

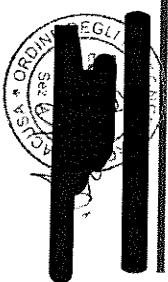
**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
sezione esecuzioni immobiliari

Integrazione alla  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[Redacted]  
[Redacted]  
CONTRO  
[Redacted]

procedura n. 116/2013 R.E.I.

GIUDICE: **Dott.ssa Alessia Romeo**  
DATA UDIENZA: 28 giugno 2019



[Redacted]

1. PREMESSA E QUESTITI..... 2

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO ..... 3

    2.1 RISPOSTA AL QUESTITO DI CUI ALLA LETTERA A)..... 3

    2.2 RISPOSTA AL QUESTITO DI CUI ALLA LETTERA B)..... 11

**OGGETTO:** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA [REDAZIONE] CONTRO [REDAZIONE] N° 116/2013.  
**INTEGRAZIONE**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1. PREMESSE E QUESITI.

Ill.ma dott.ssa Alessia Romeo, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Con ordinanza del 07/12/2018 la sottoscritta ing. [REDAZIONE], con studio in Noto in Via Giovanni Pascoli n° 16, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1750, veniva chiamata dalla S.V.I. ad integrare la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 116/2013 promossa dalla [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] elettivamente domiciliata [REDAZIONE] in Via [REDAZIONE] presso lo studio dell'avv. [REDAZIONE] che la rappresenta e difende, contro la [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] contro il signor [REDAZIONE] [REDAZIONE] con in data [REDAZIONE] elettivamente domiciliato in [REDAZIONE] presso lo studio dell'avv. [REDAZIONE] che lo rappresenta e difende. Veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria trenta giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 28/06/2019.

Assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti punti:

**A) [..] individuare l'esatto valore del compendio pignorato, tenuto dei vincoli archeologico Tema e iscrizione in area Sin. Onera altresì l'esperto ad acquisire la documentazione necessaria per verificare la certificazione della bonifica e laddove fosse necessario per esaminare la documentazione autorizza sin da ora l'esperto a farsi coadiuvare da un collaboratore;**

**B) [..] quantificare i costi necessari per procedere alla delimitazione dell'area occupata senza**

2

titolo.

#### 2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

##### 2.1 RISPOSTA AL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA A)

Secondo quanto richiesto dalla S.V.I., si chiede alla sottoscritta di individuare l'esatto valore del compendio pignorato tenuto conto dei vincoli gravanti sull'area interessata, ovvero sia del vincolo per iscrizione in area SIN, sia del vincolo archeologico.

##### VINCOLO PER ISCRIZIONE IN AREA SIN

Relativamente al vincolo SIN, la sottoscritta ha effettuato accurate ricerche presso il Comune di Priolo Gargallo, dove non ha trovato alcunché, e, successivamente, presso la sede del Libero Consorzio di Siracusa, X settore AMBIENTE - Servizio Rifiuti e Bonifiche, dove ha reperito tutta la documentazione necessaria alla redazione della presente relazione.

Prima di rispondere al quesito posto e per meglio comprenderne la risposta, la sottoscritta ritiene fondamentale riportare a seguire la cronologia di una serie di eventi e documenti importanti:

- a) 10 gennaio 2000: Decreto del Ministero dell'Ambiente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 44 del 23.02.2000, in cui si definisce la "Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Gela e Priolo". Nella Tavola allegata al suddetto decreto non è inserita alcuna perimetrazione nell'intorno dell'area di proprietà della [REDAZIONE] (cfr. Decreto 10 gennaio 2000);

b) 28 febbraio 2005, in tale data si tiene la Conferenza di Servizi convocata presso il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio [REDAZIONE]

