro 3.000,00**;

- la definizione della pratica per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, stimati in **Euro 4.000,00**, comprendenti:

-- pagamento quota oneri Costo di Costruzione = € 14.534,24 / 8 unità immobiliari oggetto del Permesso a Costruire n° 99/2006 = € 1.816,78 oltre gli interessi legali: il D.P.R. 380/01 all'art. 42 prevede che il ritardato od omesso versamento del contributo afferente al permesso di costruire comporta un aumento del contributo in misura pari al 40% se il ritardo si protrae oltre i duecentoquaranta giorni, quindi, nel caso in oggetto, sarà pari ad € 726,712;

-- onorario tecnico incaricato per la definizione della pratica per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, stimati in € 1.500,00;

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 2, al netto delle spese, sarà:**

**Euro 157.000,00 - 3.000,00 - 4.000,00 = Euro 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00)**

### **LOTTO 3**

**IMM 3 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 205 (fg 21, p.lla 1028, sub 9)**

**IMM 7 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 207 (fg 21, p.lla 1028, sub 10)**

**Stima valore del LOTTO 3 = Euro 170.000,00 (Euro centosettantamila/00)**

Al **valore di mercato del LOTTO 3** riportato, dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- la regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'altezza del garage tramite realizzazione di un massetto di riempimento, stimati in **Euro 3.000,00**;

- la definizione della pratica per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, stimati in **Euro 4.000,00**, comprendenti:

-- pagamento quota oneri Costo di Costruzione = € 14.534,24 / 8 unità immobiliari oggetto del Permesso a Costruire n° 99/2006 = € 1.816,78 oltre gli interessi legali: il D.P.R. 380/01 all'art. 42 prevede che il ritardato od omesso versamento del contributo afferente al permesso di costruire comporta un aumento del contributo in misura pari al 40% se il ritardo si protrae oltre i duecentoquaranta giorni, quindi, nel caso in oggetto, sarà pari ad € 726,712;

-- onorario tecnico incaricato per la definizione della pratica per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, stimati in € 1.500,00;

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 3, al netto delle spese, sarà:**

**Euro 170.000,00 - 3.000,00 - 4.000,00 = Euro 163.000,00 (Euro centosessantatremila/00)**

#### **LOTTO 4**

**IMM 4 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 203 (fg 21, p.lla 1028, sub 11)**

**IMM 8 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 201 (fg 21, p.lla 1028, sub 12)**

**Stima valore del LOTTO 4 = Euro 183.600,00 (Euro centottantatremilaseicento/00)**

Al **valore di mercato del LOTTO 4** riportato, dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- la regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'altezza del garage tramite realizzazione di un massetto di riempimento, stimati in **Euro 3.000,00**;

- la definizione della pratica per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, stimati in **Euro 4.000,00**, comprendenti:

-- pagamento quota oneri Costo di Costruzione = € 14.534,24 / 8 unità immobiliari oggetto del Permesso a Costruire n° 99/2006 = € 1.816,78 oltre gli interessi legali: il D.P.R. 380/01 all'art. 42 prevede che il ritardato od omesso versamento del contributo afferente al permesso di costruire comporta un aumento del contributo in misura pari al 40% se il ritardo si protrae oltre i duecentoquaranta giorni, quindi, nel caso in oggetto, sarà pari ad € 726,712;

-- onorario tecnico incaricato per la definizione della pratica per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, stimati in € 1.500,00;

- la demolizione pareti vano realizzato in garage (m 3,00 + m 3,90) x m 2,40 e lo smaltimento degli inerti, stimati a corpo in **€ 600,00**

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 4, al netto delle spese, sarà:**

**Euro 183.600,00 - 3.000,00 - 4.000,00 - 600,00 = Euro 176.000,00  
(Euro centosettantaseimila/00)**

#### **5. CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto superiormente riportato, si può riassumere che:

- il **VALORE FINALE stimato del LOTTO 1, formato da**

**IMM 1: Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 219 (fg 21, p.lla 1028, sub 3)**

**IMM 5: Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 217 (fg 21, p.lla 1028, sub 4)**

**è pari a Euro 163.000,00 (Euro centosessantatremila/00)**

- il **VALORE FINALE stimato del LOTTO 2, formato da**

**IMM 2 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 211 (fg 21, p.lla 1028, sub 7)**

**IMM 6 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 209 (fg 21, p.lla 1028, sub 8)**

**è pari a Euro Euro 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00)**

- il **VALORE FINALE stimato del LOTTO 3, formato da**

**IMM 3 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 205 (fg 21, p.lla 1028, sub 9)**

**IMM 7 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 207 (fg 21, p.lla 1028, sub 10)**

**è pari a Euro 163.000,00 (Euro centosessantatremila/00)**

- il **VALORE FINALE stimato del LOTTO 4, formato da**

**IMM 4 - Garage sito a Pachino in Via Olindo n° 203 (fg 21, p.lla 1028, sub 11)**

**IMM 8 - Abitazione sita a Pachino in Via Olindo n° 201 (fg 21, p.lla 1028, sub 12)**

**è pari a Euro Euro 176.000,00 (Euro centosettantaseimila/00)**

Con la presente relazione, composta da n° 7 pagine dattiloscritte il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo, imbustati nella cd. "busta telematica" è depositata telematicamente in Cancelleria.

Canicattini Bagni, 04.09.2019

Il C.T.U.  
Arch. Luca Garro