

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione Immobiliare n.29/06 promossa dal Banco di Credito Cooperativo di
Pachino contro il debitore esecutato.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
VERBALE DI DEPOSITO CONSULENZA

L'anno duemilafatto, il giorno 9 del mese di dicembre, avanti al sottoscritto si è
presentata il dott. ing. Emanuela Foti, che ha depositato il supplemento di
relazione di consulenza commessa dal Giudice relativa alla Esecuzione in
oggetto indicata, in originale e copia.

IL DIRETTORE DI SEZIONE

IL CONSULENTE

E. Foti

IL CANCELLIERE C1
Dott.ssa Anna Maria Mazzolina

AM

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

**Esecuzione immobiliare iscritta al n.29/06 R. ES. promossa da Banca di
Credito Cooperativo di Pachino contro i debitori esegutati.**

SUPPLEMENTO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con apposita ordinanza del 28.05.2008 la S.V. ha disposto il richiamo della
sottoscritta dott. ing. Emanuela Foti, esperto per la stima dei beni pignorati
giusto incarico conferito all'udienza del 09.11.2006, con il

MANDATO

di indicare, anche in via approssimativa, i costi della sanatoria avente per
oggetto il bene di cui al n.3 dell'atto di pignoramento e di chiarire (ove si
addivenga alla vendita del bene in due lotti) la loro ripartizione tra gli eventuali
aggiudicatari di ciascun lotto.

1.- PREMESSA

Il mandato fa riferimento al bene n.3 dell'atto di pignoramento, ovvero:

*" casa per civile sita in Comune di Palagonia Via Vivaldi n.3, composta da un
vano terrano adibito a garage della superficie catastale di metri quadrati
sessantotto, da un appartamento composto da 4,5 vani catastali a primo piano
e da terrazzo di copertura al secondo piano.- Confinante con detta via, con
proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con via F. De Roberto.- Censito al
catasto urbano al foglio 18 particelle*

• 540 sub.2, via Vivaldi n.3, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq.68, R.C. €168,57.-

• 540 sub.3, via Vivaldi n.3, piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. €218,46.-

• 540 sub.4, via Vivaldi n.3, piano 2, lastrico solare".

Per quanto riguarda la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia del predetto immobile, come descritto nella relazione di consulenza già depositata, in data 29/01/2007 prot.411 veniva rilasciata un'attestazione dal Comune di Palagonia, sulla base degli atti d'ufficio e di un sopralluogo eseguito dal tecnico incaricato, in cui veniva certificato che per il fabbricato risultava presentata richiesta di condono edilizio in sanatoria ai sensi della L.47/85, inoltrata dall'esecutato in data 31/12/1986 con prot.19958 - pratica n.1524, non ancora definita per carenza di documentazione e mancato versamento di somme dovute per conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori, non specificatamente quantificati.

Pertanto, al fine di fornire alla S.V. i chiarimenti richiesti in merito all'indicazione dei costi della sanatoria di che trattasi, la scrivente ha provveduto ad inoltrare specifica richiesta al Comune di Palagonia, con nota del 30.10.2008 di seguito in copia allegata, chiedendo indicazioni in merito alle somme dovute per conguaglio dell'oblazione ed oneri concessori ai fini del rilascio della C.E. in sanatoria, con specifica ripartizione per ciascun piano di cui l'immobile si compone.

Successivamente, a seguito di contatto telefonico esperito dalla scrivente per avere notizie in merito all'esitazione della richiesta inoltrata, il tecnico comunale incaricato mi comunicava di non potere attestare quanto richiesto, essendo la pratica di sanatoria agli atti d'ufficio, priva di elaborati grafici descrittivi dell'immobile.

Pertanto, sulla scorta delle planimetrie catastali e delle risultanze delle operazioni peritali esperite nel corso della consulenza, ho redatto piante e

sezione dell'immobile (di seguito allegate), che ho trasmessa all'Ufficio tecnico

del Comune di Palagonia, al fine di ottenere l'attestazione richiesta.

Infine, in data 04.12.2008 ho provveduto personalmente al ritiro della predetta

certificazione, di seguito allegata.

2.- DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile è costituito da un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra e copertura piana a terrazza, in particolare:

- un piano terrano con ingresso autonomo ed internamente collegato al corpo scala, formato da un locale adibito a garage e uno adibito a ripostiglio;
- un piano primo servito da corpo scala autonomamente collegato alla Via pubblica, formato da tre vani, cucina e servizio;
- un piano secondo costituito dalla terrazza piana di copertura.

3.- COSTI DELLA SANATORIA.

Dall'attestazione rilasciata dal Comune di Palagonia, di seguito allegata, si evince che:

1. in data 31.12.1986 con prot. n.19958 è stata presentata istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della L.n.47/85 e L.R. n.37/85, per la costruzione realizzata in Via Vivaldi n.5, censita al N.C.E.U. F.18 part.540 sub.2-3 (numero di pratica 1524) ...;
2. l'importo dell'oblazione complessiva dichiarato è di **€.2.213,28**, di cui è stata versata la prima rata per l'ammontare di **€.110,52**;
3. ai sensi della L.449/97 si deve versare la somma di **€.4.019,04** per il piano terra e di **€.4.559,59** per il piano primo, ed inoltre per il piano primo la somma di **€.4.947,45** come conguaglio per errato calcolo dell'oblazione;

4. per gli oneri di urbanizzazione si deve versare la somma di **€.1.997,93**

per il piano terra e di **€.4.160,76 per il piano primo.**

In conclusione le somme da versare ai fini del rilascio della C.E. in sanatoria,

per quanto sopra, sono pari a:

a) PIANO TERRA

€.(4.019,04 + 1.997,93)= €. 6.019,97

b) PIANO PRIMO

€.(4.559,59 + 4.947,45 + 4.160,76)= 13.667,80

Considerando altresì l'incidenza di spese tecniche ed accessorie necessarie

per il completamento della pratica, valutabile nella misura forfettaria del 15%

dei suddetti importi, i costi complessivi possono stimarsi pari a:

c) PIANO TERRA

€.(4.019,04 + 1.997,93)= €. 6.019,97 x 1,15 = €. 6.922,96

d) PIANO PRIMO

€.(4.559,59 + 4.947,45 + 4.160,76)= 13.667,80 x 1,15 =15.717,97

4. - SUDDIVISIONE DEI COSTI PER CIASCUN LOTTO

LOTTO 3:

- unità edilizia nel Comune di Palagonia Via Vivaldi n.3 - in catasto al F.18

part. 540 sub.2, piano T. - valore di stima: **€. 28.200,00.**

Costo stimato per il completamento della pratica di sanatoria: €. 6.922,96

LOTTO 4:

- unità edilizia nel Comune di Palagonia Via Vivaldi n.3 - in catasto al F.18

part. 540 sub.3, piano 1, sub.4, piano 2 - valore di stima: **€. 75.050,00.**

Costo stimato per il completamento della pratica di sanatoria:

€. 15.717,96

Alla presente relazione di consulenza si allegano un elaborato grafico e un documento.



Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 5 dicembre 2008

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



(dott. ing. Emanuela Foti)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Emanuela Foti".

