

TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA [REDAZIONE] CONTRO [REDAZIONE] N° 116/2013.
INTEGRAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSAE QUESITI.

Ill.ma dott.ssa Alessia Romeo, Giudice del Tribunale di Siracusa.
Con ordinanza del 07/12/2018 la sottoscritta ing. [REDAZIONE], con studio in Noto in Via Giovanni Pascoli n° 16, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1750, veniva chiamata dalla S.V.I. ad integrare la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 116/2013 promossa dalla [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] elettivamente domiciliata [REDAZIONE] in Via [REDAZIONE] presso lo studio dell'avv. [REDAZIONE] che la rappresenta e difende, contro la [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] contro il signor [REDAZIONE] in data [REDAZIONE] elettivamente domiciliato in [REDAZIONE] presso lo studio dell'avv. [REDAZIONE] che lo rappresenta e difende. Veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria trenta giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 28/06/2019.

Assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti punti:

A.[...] *individuare l'esatto valore del compendio pignorato, tenuto dei vincoli archeologico Tema e iscrizione in area Sin. Onera altresì l'esperto ad acquisire la documentazione necessaria per verificare la certificazione della bonifica e laddove fosse necessario per esaminare la documentazione autorizza sin da ora l'esperto a farsi coadiuvare da un collaboratore;*

B.[...] *quantificare i costi necessari per procedere alla delimitazione dell'area occupata senza*

2

titolo.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 RISPOSTA AL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA A)

Secondo quanto richiesto dalla S.V.I., si chiede alla sottoscritta di individuare l'esatto valore del compendio pignorato tenuto conto dei vincoli gravanti sull'area interessata, ovvero sia del vincolo per iscrizione in area SIN, sia del vincolo archeologico.

VINCOLO PER ISCRIZIONE IN AREA SIN

Relativamente al vincolo SIN, la sottoscritta ha effettuato accurate ricerche presso il Comune di Priolo Gargallo, dove non ha trovato alcunché, e, successivamente, presso la sede del Libero Consorzio di Siracusa, X settore AMBIENTE - Servizio Rifiuti e Bonifiche, dove ha reperito tutta la documentazione necessaria alla redazione della presente relazione.

Prima di rispondere al quesito posto e per meglio comprenderne la risposta, la sottoscritta ritiene fondamentale riportare a seguire la cronologia di una serie di eventi e documenti importanti:

a) 10 gennaio 2000: Decreto del Ministero dell'Ambiente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 44 del 23.02.2000, in cui si definisce la "Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Gela e Priolo". **Nella Tavola allegata al suddetto decreto non è inserita alcuna perimetrazione nell'intorno dell'area di proprietà della [REDAZIONE]** (cfr. Decreto 10 gennaio 2000);

b) 28 febbraio 2005: in tale data si tiene la Conferenza di Servizi convocata presso il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio [REDAZIONE]

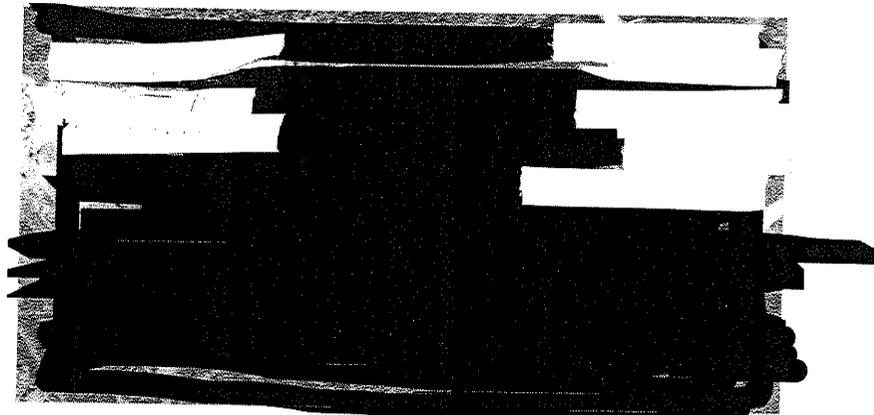
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

