

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione
del Tribunale di Gela

Oggetto: Procedimento esecutivo n. 10/2020 R.G. Es.

B.C.C. DEI CASTELLI E DEGLI IBLEI

(Avv. Aldo G. Bonadonna)

Contro

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Ing. Giuseppe Morselli

Deposita la relazione di CTU in data In data 05.02.2023, il Giudice dell'esecuzione all'udienza del 17.02.2023 ha disposto "che il CTU proceda alla stima del bene posto a terzo piano."

- 1) Si richiama quanto detto nella relazione di CTU depositata in merito al bene posto al terzo piano(corsivo) integrando con precisazioni.

Pag. 7) *I tre immobili sono stati realizzati abusivamente. Per gli appartamenti a primo e secondo piano è stata presentata domanda di condono edilizio prot. 6182 del 30.04.1986 da Longone Onofrio ai sensi della L.R. n. 47/85 per la quale ad oggi non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria. Può essere fatta richiesta di definizione della pratica di condono e di rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria. Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria è approssimativamente di circa € 6.000,00.*

Occorre precisare che la domanda di condono presentata , per il terzo piano , negli elaborati grafici, riporta il tetto a falde inserito a partire dalla linea di gronda del solaio di copertura del secondo piano, ovvero un volume tecnico, mentre il costruito parte da un'altezza di circa metri 2,30 dalla linea di gronda e, pertanto, non si configura come una copertura a falde

dell'edificio (p.t., 1° e 2° piano) bensì come un'ulteriore piano la cui volumetria rientra nel computo della volumetria massima assentibile. Il terzo piano, pertanto, non sarebbe sanabile.

Pag. 8) Terzo piano :

- accertata la corrispondenza tra i dati catastali nell'atto di pignoramento (F. 73 part. 769 sub 7 categoria catastale F/3 che si riferisce ad immobile in corso di costruzione) con le risultanze catastali. Ho, però, accertato la difformità tra le risultanze catastali con lo stato di fatto. Nello stato di fatto, l'immobile si presenta come un appartamento allo stato grezzo sopraelevato sulla copertura del secondo piano. Come già detto realizzato abusivamente circa nell'anno 1989 e non sanabile.

2) Tanto premesso, si precisa che, adottando gli stessi criteri di stima, il valore di mercato del bene a terzo piano sarebbe:

Immobile 3 a terzo piano: € 400.000,00/mq x 176,00 mq = € 70.400,00.

3) Si evidenzia quanto segue:

- a) Come già esposto nella relazione di CTU depositata, il bene in oggetto è stato costruito abusivamente e dalle ricerche svolte presso il settore urbanistica del Comune di Mazzarino risulta che per esso non è stata presentata domanda di sanatoria.
- b) Lo stesso bene non presenta i requisiti (doppia conformità alle norme urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione ed all'epoca nella quale, ovvero oggi, verrebbe presentata domanda di condono edilizio; verosimile non idoneità statica) per poter essere sanato. Ciò comporterebbe la non sanabilità dei piani sottostanti, primo e secondo, la cui definizione dell'iter della domanda di condono edilizio prot. 6182 del 30.04.1986 presentata da Longone Onofrio ai sensi della L.R. n. 47/85 per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria resterebbe vincolata alla demolizione del terzo piano.
- c) Il costo dei lavori edili per la demolizione, come quantificato con il computo metrico estimativo di seguito riportato, sarebbe di € 32.661,33 .

Computo metrico estimativo per la quantificazione dei costi di demolizione del terzo piano					
A	B	C	D	E	F
N.	Tipo di Intervento. Descrizione	Misura	Quant.	Prezzo Unit.	Importo (€) = (DxE)
1	26.1.1 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. 1) munito dell'autorizzazione ministeriale di cui all'art. 131 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 m² € 8,15	mq	350,00	8,15	2.852,50 €
2	Sgombero del piano dal materiale ivi depositato	a corpo	1,00	2.000,00	2.000,00 €
3	21.1.3 Demolizione di calcestruzzo di cemento armato, compresi il taglio dei ferri e il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico m³ € 416,44	mc	7,70	416,44	3.206,59 €
4	21.1.5 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico m³ € 285,53	mc	32,00	285,53 €	9.136,96 €
5	21.1.13 Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. m² € 51,86	mq	180,00	51,86	9.334,80 €
6	21.1.25 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. m³ € 32,26	mc	98,00	32,26	3.161,48 €
7	TOTALE costo lavori e spese				29.692,33 €
8	IVA 10 % = € 2.969,00				2.969,00 €
9	TOTALE costo lavori demolizione IVA inclusa				32.661,33 €

Tanto ad espletamento di quanto disposto dal sig. Giudice.

Restando a disposizione si deposita la presente integrazione di CTU .

Gela 13.04.2023

Il CTU

(ing. Giuseppe Morselli)



ing. Morselli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