[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

2



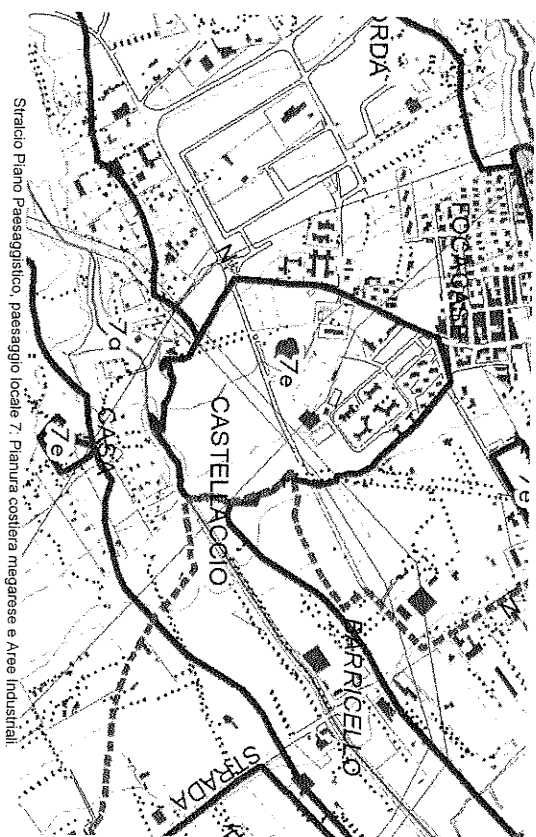




già indicato, invariata.

#### VINCOLO ARCHEOLOGICO

Relativamente al vincolo archeologico, cui non si fa alcun cenno negli atti amministrativi rilasciati per la realizzazione degli edifici di proprietà [REDACTED] la sottoscritta, dopo aver analizzato il Piano Paesaggistico approvato, evidenzia che gli immobili pignorati di cui al lotto A ricadono all'interno del Paesaggio Locale 7 – "Pianura Costiera Megarese e Aree Industriali", ovvero "Aree caratterizzate da valori paesistici dovuti essenzialmente al riconoscimento industriale dall'organizzazione geomorfologica, maggiore protezione (componenti strutturali), visuale/paesaggistica e valori di inervisibilità (o opacità visiva). In tali aree la tutela si attuotuttavviso i procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 del Codice.



Stadio Piano Paesaggistico, paesaggio locale 7: Pianura costiera megarese e Aree Industriali.

Su tali aree grava il livello di tutela 1 ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione, che presenta i seguenti obiettivi specifici: Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:  
- mantenimento dei valori del paesaggio agrario o protezione della area archeologica.

- tutela secondo quanto previsto dalla normativa specificata dalle norme per la componente "Archeologia" e, in particolare, qualsiasi intervento che incidesse il sottosuolo deve avvenire sotto la supervisione di personale della Soprintendenza.

Sono conservati nelle aree adiacenti dalla fascia consortile ex [REDACTED] le si trova tra [REDACTED] dove sono presenti numerose condotte intatte che permettono lo scambio tra le zone collegate di notevole importanza idraulica ed, il mantenimento di tali opere e i relativi interventi di manutenzione, a immediato e miglioramento con tecniche e materiali rispettosi delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche di quei luoghi.

La sottoscritta ritiene che non ci siano elementi derivanti dalla presenza di tale vincolo che possano provocare una svalutazione dell'impianto sportivo. L'unica eventuale spesa che potrebbe presentarsi, subordinata a eventuali future richieste di interventi da eseguirsi sull'area o sugli edifici in essa presenti, potrebbe essere quella derivante dalla presenza della figura di un archeologo durante i suddetti interventi ([...]) qualsiasi intervento che incidesse il sottosuolo deve avvenire sotto la supervisione di personale della Soprintendenza (...), che risulterebbe a carico della ditta proprietaria. Di tali spese, però, non è possibile fare adesso una valutazione in quanto questa sarebbe strettamente connessa alla natura degli eventuali interventi e alla durata degli stessi. Pertanto, allo stato attuale non ci sono spese da decurtare dalla valutazione originaria dell'immobile che rimane, come sopra già indicato, invariata.

#### CONCLUSIONI

In conclusione, si conferma il valore del compendio pignorato indicato nella relazione di stima precedentemente depositata.