2

[redacted]
[redacted]
[redacted] In definitiva, in occasione di tale evento si chiede l'inserimento del [redacted] nella perimetrazione delle aree con probabile presenza di pirite e, pertanto, si rileva la necessità di misure di messa in sicurezza di emergenza (cfr. allegato 1);

c) 10 marzo 2006: Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 113 del 17.05.2006, in cui si definisce la "Nuova perimetrazione del sito di bonifica di interesse nazionale di Priolo". [redacted]

[redacted] Pertanto, la nuova perimetrazione viene definita nel febbraio 2006 e riportata alla Tavola 2 allegata al suddetto decreto. **Si tratta, però, di una perimetrazione errata: infatti, invece di includere nella perimetrazione il [redacted] viene erroneamente e al suo posto inserita nella perimetrazione l'adiacente area di proprietà della [redacted]** Tale perimetrazione, poco leggibile nella tavola allegata al decreto, risulta di immediata lettura nella tavola redatta dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio (cfr. Decreto 10 marzo 2006), di cui si riporta a seguire uno stralcio.



Nel suddetto stralcio, è stato indicato in blu dalla sottoscritta il perimetro del [redacted] non inserito nella perimetrazione ufficiale di colore giallo.

d) 18 giugno 2010: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] Pertanto, della contaminazione di una parte del sito di proprietà della [redacted] ovvero dell'area utilizzata come **area di stoccaggio del cantiere** [redacted] si viene a conoscenza solo nel 2010, a seguito della caratterizzazione preliminare dell'area suddetta in quanto coinvolta nell'organizzazione del cantiere del [redacted] (cfr. allegati 2 e 3);

e) 10 settembre 2010: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Quindi, rilevata la presenza di contaminazioni nella porzione di area di proprietà della [REDACTED] destinata allo stoccaggio del cantiere del [REDACTED] si invita all'immediata messa in sicurezza ad opera della suddetta [REDACTED] e, qualora questa non provvedesse, ad opera del [REDACTED] (cfr. allegato 4);

f) 22 settembre 2010: il [REDACTED] prende atto della necessità della messa in sicurezza dell'area di stoccaggio di proprietà [REDACTED] (cfr. allegato 5);

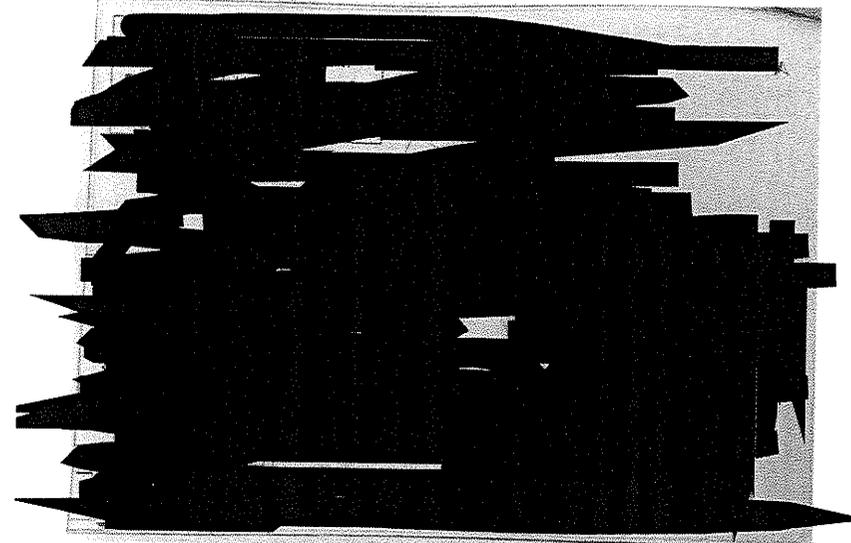
g) 24 settembre 2010: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] hanno proceduto a un'ispezione dei luoghi presso il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (cfr. allegato 6). Si riporta a seguire uno stralcio dell'elaborato allegato al verbale in cui sono cerchiato le celle nn. 6, 12 e 18 che si trovano a confine con l'area di stoccaggio della [REDACTED]



