



Tribunale Ordinario di Caltagirone



Sezione esecuzioni immobiliari



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento promosso da **Banco di Sicilia**
Spa contro **Niscemi (CI)**.



G.E. Dott. **Daniela Angelozzi**



andrea messina architetto
1211 ordine architetti di catania



n° R.G. 10/2002





indice

Relazione tecnica

- I Premessa
- II Svolgimento delle operazioni di consulenza
- III Risposte al mandato
- IV Documentazione fotografica
- V Conclusioni



Allegati

- All. A - Verbale di sopralluogo





I Premessa

Il giorno 24.04.2016 il Giudice istruttore Dott.sa Daniela Angelozzi, presso l'aula delle udienze del Tribunale di Caltagirone, nominava me sottoscritto Dott. Arch. Andrea Messina con domicilio in Caltagirone in viale M. Milazzo 112, e studio in Caltagirone in via G. B. Fanales 12, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Catania al n° 1211, Consulente tecnico d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare n° 10/2002, promossa da Banco di Sicilia S.p.a. contro

In tale data ho prestato giuramento e sottoscritto l'ordinanza di mandato in presenza del cancelliere funzionario Anna Azzolina alle ore 16:30.

In tale ordinanza si da mandato al sottoscritto CTU di redigere una perizia tecnica al fine di accertare i seguenti quesiti:

- 1) *Il G.E. dispone che il CTU verifichi quanto relazionato dal professionista delegato alla vendita con nota del 15.10.2013 in particolare in merito alla terrazza medesima. Dispone che il CTU laddove necessario proceda a nuova identificazione catastale del 3° piano e alla sua consistenza. Dispone che il CTU verifichi le variazioni, inoltre proceda a relazionare sulla sanabilità o meno di tali variazioni, sui costi della sanatoria e sulle variazioni che tali operazioni possono determinare sul valore di stima del bene. Laddove insanabile, quantifichi il costo della demolizione e lo detragga da quello del valore di stima. Acconto euro 200. Se occorre effettuare variazioni catastali il CTU ne quantificherà i costi e relazionerà in merito al GE prima di iniziare l'aggiornamento. Termine deposito relazione giorni 120 dal giuramento.*



II Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un esame del fascicolo relativo al procedimento di cui in oggetto ho inviato raccomandata al Sign. convocando le parti per effettuare il sopralluogo, a mezzo di raccomandata a.r. n° 151494363853, del 22.04.2016 indirizzata al Sign. stabilendo il sopralluogo per il giorno 06.05.2016 in tale data, mi sono recato presso i luoghi sopraddetti alle ore 15:45, dove ho avuto accesso all'immobile alle ore 10: 05; era presente il Signor (figlio), che ha sottoscritto il verbale (All. A, verbale di sopralluogo).

Durante il sopralluogo ho effettuato il rilievo architettonico - geometrico e fotografico del terzo piano dell'immobile, confrontando lo stato di fatto dei luoghi in relazione alla documentazione acquisita ed in particolare ai catastali allegati alla perizia di stima del Geom. Salvatore Avila del 18.05.2004.

Alle ore 16:35, ritenendo di aver acquisito dati sufficienti, concludevo le operazioni di sopralluogo.

Dopo aver completato la fase di raccolta dei dati ho effettuato le opportune indagini tecniche ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi necessari ad espletare il mandato affidatomi. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato.

III Risposte al mandato

L'immobile oggetto di stima è un edificio a quattro elevazioni fuori terra (pt., p1, p2, p3), ubicato nel centro urbano di Niscemi, in via Trento n.13, in una zona definita dagli attuali strumenti urbanistici in vigore "B1" ovvero tessuto urbano completato e/o in via di completamento, descritta nell'art. 19 delle Norme di attuazione del vigente Piano regolatore Generale della Città di Niscemi.

