

STUDIO TECNICO

CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE

AGRONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio: Discesa S. Agata N. 17 – Tel. 0933/55482

Abitaz: V.le P. pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

ALLA DEPOSITATA CONSULENZA TECNICA.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/99.

Promossa dalla

Banca Popolare S. Angelo

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE: Dott.ssa Rossana Taverna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UDIENZA: 03/03/2010

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI



VERBALE DI DEPOSITO

L'anno 2010 il giorno  del mese di _____, avanti al sottoscritto funzionario di Cancelleria, si è presentato il Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, il quale deposita la relazione tecnica integrativa relativa alla Esecuzione Immobiliare N. 49/99

P r o m o s s a

Dalla Banca Popolare S. Angelo

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE D'UFFICIO
(Dott. Gesualdo Incarbone)

Agronomo





GENERALITA' E MANDATO :

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Catania e distinto con il n. 297, inserito tra i Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, con studio tecnico a Caltagirone in Via Discesa S. Agata 17, già nominato C.T.U. ed in ossequio al prestato giuramento ha ricevuto ulteriore mandato al fine di accertare se l'immobile, oggetto della esecuzione, è vendibile, nonostante che il sito ricada in zona di in edificabilità assoluta come riportato nel certificato di Destinazione Urbanistico già depositato.

Lo scrivente, dopo essersi recato all'ufficio tecnico del Comune di Niscemi ha avuto modo di richiedere ed acquisire gli elementi tecnici necessari per esporli nella relazione che segue.



PREMESSA:

Premesso che tutti gli elementi tecnici, economici ed estimativi vengono confermati e con essi il contenuto della relazione depositata, si precisa che quanto evidenziato dall'Avv. Lucia Spata, nella qualità di legale della parte esecutata, non trova rispondente fondamento tecnico-legale per le ragioni che saranno esposte e che portano a concludere come l'immobile, oggetto della esecuzione, è trasferibile.



DATI TECNICI E CHIARIMENTI:

L'immobile, oggetto della Esecuzione in argomento, è stato edificato negli anni 1960 a seguito degli atti progettuali prodotti dall'esecutato all'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi.

La Commissione Edilizia del suddetto ufficio ebbe ad esprimere parere favorevole nella seduta del 03/09/1962 ed il 04/09/1962 è stato rilasciato il Nulla Osta per la esecuzione dei lavori edili relativi alla costruzione di un piano terra e primo piano.

Il suddetto Nulla Osta è stato riconfermato e rinnovato il 18/08/1965 anche per la eseguita sopraelevazione.

In data 23/12/2004 la Commissione Edilizia dell'ufficio tecnico dello stesso Comune di Niscemi, ha espresso parere favorevole per il progetto di variante richiesta in corso d'opera nonché destinazione d'uso a laboratorio artigianale relativo al vano terrano.

Il fabbricato, pertanto, alla data dell'anno 2005 – **Alleg. A** – risulta già realizzato e completo. Ciò, viene dimostrato dall'allegato certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Niscemi – **Alleg. B**.

Relativamente al complesso edificato, per maggiore conforto, è stato richiesto e rilasciato il certificato di idoneità statica – **Alleg. C**.

Con la presente si confermano gli elaborati grafici – **Alleg. D.**

Per completezza si allega attestato con il quale il Genio Civile di Caltanissetta esprime parere favorevole al mantenimento delle opere realizzate - **Alleg. E e F.**

Altri elaborati sono stati allegati alla relazione depositata.

Preso atto che a seguito del riordino del Piano Regolatore Generale del Comune di Nisemi, approvato con delibera n. 1214 del 18/10/2006, è emerso che la zona, ove ricade il fabbricato, è stata dichiarata “Area a rischio idrogeologico con in edificabilità assoluta” come si evince dal certificato di destinazione urbanistico del 18/01/2009 già depositato; va precisato che :

- la inedificabilità assoluta va intesa come divieto a realizzare altre costruzioni fermo restando il rispetto e mantenimento di quelle esistenti.

- il vano terrano, destinato ad attività artigianale (produzione di prodotti dolciari per la fornitura ad altri esercizi artigianali) ha ottenuto il certificato di agibilità e quindi, nel suo complesso, anche il certificato di idoneità statica.

Considerato che la costruzione è stata realizzata prima della Legge del 1981 che disponeva la presentazione dei calcoli, questi, sono sostituiti con il certificato di idoneità statica.

- per gli edifici esistenti, come il caso in esame, è possibile ottenere l’autorizzazione per attuare opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché modeste modifiche non di carattere strutturale.

- l'attività artigianale, già autorizzata, è possibile mantenerla nella attuale entità, mentre, non sarà possibile ottenere altre destinazioni d'uso. Infatti, non emerge, in atto, un eccessivo carico urbanistico che possa modificare ed aggravare il peso cioè la sosta di un notevole numero di persone e di mezzi.
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi ha fatto presente che la zona in esame, a breve, dal punto di vista geologico, sarà una zona monitorata cioè sorvegliata costantemente.
- lo stabile esistente non potrà subire alcun evento modificatore ma potrà essere mantenuto nella sua sagoma e nella sua volumetria. Si precisa che, in atto, non risulta essere stato emanato alcun provvedimento di sgombero o di evacuazione.

Per le ragioni sopra esposte il fabbricato in argomento è trasferibile a tutti gli effetti di legge e, pertanto, se ne conferma il valore attribuito.

CONCLUSIONI:



Gli elementi sopra esposti scaturiti dal mandato ricevuto hanno permesso di ottenere dati tecnici che confermano quanto già relazionato e depositato, anche perché confortati dalla produzione del certificato di destinazione d'uso ed agibilità relativo al primo piano e dal certificato di idoneità statica per il complesso realizzato.

Il mandato ricevuto è stato assolto nella sua globalità nell'interesse esclusivo della procedura.

Lo scrivente rende la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti in merito.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dr. Gesualdo Incarbone)
Agronomo