h) 30 settembre 2010: [REDACTED] individua le aree di stoccaggio del [REDACTED] all'interno del foglio 79 del Comune di Priolo Gargallo interessando le particelle 979, 1054 e 1089, e ne conferma il superamento dei valori ambientali consentiti rispetto al limite normativo (cfr. allegato 7);

i) 19 ottobre 2010: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] invita [REDACTED] a provvedere agli interventi di Messa in Sicurezza ai sensi dell'art. 250 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. (cfr. allegato 8);

j) 11 novembre 2010: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] cfr. allegato 9);

k) 1 dicembre 2010: [REDACTED]

[REDACTED]

[redacted] (cfr. allegato 10);

l) 8 marzo 2011: [redacted] specifica l'intervento di confinamento del [redacted] dall'area contaminata (cfr. allegato 11);

m) 13 settembre 2011: [redacted] (cfr. allegato 12);

n) 20 settembre 2011: [redacted] (cfr. allegato 13);

o) 6 ottobre 2011, viene effettuato un sopralluogo presso l'area della [redacted] in presenza dei rappresentanti degli organi competenti durante il quale, con l'ausilio di un escavatore meccanico, sono stati effettuati dei saggi nelle aree incolte limitrofe al [redacted] accertando la sussistenza di uno strato di ceneri di pirite sotto una copertura di terreno sabbioso e pietrisco di spessore variabile dai 20 ai 50 cm. In tale sede, i presenti propongono l'intervento da eseguire e il [redacted] si impegna a garantire la copertura finanziaria per eseguirlo (cfr. allegato 14);

p) 13 aprile 2012: viene effettuato un sopralluogo presso l'area [redacted] per verificare l'avvenuta realizzazione degli interventi di messa in sicurezza nell'area suddetta (inizio lavori 27/02/2012 e fine lavori 22/03/2012) (cfr. allegato 15);

q) 3 ottobre 2014: [redacted]

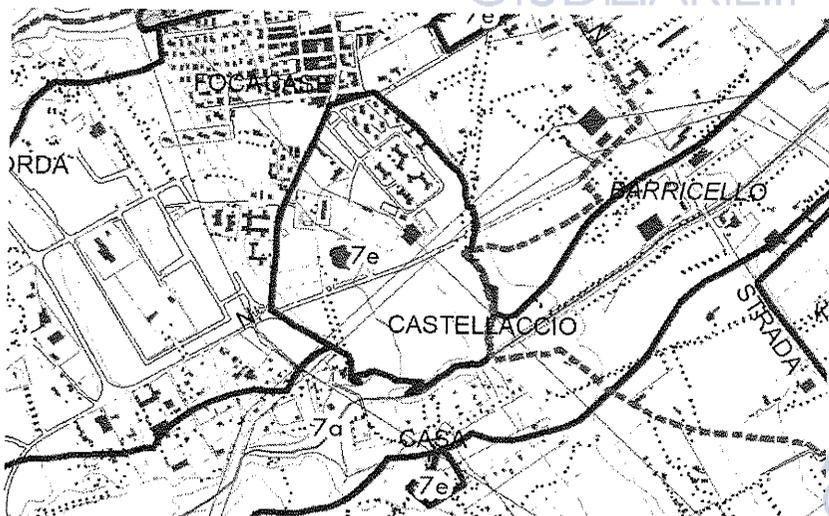
[redacted] Quindi, in questa nota di riscontro viene esplicitamente indicato che il proprietario [redacted] trattandosi di "soggetto non responsabile", non deve farsi carico dell'iter di bonifica definitiva del sito contaminato (cfr. allegato 16).