Il terzo piano dell'edificio risulta attualmente costruito in difformità rispetto a quanto leggibile dalla più recente documentazione e dalle mappe catastali disponibili; e secondo quanto descritto nella perizia redatta dal Geom. Avila sopracitata

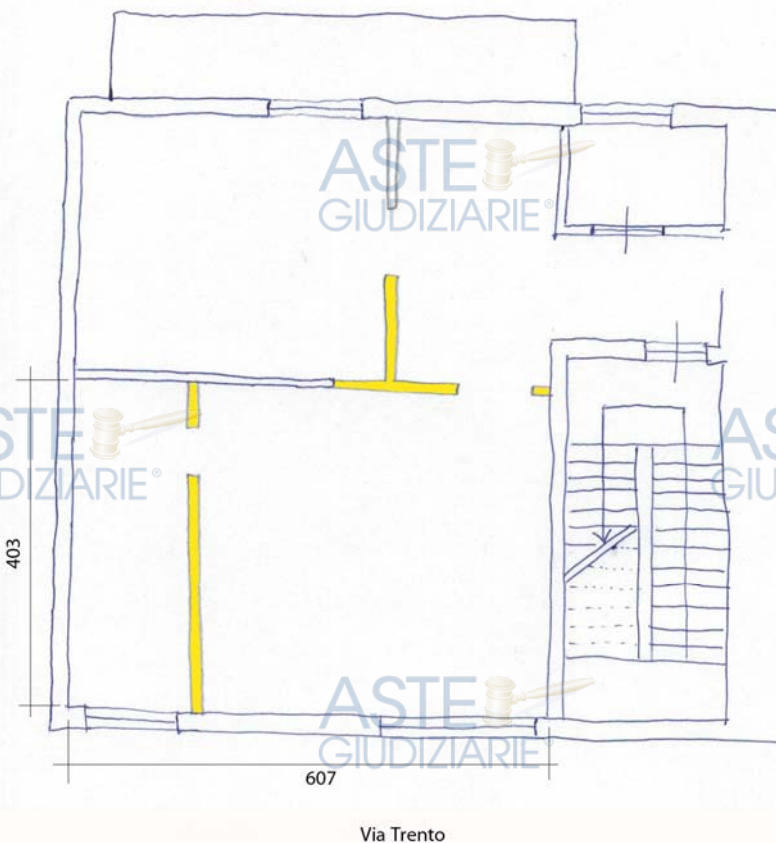
Secondo tali elaborati erano presenti al terzo piano, sulla sinistra della scala d'accesso allo stesso piano: due vani, un wc, ed un terrazzo libero. Dal sopralluogo effettuato emerge una situazione differente già notata dal l'ufficiale il 15.10.2013: il terrazzo è stato coperto con un tetto a falda unica . Tale falda ha ricoperto anche il wc, oggi non presente, il cui muro che lo separava dal terrazzo è stato demolito creando con questo un ambiente unico, che comunica anche con i due vani il cui setto che li divideva è stato demolito. Tale ambiente unico è adibito a cucina soggiorno. La falda si affaccia con la linea di gronda sulla via Trento. Le tamponature esterne

sono state realizzate con una muratura mista composta da laterizio e da mattoni pieni, posti questi sotto l'infisso realizzato accanto al vano scale definito da una muratura in blocchi di tufo; la muratura risulta priva di rinzafo e intonaco.

Il tetto è stato realizzato con travi in legno lamellare sezione 10x 12 cm che sostengono un tavolato di perline con soprastanti tegole in cemento tipo "Wierer" di colore rosso ad effetto coppo siciliano.

Le opere realizzate, cioè il tetto a falda unica, non sono sanabili ai sensi delle normative vigenti, non esiste la conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 della Legge 380 e vanno pertanto demolite.

Di seguito il computo delle somme necessarie per la demolizione della copertura e per riportare i luoghi alla situazione originaria (le voci da prezzario Regione Sicilia).



L'edificio di via Trento n.13 a Niscemi, piano terzo.

Rilievo dello stato di fatto, pianta.

In giallo le partiture murarie da ricostruire per riportare i luoghi alla situazione originaria, descritta nella CTU del Geom. Salvatore Avila del 18.05.2004

-Progetto, direzione dei lavori, misura, contabilità a corpo **1650 €**

-23.1.1.1 Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici (sistema a telaio), compreso il nolo, manutenzione e controllo per i primi 30 giorni, realizzato per interventi ad altezze superiori a m 3,50, costituito in opera compreso il carico al deposito, il trasporto sul posto, lo scarico in cantiere, il montaggio, i pianali in legno o metallo, le tavole ferma piede, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi affinché il ponteggio sia efficacemente assicurato al manufatto almeno in corrispondenza ad ogni due piani dello stesso e ad ogni due montanti, con disposizione di ancoraggio a rombo, compreso la redazione del Pi.M.U.S., la segnaletica ed ogni altro onere e magistero per dare la struttura installata nel rispetto della normativa di sicurezza vigente, escluso

l'illuminazione, i teli di protezione e le mantovane: munito dell'autorizzazione ministeriale di cui all'art. 131 e del progetto di cui all'art. 133 del D.Lgs. 81/2008, per ogni m² di ponteggio in opera misurato dalla base e per i primi 30 giorni a decorrere dall'ultimazione del montaggio.

