

(Ufficio Esecuzione Immobiliare)

R.G.Es. PROMOSSA DA BANCA AGRICOLA
POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. CONTRO

- - - 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 - - -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

UFFICIO INTEGRALE
ASTE
GIUDIZIARIE

do al terreno di cui

ASTE
GIUDIZIARIE
Custo

o si è recato presso
GIUDIZIARIE®

Innanzitutto agli intervenuti, il sottoscritto CTU ha eseguito una verifica sommaria dello stato dei luoghi, ritenendo necessario eseguire il rilievo del fabbricato. Alle ore 15,30, l'Avv. Di Mario Alberto si allontanava per

ASTE
GIUDIZIARIE®

pregressi impegni professionali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla continua presenza dell'intervenuto [REDACTED] lo scrivente ha proseguito il rilievo dell'intero fabbricato con misure sia internamente che esternamente prendendo appunti in separati fogli, nonché ha eseguito delle riprese fotografiche inerente lo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avendo ultimato le operazioni peritali nella stessa giornata, lo scrivente chiudeva il verbale d'accesso, sottoscrivendolo assieme la parte presente (All. 1) e concedeva alla parte esecutata di far pervenire eventuale documentazione relativa all'immobile oggetto di accertamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 - RISPOSTE AL MANDATO

Lo scrivente, nella perizia redatta in data 17/09/2013, alla pagina 9, faceva presente che sul terreno "Lotto 2" individuato nel N.C.T. del Comune di Milazzo al foglio di mappa 22 particella 1154, era insistente una struttura in cemento armato costituita da massetto, da travi di fondazioni e da n° 9 pilastri, mentre a seguito il sopralluogo e dal rilievo effettuati è emerso che su quella struttura esistente sono stati eseguiti ulteriori lavori, ed è stato realizzato un fabbricato in cemento armato con struttura intelaiata, costituita da travi, pilastri, da solaio intermedio e da un tetto in c.a. a due falde inclinate (v. foto da 1 a 4 All. 2 e All.3).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Detto fabbricato, allo stato rustico, è composto da due piani fuori terra e sia il piano terra che una parte del primo piano hanno la muratura perimetrale esterna in mattoni forati dello spessore di cm 25. Internamente è stata realizzata, sia al piano terra che al primo piano, una parete in mattoni forati che divide in due parti il fabbricato (v. foto n. 15-16 All. 2).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La prima parte (denominata "A"), al piano terra è costituita da un unico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ambiente con tramezzatura perimetrale e le aperture hanno una chiusura in
tavalato, mentre il primo piano è tutto libero (vedi foto n. 5-6-9-10 All. 2).

La seconda parte (denominata "B"), è costituita da due livelli, collegati da
una scala realizzata in cemento armato. Sia al piano terra che al primo
piano sono state realizzate delle tramezzature in mattoni forati dello
spessore di circa cm 10,00 che suddividono più ambienti dando delle
caratteristiche di un'abitazione in corso di costruzione (vedi foto n. 7-8-11-
12-13-14 All. 2).

Inoltre, nella parte retrostante (denominata "B") del fabbricato, al piano
terra risultano realizzate tratti di travi di fondazione in c.a. aventi la
lunghezza, uno di ml. 5,15 e due di ml. 4,10 (vedi foto n. 17 All. 2).

L'immobile ha forma regolare ed è riconducibile geometricamente ad un
rettangolo delle dimensioni di ml. 10,00 x 12,00, la cui altezza interna al piano
terra è di ml. 2,90 + 0,20 di solaio intermedio, il primo piano ha l'altezza
interna alla gronda di ml. 1,90 + 0,20 di solaio di copertura, e al colmo è di ml.
2,85 + 0,20 di solaio di copertura.

Il fabbricato ha un'altezza dal piano di campagna alla gronda di circa mt. 5,20
e al colmo di circa mt. 6,15.

Per la determinazione del volume vuoto per pieno del fabbricato in c.a., ai fini
del costo di demolizione, si considera anche la fondazione che ha un'altezza
pari a mt. 1,00, quindi si ha:

ml. $2 \times (520 + 6,15): 2 \times 12,00 = \dots$ mc. 681,00 (volume fabbricato)

ml. $10,30 \times 12,20 \times 1,00 = \dots$ mc. 125,66 (volume fondazione)

ml. $(4,00 + 4,00 + 4,55) \times 0,30 \times 0,40 = \dots$ mc. 1,50 (travi fondazione esterna)
sommano mc. 808,16

3 - REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA - SANABILITA'

Premesso che era stata presentata la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Milazzo Prot. n. 4596 del 20/04/2007 per il rilascio della concessione edilizia per la "costruzione di un fabbricato rustico di servizio da sorgere in c/da Brigandì (fg. 22 part. 1154), e l'Ufficio aveva inviato alla proprietaria in data 28/03/2013 la nota prot. n. 1756 (All. 9), con la quale sollecitava un'integrazione documentale per la rideterminazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il sottoscritto con Prot. n. 110647 del 23/12/2021, ha fatto richiesta al 4 Settore Ambiente e Territorio del Comune di Milazzo (All. 6), per verificare se era stato emesso un titolo autorizzativo al riguardo.

Con lettera raccomandata Prot. n. 10414 del 03/02/2022 (All. 7) il responsabile del provvedimento comunicava che la pratica è stata archiviata in data 30/11/2016 in quanto la ditta non ha provveduto ad integrare la documentazione richiesta da questo Ufficio.

Quindi tale istanza è rimasta irrisolta e incompleta e pertanto il fabbricato è stato realizzato abusivamente in assenza di Concessione Edilizia.