Riepilogando e sintetizzando quanto sopra descritto, l'area del [redacted] non nasce come area gravata da vincolo SIN in quanto la perimetrazione avrebbe dovuto includere, al suo posto, il [redacted] della contaminazione dell'area del [redacted] adiacente al [redacted] si viene a conoscenza solo in data 18 giugno 2010, in quanto coinvolta nell'organizzazione del cantiere del [redacted] suddetto con la funzione di area di stoccaggio materiali. A seguito della constatazione della suddetta contaminazione, viene effettuato un intervento di Messa in Sicurezza a carico del [redacted] nei mesi di febbraio e marzo 2012, al quale avrebbero dovuto fare seguito ulteriori e definitivi interventi di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs. 152/06, ad oggi non eseguiti. I suddetti interventi non risultano in ogni caso non addebitabili al proprietario del [redacted] ma sono da eseguirsi a carico [redacted] o della [redacted]. In definitiva, la sottoscritta conferma la valutazione dell'immobile riportata nella relazione di stima precedentemente depositata, in quanto la messa in sicurezza di emergenza dell'area contaminata è già stata effettuata a spese del [redacted] e il successivo iter di bonifica, trattandosi di soggetto non responsabile della contaminazione, risulta a carico del [redacted] o della [redacted] ai sensi dell'art. 250 del D. Lgs. 152/06. Pertanto, non ci sono spese da decurtare dalla valutazione originaria dell'immobile che rimane, come sopra

già indicato, invariata.

VINCOLO ARCHEOLOGICO

Relativamente al vincolo archeologico, cui non si fa alcun cenno negli atti amministrativi rilasciati per la realizzazione degli edifici di proprietà [redacted] la sottoscritta, dopo aver analizzato il Piano Paesaggistico approvato, evidenzia che gli immobili pignorati di cui al lotto A ricadono all'interno del Paesaggio Locale 7 – "Pianura Costiera Megarese e Aree Industriali", ovvero Aree caratterizzate da valori percettivi dovuti essenzialmente al riconosciuto valore della configurazione geomorfologica, emergenze percettive (componenti strutturali), visuali privilegiate e bacini di intervisibilità (o afferenza visiva). In tali aree la tutela si attua attraverso i procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 del Codice.



Stralcio Piano Paesaggistico, paesaggio locale 7: Pianura costiera megarese e Aree Industriali.

Su tali aree grava il livello di tutela 1 ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione, che presenta i seguenti obiettivi specifici: Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- mantenimento dei valori del paesaggio agrario a protezione delle aree archeologiche.

- tutela secondo quanto previsto dalla normativa specificata dalle norme per la componente "Archeologia" e, in particolare, qualsiasi intervento che interessi il sottosuolo deve avvenire sotto la sorveglianza di personale della Soprintendenza.

Sono consentiti nelle aree attraversate dalla fascia consortile ex [redacted] che si trova tra la [redacted] [redacted] [redacted] dove sono presenti numerose condotte interrate che permettono lo scambio tra le zone collegate di materie prime, semi lavorati ecc., il mantenimento di tali opere e i relativi interventi di manutenzione, a miglioramento e miglioramento con tecniche e materiali rispettosi delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche di quei luoghi.

La sottoscritta ritiene che non ci siano elementi derivanti dalla presenza di tale vincolo che possano provocare una svalutazione dell'impianto sportivo. L'unica eventuale spesa che potrebbe presentarsi, subordinata a eventuali future richieste di interventi da eseguirsi sull'area o sugli edifici in essa presenti, potrebbe essere quella derivante dalla presenza della figura di un archeologo durante i suddetti interventi ([...] qualsiasi intervento che interessi il sottosuolo deve avvenire sotto la sorveglianza di personale della Soprintendenza [...]), che risulterebbe a carico della ditta proprietaria. Di tali spese, però, non è possibile fare adesso una valutazione in quanto questa sarebbe strettamente connessa alla natura degli eventuali interventi e alla durata degli stessi. **Pertanto, allo stato attuale non ci sono spese da decurtare dalla valutazione originaria dell'immobile che rimane, come sopra già indicato, invariata.**

CONCLUSIONI

In conclusione, si conferma il valore del compendio pignorato indicato nella relazione di stima precedentemente depositata.