mq €8,52

-7,5 m x 12 m = 90 mq, 90 mq x 8,52 €/mq = **766,8 €**

-23.1.1.13 Mantovana parasassi a tubi e giunti o prefabbricata con tavole in legno o metalliche, con inclinazione a 45° e sporgenza di m 1,50 dal ponteggio, compreso trasporto da e per il deposito, il montaggio ed il successivo smontaggio ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. Valutata al metro quadrato per tutta la durata dei lavori.

mq €22,00

7,5 ml x 2 = 15 ml, 15 ml x mq €22,00 = **330 €**

-23.1.1.15 Schermatura di ponteggi e castelletti, con stuoie o reti di qualsiasi natura fornita e posta in opera con ogni onere e magistero, misurata per ogni m² di faccia vista. Valutata per tutta la durata dei lavori e compresa la manutenzione ed eventuale sostituzione.

mq €2,72

- 90 mq x 2,72 €/mq = **244,8€**

-1.3.1 Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore al

m3 12,90 €

demolizione tetto 6,10 ml x 4,10 x 1 ml = 25,01 mc

demolizione tratto di muratura su via Trento 5,10 ml x 3 ml x 0,25 ml = 3,825mc

25,01 mc + 3,825mc = 28,835 mc, 28,835 mc x 12,90 €/mc = **371,97 €**

1.3.5 Demolizione selettiva a mano e a macchina di conglomerato a bassa resistenza caratteristica.

mc 32,0 €

Demolizione cordolo sopra murature via Trento mc 1,5 x 32 €/mc = **48€**

-21.1.10 Muratura in mattoni pieni e malta confezionata con 400 kg di cemento tipo 32.5 R per m³ di sabbia, ad uno o più fronti, retta o curva a qualsiasi altezza o profondità, di spessore superiore ad una testa, compresi i magisteri di ammorsatura, spigoli, sguinci, parapetti e riseghe, entro e fuori terra, eventuale configurazione a scarpa, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, esclusa la formazione di architravi e/o cerchiature

m3 447,40 €

muro wc 2,0 ml +

muro vani adiacenti terrazzo 2,0 ml

4ml x 0,12ml x 3,10 ml = 1,488 mc; 1,488 mc x 447,0 €/mc = **665,72 €**

-9.1.8 Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da malta premiscelata cementizia per intonaci a base di inerti calcarei selezionati (diametro massimo dell'inerte 1,4 mm) additivata con idrofugo, applicato con macchina intonacatrice tra predisposti sestri, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte

mq 22,30 €

4,0 ml x 3,10ml x 2 = 24,8 mq x 22,30 €/ml = **553,04**

3.3.1 Formazione di solaio piano collocato in opera in orizzontale o inclinato fino a un massimo di 10° dal piano orizzontale, a struttura mista in travetti di conglomerato cementizio semplice o precompresso e laterizi, o blocchi di conglomerato leggero, calcolato per un sovraccarico utile netto di 2500 N/m², avente le caratteristiche prescritte dalle vigenti norme di legge, eseguito con elementi confezionati fuori opera e successivamente posti in opera con la caldaia in conglomerato cementizio di classe C 20/25 dello spessore minimo di 4 cm e non superiore a 6 cm. Compresi e compensati nel prezzo: l'armatura metallica necessaria per garantire il sovraccarico utile netto previsto, gli eventuali travetti aggiuntivi per sostegno dei tramezzi sovrastanti, l'onere per l'impalcatura rompi tratta occorrente e la successiva rimozione, l'onere dell'assistenza alle prove statiche e alle verifiche previste dalle norme vigenti in materia, i puntelli di sostegno d'altezza non eccedente i 4,00 m dal piano d'appoggio della stessa e quanto altro occorrente per dare il solaio finito a regola d'arte, esclusa rete elettrosaldata