#### 2.2 RISPOSTA AL QUESTIONE DI CUI ALLA LETTERA B)

Secondo quanto richiesto dalla S.V.1, si chiede alla sottoscritta di quantificare i costi necessari per procedere alla delimitazione dell'area occupata senza frodo, ovvero i costi per la realizzazione di un limite fisico che potesse dividere e rendere autonoma la struttura 1 (piscina e palestra) rispetto alle strutture 2, 3 e 4 (bar, servizi e spogliatoi e due campi da calcio). In data 20/05/2019 la sottoscritta si reca, dopo aver inviato comunicazione alle parti in causa, presso l'area de [REDACTED]

per verificare, unitamente al titolare dell'impresa di propria fiducia, quale intervento fosse fattibile nell'area in esame.

Dopo un attento esame dei luoghi, e da successivo lavoro di tavolino, l'intervento che si ritiene opportuno per delimitare l'area occupata senza titolo dall'area gestita è costituito da una recinzione di altezza 1,70 ml realizzata con rete metallica e picchetti di acciaio (in rosso nella planimetria allegata), ad integrazione delle attuali ed esistenti delimitazioni costituite da ringhiere di acciaio o legno e da rete con paletti (in giallo nella planimetria allegata).

Relativamente alla quantificazione economica, la sottoscritta su è basata sui Prezzario della Regione Sicilia 2019, che comprende tutti gli oneri per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte e presuppone l'impiego di materiali di ottima qualità, corredati di marchi e di attestazioni di conformità; inoltre comprende le spese per la sicurezza, le spese generali e l'utile d'impresa, e si intende al netto dell'I.V.A. Al di fuori della voce di Prezzario, è stato considerato un incremento del 40% per tenere conto sia della realizzazione a tratti, anziché continua, della recinzione, comportando un maggiore onere in fase di realizzazione, sia della posa in opera dei picchetti di acciaio non tramite ancoraggio a terra, ma zavorrati con blocchi in cemento o elementi similari, per evitare di forare il piano di calpestio e intercettare eventuali tubazioni interrato di cui non si conoscono i percorsi.

IMPORTO  
prezzo unitario quantità COMPLESSIVO

Fornitura e collocazione di rete metallica a doppia torsione con maglie esagonale tipo 8x10 in accordo con le UNI-EN 10223-3 ed UNI-EN 10218-2, galvanizzato con lega eutettica di Zinco/Alluminio 5% terre rare (UNI-EN 10244-2 Classe A), rivestito in PVC o polietilene (conforme alle prescrizioni UNI-EN 10245-2 e UNI-EN 10245-3 rispettivamente), a protezione di scarpe e simili, i teli, debitamente protetti, saranno collegati con punti meccanici metallizzati, e bloccati, in sommità e al piede, da funi di acciaio zincato da 16 mm e 12 mm rispettivamente (conforme UNI ISO 10264-2 e UNI ISO 2408); il tutto sarà ancorato mediante picchetti d'acciaio Fe B44K da 16 mm di opportuna lunghezza. Le suddette caratteristiche devono essere accertate e documentate dalla D.L. al metro quadrato

€ 24,70	162,52	€ 4.014,24
---------	--------	------------

si considera un incremento del 40% per tenere conto sia della realizzazione a tratti, anziché continua, della recinzione, sia della posa in opera dei picchetti di acciaio non tramite ancoraggio a terra, ma fissati a terra con blocchi in cemento o elementi similari, per evitare di intercettare eventuali tubazioni interrato di cui non si conoscono i percorsi.

INCREMENTO	€ 1.605,70
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.619,94</b>

In sintesi, l'entità dell'intervento di delimitazione dell'area occupata senza titolo ammonta a **€ 5.619,94** € I.V.A. esclusa.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- Decreto del Ministero dell'Ambiente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 44 del 23.02.2000;
- Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 113 del 17.05.2006;
- documentazione acquisita presso gli uffici del Libero Consorzio Comunale di Siracusa (allegati 1-16).

Si allegano altresì:

- verbale di sopralluogo;
- lettera di trasmissione alle parti per sopralluogo e relative attestazioni di ricevimento;
- attestazioni di invio e conferme ricezione della presente relazione tecnica alle parti;
- parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo la sottoscritta concluso l'incarico conferito dall'Ilmo Sig. Giudice, rassegna la presente rimanendo a disposizione della S.V./l. per eventuali ulteriori chiarimenti.

**Nota, 24 maggio 2019**

**IL C.T.U.**

A redacted signature and stamp, consisting of a blacked-out area over a circular stamp and a horizontal line.