2.2 RISPOSTA AL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA B)

Secondo quanto richiesto dalla S.V.I., si chiede alla sottoscritta di quantificare i costi necessari per procedere alla delimitazione dell'area occupata senza titolo, ovvero i costi per la realizzazione di un limite fisico che potesse dividere e rendere autonome la struttura 1 (piscina e palestra) rispetto alle strutture 2, 3 e 4 (bar, servizi e spogliatoi e due campi da calcetto). In data 20/05/2019 la sottoscritta si reca, dopo aver inviato comunicazione alle parti in causa, presso l'area de [redacted]

[redacted] per verificare, unitamente al titolare dell'impresa di propria fiducia, quale intervento fosse fattibile nell'area in esame.

Dopo un attento esame dei luoghi, e da successivo lavoro di tavolino, l'intervento che si ritiene opportuno per delimitare l'area occupata senza titolo dall'area gestita [redacted] costituito da una recinzione di altezza 1,70 ml realizzata con rete metallica e picchetti di acciaio (in rosso nella planimetria allegata), ad integrazione delle attuali ed esistenti delimitazioni costituite da ringhiere di acciaio o legno e da rete con paletti (in giallo nella planimetria allegata).

Relativamente alla quantificazione economica, la sottoscritta su è basata sul Prezzario della Regione Sicilia 2019, che comprende tutti gli oneri per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte e presuppone l'impiego di materiali di ottima qualità, corredati di marchi e di attestazioni di conformità; inoltre comprende le spese per la sicurezza, le spese generali e l'utile d'impresa, e si intende al netto dell'I.V.A. Al di fuori della voce di Prezzario, è stato considerato un incremento del 40% per tenere conto sia della realizzazione a tratti, anziché continua, della recinzione, comportando un maggiore onere in fase di realizzazione, sia della posa in opera dei picchetti di acciaio non tramite ancoraggio a terra, ma zavorrati con blocchi in cemento o elementi similari, per evitare di forare il piano di calpestio e intercettare eventuali tubazioni interrato di cui non si conoscono i percorsi.

	prezzo unitario	quantità	IMPORTO COMPLESSIVO
Fornitura e collocazione di rete metallica a doppia torsione con maglie esagonale tipo 8x10 in accordo con le UNI-EN 10223-3 ed UNI-EN 10218-2, galvanizzato con lega eutettica di ZincoAlluminio 5% terre rare (UNI-EN 10244-2 Classe A), rivestito in PVC o polietilene (conforme alle prescrizioni UNI-EN 10245-2 e UNI-EN 10245-3 rispettivamente), a protezione di scarpe e simili, i teli, debitamente tesi, saranno collegati con punti meccanici metallizzati, e bloccati, in sommità e al piede, da funi di acciaio zincato da 16 mm e 12 mm rispettivamente (conformi UNI ISO 10264-2 e UNI ISO 2408); il tutto sarà ancorato mediante picchetti d'acciaio Fe B44K da 16 mm di opportuna lunghezza. Le suddette caratteristiche devono essere accertate e documentate dalla D.L.	€ 24,70	162,52	€ 4.014,24
INCREMENTO al metro quadrato si considera un incremento del 40% per tenere conto sia della realizzazione a tratti, anziché continua, della recinzione, sia della posa in opera dei picchetti di acciaio non tramite ancoraggio a terra, ma fissati a terra con blocchi in cemento o elementi similari, per evitare di intercettare eventuali tubazioni interrato di cui non si conoscono i percorsi.			€ 1.605,70
TOTALE			€ 5.619,94

13

In sintesi, l'entità dell'intervento di delimitazione dell'area occupata senza titolo ammonta a **5.619,94 € I.V.A. esclusa**.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- Decreto del Ministero dell'Ambiente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 44 del 23.02.2000;
- Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 113 del 17.05.2006;
- documentazione acquisita presso gli uffici del Libero Consorzio Comunale di Siracusa (allegati 1-16).

