



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile



Esecuzioni immobiliari

Giudice dott.ssa Concita Cultrera



Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 150/2020

promossa da ITALFONDIARIO S.p.A., creditore



RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL 20/12/2023

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo





INDICE



DETTAGLIO PARTI



pag. 3



PREMESSA



pag. 4

RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL 20/12/2023

pag. 4

Regolarizzazione urbanistica dell'immobile sito in Lentini contrada Arcimusa, costituito da abitazione con annesso deposito identificato al Catasto Terreni del citato Comune al foglio n. 14 particella n. 467



CONCLUSIONI



pag. 5

QUADRO ECONOMICO DELLE PRESTAZIONI TECNICHE

pag. 6



DETTAGLIO PARTI

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
ITALFONDIARIO SPA	Creditore	00399750587	ILACQUA SANTI	LCQSTT65T07F158N
RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.	Creditore Iscritto non intervenuto			
RISCOSSIONE SICILIA SPA	Creditore Intervenuto	00833920150	ANELLO ANTONELLA	NLLNNL61R52C351X

PREMESSA

Con la presente nota, la sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa n. 631 e all'Albo Nazionale dei CTU, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email carnazzopatrizia@gmail.com, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata, con ordinanza del 20 dicembre 2023, emessa dalla Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera, esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 150/2020, promossa da ITALFONDIARIO S.p.A., con sede in Roma via Mario Carucci n. 131, P.IVA 00399750587, rappresentata e difesa dall'avv. Santi Ilacqua, contro i

ordinanza, dalla Giudice dott.ssa Cultrera, volto ad accertare la «regolarizzazione urbanistica dell'immobile di cui al lotto 1 al fine di procedere alla vendita».

RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL 20/12/2023

Il bene immobile oggetto di quesito è un fabbricato sito in Lentini (SR) contrada Arcimusa, costituito da abitazione con annesso deposito attrezzi, identificato al Catasto Terreni del citato Comune al foglio n. 14 particella n. 467.

L'esperto stimatore, dalla documentazione allegata alla relazione peritale del 28/04/2021 e dalla successiva integrazione del 22/03/2022, ha preso atto che il deposito attrezzi, con superficie utile di circa mq 41,00 e con struttura in calcestruzzo di cemento armato, contiguo all'edificio destinato ad abitazione, costruito in data anteriore al 1967, è stato edificato prima del 31/12/1980, senza titolo abilitativo, nonché che lo stesso è stato sanato con Concessione Edificatoria in Sanatoria del 23/03/2000 Pratica Edile n. 9/1999, ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/1985 ("Concessione"), rilasciata, dal Dirigente del 7° Comparto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, ai richiedenti sig.ri Astuti Gaetano, D'Aviri Sebastiana, Astuti Vincenzo, Moschetto Vincenzo, Guarnaccia Maria, Moschetto Mario, ai soli fini urbanistici, subordinando il rilascio del certificato di abitabilità all'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa.

Inoltre, dalla relazione peritale del 28/04/2021 (pag. 6) risulta che il deposito attrezzi è sprovvisto di autorizzazione del Genio Civile, collaudo statico e certificato di abitabilità.

Su tali assunti, è opportuno rilevare che, per potere presentare la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), come scritto nel titolo abilitativo sopra citato, occorre richiedere l'autorizzazione di competenza del Genio Civile. Nel caso in questione, si tratta di una richiesta di sanatoria strutturale che comporta una complessa attività di indagine conoscitiva e prove in situ, preliminari all'elaborazione del progetto strutturale da depositare presso il Genio Civile, secondo le normative vigenti.

Per completezza, la sottoscritta ha predisposto un quadro economico (allegato in calce alla presente nota) che riassume il costo stimato delle prestazioni tecniche, pari a circa € 11.000,00, necessarie a valutare la consistenza e la qualità strutturale del deposito attrezzi e procedere all'asseverazione, tramite un certificato di rispondenza alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione, senza intervenire sulle strutture.

Nel caso in cui l'immobile, dopo le indagini, non risultasse a norma, sarà necessario conteggiare, anche, le competenze tecniche per la progettazione degli eventuali interventi di consolidamento o di demolizione e ricostruzione, per la direzione dei lavori, per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nonché per il collaudo statico. Per tali attività si stima una spesa di circa € 15.000,00 a cui aggiungere il costo dei lavori necessari alla ristrutturazione dell'edificio.

CONCLUSIONI

In ragione di quanto sopra, circa la regolarizzazione urbanistica del deposito attrezzi, si richiama quanto scritto nella Concessione, che legittima l'immobile oggetto di sanatoria, mentre, per quanto riguarda la sua agibilità, si ritiene necessario conseguire un'adeguata conoscenza della struttura per potere individuare una soluzione tra gli scenari sopra descritti.

Dato il costo preventivato, superiore a quello riportato nella relazione integrativa del 22/03/2022, la sottoscritta si rimette alle determinazioni della S.V. III.ma sull'opportunità di continuare le operazioni peritali.

Carlentini, 7 aprile 2024

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo

QUADRO ECONOMICO DELLE PRESTAZIONI TECNICHE

A) STIMA DELLE INDAGINI IN SITU PER IL RAGGIUNGIMENTO DEL LIVELLO DI CONOSCENZA "LC2" DELLA STRUTTURA		U.M.	P.U.	Prezzo tot.	
A1) Estrazione di n° 2 carote di cls					
Estrazione di n° 2 barre di armatura					
Indagini pacometriche il situ					
Prove di compressione sui provini di cls					
Prove di trazione, allungamento sulle barre di armatura					
Ripristini delle sole parti strutturali		a stima		€ 2.000,00	
A2) Indagini in situ per accertare tipo e quantità di armature su n. 4 travi e n. 3 pilastri, con scassi e ripristini strutturali, escluso il ripristino delle finiture.		a stima		€ 1.300,00	
A3) Indagine per accertare le caratteristiche delle fondazioni		a stima		€ 1.000,00	
Sommano				€ 4.300,00	
IVA sulle indagini		22%		€ 946,00	
Importo totale indagini				€ 5.246,00	€ 5.246,00
B) COMPETENZE TECNICHE per verifica di vulnerabilità					
Competenze per verifica di vulnerabilità edificio esistente				€ 3.000,00	
Contributo previdenziale		4%		€ 120,00	
IVA		22%		€ 686,40	
Importo totale spese per progetto strutturale				€ 3.806,40	€ 3.806,40
C) Relazione geologica ed indagine MASW		a stima		€ 1.500,00	
Contributo previdenziale		4%		€ 60,00	
IVA		22%		€ 343,20	
Importo totale studio geologico				€ 1.903,20	€ 1.903,20
IMPORTO TOTALE					€ 10.955,60