TERRENO (ove è stato realizzato il fabbricato) Fg. 22 part. 1154

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Milazzo in data 12/07/2012 (All. 8), il terreno particella 1154 del foglio di mappa n. 22 (All. ti 4 e 5) risulta classificato, in base allo strumento urbanistico vigente P.R.G., in "ZONA E" (Art. 26 che "comprende tutte le aree del territorio comunale non classificate diversamente e destinate all'attività agricola ed a quelle connesse con l'esercizio dell'agricoltura").

Gli interventi consentiti sono: case coloniche per agricoltori e per salariati

agricoli, fabbricati residenziali nel rispetto della densità fondiaria di 0,03 mc/mq, fabbricati rustici di servizio, compresi i ricoveri per macchinari, necessari ed indispensabili alla conduzione della azienda, fabbricati industriali per la trasformazione, manipolazione e conservazione in sito dei prodotti della singola azienda, silos, serbatoi, tettoie libere e simili necessari per la conduzione dell'azienda. In base alla realizzazione delle nuove costruzioni vi saranno dei parametri da rispettare per quanto riguarda la cubatura, l'altezza massima, le distanze dai confini, rapporto di copertura altezza massima etc..

FABBRICATO:

Per quanto riguarda la costruzione del fabbricato a due elevazioni fuori terra allo stato rustico, la cui struttura è costituita da travi e pilastri in c.a., da solaio intermedio e da un tetto in c.a. a due falde inclinate, da muratura perimetrale in mattoni forati, da tramezzature interne e da scala interna, essendo stato realizzato abusivamente, senza il rilascio della Concessione Edilizia, si ritiene non sanabile, in quanto l'intervento ricade nel P.R.G. del Comune di Milazzo in "Zona E" – Aree agricole esterne al centro urbano -.

Non si ravvisa la sussistenza delle condizioni di sanabilità, in virtù di quanto previsto dalle seguenti disposizioni normative:

- art. 36 del T.U. del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 in quanto l'opera risulta difforme alle prescrizioni dell'art. 26 delle norme tecniche d'attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Milazzo, **non rientrando tra le tipologie d'intervento consentite in base ai vincoli urbanistici gravanti sul bene pignorato.**
- Ultimo comma dell'art. 40 della L. 47/85 come recepita in Sicilia dalla L.R. 37/85 alla luce delle disposizioni di cui all'art. 32 comma 25 del D.L. 30/09/2003 n. 269 convertito dalla L. 326/2003, in quanto l'abuso edilizio è stato commesso successivamente al 31 marzo 2003. Inoltre le ragioni del

credito risultano successive al 02/10/2003, epoca di entrata in vigore del
citato D.L. 269/2003.

Pertanto il fabbricato è da assoggettare ad intervento di demolizione.

Di conseguenza, per poter quantificare i costi previsti per la totale
demolizione del fabbricato, si procede alla redazione del computo metrico
estimativo, utilizzando la categoria di lavoro compresa nel Prezziario

Unico Regionale per i lavori pubblici della Regione Siciliana, mentre per
gli oneri di conferimento a discarica viene applicato il prezzo locale della
discarica di Milazzo, per cui avremo:

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

- 1) 01.03. 03 – Demolizione vuoto per pieno di
fabbricati etc.-
mc. 808,16 x € 8,05 = € 6.505,70
- 2) – Oneri di conferimento a discarica per
ogni m3 di materiale di inerti trasportato
mc. 262,00 x € 12,20 = € 3.196,40
Sommano = € 9.702,10
Che si arrotondano € 9.700,00
IMPORTO TOTALE DEI LAVORI € 9.700,00
(diconsi Euro novemilasettecentovirgolazerozero)

4 - AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO:

LOTTO N° 2 - Terreno sito in Milazzo località Brigandì Fg. 22 part. 1154.

Dalle analisi condotte, dopo aver determinato i costi per la demolizione e il ripristino
del fabbricato realizzato abusivamente, si ritiene, con riferimento alla perizia redatta
in data 17/09/2013, di aggiornare il valore di mercato del terreno del lotto n° 2.

Il sottoscritto ricollegandosi al valore attribuito al terreno di euro 147.000,00 (vedi
pag. 24 della precedente perizia redatta), applica un deprezzamento del 25%, dovuto

ASTE
GIUDIZIARIE®

al venir meno della possibilità dell'edificazione del fabbricato di servizio poiché rispetto allo stato di fatto dei luoghi dell'8/05//2013, sul terreno era presente una struttura in c.a, costituita da massetto, da travi di fondazioni e da n. 9 pilastri, attualmente sorge il fabbricato allo stato rustico realizzato in modo difforme a quanto previsto negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di Concessione Edilizia del 20/04/2007, per cui avremo:

€ 147.000,00 – 25% = € 110.250,00 (valore del terreno).

A detto importo si detraggono:

- il costo previsto per la totale rimozione del manufatto ad una elevazione f.t. (come indicato alla pag. 19 nella precedente perizia redatta) pari ad € 4.000,00;
- il costo previsto per la demolizione del fabbricato in c.a. (come esposto in precedenza) pari ad € 9.700,00;

Pertanto il valore finale stimato del terreno è pari a:

€ 110.250,00 – € 4.000,00 – € 9.700,00 = € 96.550,00 che si arrotonda a **€ 96.600,00**

Il più probabile valore di mercato del lotto N° 2 è di € 96.600,00

(Euro novantaseimilaseicentovirgolazerozero).

** ** *

Tanto il sottoscritto rassegna in ordine all'incarico ricevuto

Barcellona P.G. lì 26/02/2022

IL C.T.U.

(Arch. Alfredo Giovanni Aspa)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®