€/mq 64,70

6mq x 64,70 €/mq = **388,2 €**

-3.1.2 Conglomerato cementizio per strutture in cemento armato in ambiente secco classe d'esposizione X0 (UNI 11104), in ambiente umido senza gelo classe d'esposizione XC1, XC2 (UNI 11104); classe di consistenza S4 oppure S5, compreso la preparazione dei cubetti, il conferimento in laboratorio per le prove dei materiali (queste ultime a carico dell'Amministrazione), la vibratura dei getti, la lisciatura delle facce apparenti con malta di cemento puro ed ogni altro onere occorrente per dare il conglomerato in sito ed il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte, esclusa l'eventuale aggiunta di altri additivi, da computarsi ove necessari ed escluse le casseforme e le barre di armatura 165,90 mc

-Cordolo solaio mc 1 x 165,90= **165,90 €**

-Fornitura e posa in opera ferri in tondini sagomati ad aderenza migliorata necessari alle Armature del cordolo del solaio kg 120 mc per 1 mc costo 0,98 €/kg = **€98**

-Fornitura e posa in opera Cassaforma lignea per cordolo a corpo **€500**

-Connessioni angolari e ammorsamenti antisismici nella muratura a corpo **€400**

-Pendenza e impermeabilizzazione solaio a corpo **€580**

-8.3.2 Fornitura e posa in opera di serramenti in legno pino di Svezia per finestre e porte-finestre, a vetri, ad una o più ante o a vasistas, costituiti da telaio maestro fisso murato a cemento con sei robuste grappe di ferro su muratura di qualsiasi tipo e di qualsiasi spessore o con contro telaio in abete, e telaio mobile. ancorato al telaio fisso con cerniere del tipo pesante in numero di due per ciascuna anta mobile di finestra ed in numero di tre per ciascuna anta mobile di porta-finestra.

mq 402,20

Fornitura e posa in opera di n. 2 porta finestra mq 1,80 x2 = 3,6 mq x402,20 = **€1447,92**

-Fornitura e posa in opera di Ringhiera in profilati pieni di ferro a corpo **€350**

-Rifacimento impermeabilizzazione solaio terrazzo con guaina cementizia monocomponente a corpo **€900**

-Occupazione suolo pubblico per il ponteggio a corpo **€800**

-Oneri di accesso alla discarica a corpo **€250**

-Revisione impianto elettrico **€650**

-Revisione impianto idrico **€700**

Totale oneri per ripristinare i luoghi come perizia geom Avila €11.860,35



IV Documentazione fotografica



L'edificio di via Trento n.13 a Niscemi di proprietà dei Signori _____, l'ultima elevazione è quella oggetto della presente perizia, la parte in laterizio tra le due aperture finestrate ha chiuso il preesistente terrazzo. In basso immagini degli spazi interni e della copertura.





V Conclusioni

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., le risposte utili al proseguimento della esecuzione immobiliare, determinando la non sanabilità degli interventi edilizi messi in atto nell'edificio di via Tinto n° 13 a Niscemi, e determinando la somma necessaria alla demolizione degli stessi che ascende alla somma di € **11.860,35** sottraendo questa cifra al valore dell'immobile determinato dal Geom. S. Avila nella sua perizia di euro 47.000,00 si determina il valore attuale del terzo piano di € **35.139,65**

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione

Caltagirone 24 luglio 2016

Il CTU

Dott. Arch. Andrea Messina





allegato A

relazione di sopralluogo



Tabunale di Cagliari
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CTU 10/2002

Io sottoscritto Dott. Arch. Andrea Messineo,
mercato del Giudice Douise Daniele

Angelucci,

mi sono recato oggi 5/5/2016 in Nisera (CA)

via Trento n° 13 alle ore 16,00 per svolgere
il sopralluogo come da incarico, che prevedeva
di verificare le modifiche menzionate nel
terzo piano che riassumendo consistono
nella misura della terrazza. Ho infatti
personalmente verificato insieme al Signor

[REDACTED] tali modifiche. Ho trovato

il terrazzo con una copertura a falda unica
con pendente a linea di fronte sulla
via Trento. L'orditura del tetto è composta
da travi lamellari in legno di sezione
10x16 e soprattutto perline e copertura
in coppi. La muratura esterna ha una
spessore di 25 cm, è stato diminuito il
piccolo WC con finestra prospiciente
sulla via Trento; ho effettuato il
rilevamento strutturale integrale

del luogo rilevando tutte le misure
necessarie allo adempimento del
mandato conferitomi; nel locale
trovo un piccolo cucinino al posto
del bagno e anche la demolizione delle
porte che divide i due vani principali con
alterro di m. 2,75. Concludo le operazioni
pubbli alle ore 16:25. Il tecnico
incaricato: Adrian M...



Nissimi li 6 maggio 2016

