



TRIBUNALE DI LUCERA

Relazione Tecnica - II° Lotto-

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:
Santacroce Emanuele c/ Di Cosmo Leonardo (R.E.9/12)



STUDIO TECNICO

Ing. Giovanni Manzella

Il C.T.U.
Ing. G. Manzella

Il Giudice Unico
dott.ssa G. Stani

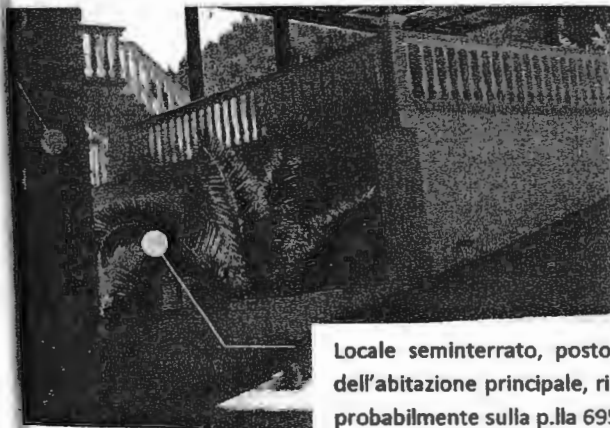
Tavola n. 3/4

SECONDO LOTTO

BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO: fl.8 p.lle 694,695, 696 – c.da Telegrafo, Comune di Rodi G.co, in ditta Di Cosmo Leonardo in quota 1/1 (uno di uno).

Trattasi di appezzamenti di terreno, ricadenti tutti in zona 167 del Comune di Rodi G.co. Dall'esame dei luoghi, lo scrivente riscontrava tuttavia una serie di opere abusive realizzate. Difatti, acquisendo presso il Comune di Rodi, l'ordinanza n.15 del 30.11.2007 e 25 del 07.12.2012, il direttore dell'UTC di Rodi G.co, a seguito di verifiche espletate dai competenti organi sulle aree in questione (includendo tra queste anche le p.lle 268, 269, 214, 424 e 37), evidenziava una serie di violazioni (urbanistiche, paesaggistiche, sismiche, etc...) ed **ingiungeva al Sig. Di Cosmo Leonardo, la DEMOLIZIONE delle seguenti opere:**

realizzazione di un locale seminterrato di circa 28mx8m, in struttura cementizia armata con solaio in travetti precompressi, etc...., distaccato dall'abitazione principale (p.lla 37) per una larghezza pari a circa 80m;



Locale seminterrato, posto a SUD dell'abitazione principale, ricadente probabilmente sulla p.lla 695



dir del Di Cosmo, il locale seminterrato, si compone di n.4 appartamenti (composto da un vano ~~sovrano~~sovrano/sogg./cucina, due camere da letto ed un bagno – cfr. ord. N.25 del 07.11.2012), nonché un locale chiuso con cancello in ferro, adibito a magazzino.

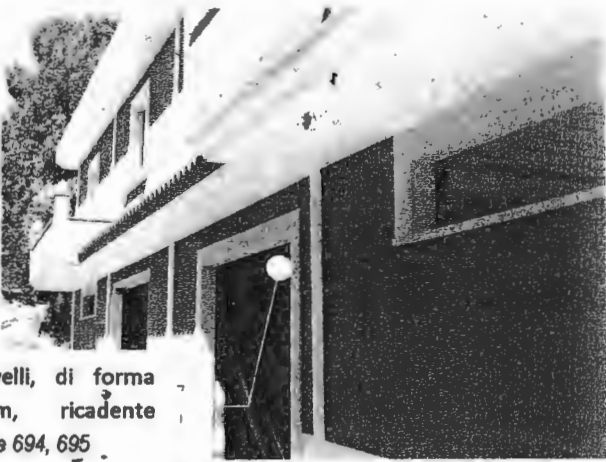
realizzazione di capannone delle dimensioni di circa 10x20m (riscontrato poi essere sui luoghi di circa 20x20 con ~~la uscente~~la uscente) e per un'altezza di colmo di ca. 5,0m (h_{max} 5,66) e altezza di gronda di ca. 4,0m;



Capannone 20mx20m, ricadente probabilmente su altre p.lle (268, 269, 214, 424, 37)



3. immobile realizzato con struttura in c.a., su due livelli con scale interne, completamente intonacato esternamente, con copertura a piano impermeabilizzato, costituito da un piano terra e piano primo, di forma rettangolare di ca. 10,0x20,0m ed un'altezza esterna di ca. 6,6m, etc...;



Immobile su due livelli, di forma rettangolare 10x20m, ricadente probabilmente sulle p.lla 694, 695

Allo stato, l'unità abitativa, risulta priva di qualsivoglia finitura interna, con scalinata interna in c.a. che collega i due livelli di piano. Verosimilmente, lo stesso si pone a circa 15-20m dall'abitazione principale del Di Cosmo.

4. un muro in blocchetti di tufo e cemento a forma di "L", posto a monte del suddetto immobile, con il lato maggiore alto 2,3m e lungo 29,0m e largo 25,0cm, mentre il lato minore in ca., alto 2,3m sulla parte di congiungimento con termine di 0,6m e lungo 6,7m;

5. piazzale in cls, posto sul lato mare del predetto immobile, di forma pressoché quadrata, della grandezza di 10,7x12,0 m, circoscritto da muretto in pietra viva e cemento su tre lati alto 0,9m e largo 0,4m... etc...;

6. manufatto realizzato in legno, avente basamento in cls, con struttura in travetti di legno e chiuso con compensato multistrato, della grandezza di 4,9x3,7m, copertura a tettoia a doppia falda ed altezze interne di 2,4m e 2,7m. Detto manufatto è adibito a ricovero di cavallo;



Manufatto di cui al punto 3

Manufatto realizzato in legno, posto nelle vicinanze del fabbricato di cui al punto 3

7. manufatto realizzato in legno, a forma rettangolare, avente basamento in cls con struttura in travetti in legno (cfr. ordinanze allegate)....etc..., della grandezza di 9,1x5,0m, in parte chiuso e completamente finito, a formare un unico ambiente adibito a bar funzionante e munito della relativa attrezzatura, mentre la parte rimanente funge da portico davanti l'ingresso. Sul lato a monte del manufatto adiacente la prete dello stesso, è stato realizzato un manufatto in cemento della lunghezza di 12,7, alto 1,0m e largo 0,3cm;



Manufatto realizzato in legno, posto a SUD-EST dell'abitazione principale, ricadente probabilmente sulla p.lia 695 (e parte della 480..777)

tettoia in legno a forma rettangolare, sorretta da n.6 pilastri, della grandezza di 7.7x5.5m, con altezze interne di 2,5m (min)e 2,75 (max). Detto manufatto poggia sulla parte laterale della copertura di un locale seminterrato delle dimensioni di 28,0m x 8,0, posto a monte e nelle immediate vicinanze dell'abitazione del Di Cosmo;



Manufatto realizzato in legno, posto a SUD-OVEST dell'abitazione principale, ricadente probabilmente sulla p.lia 695

9. immobile privo di copertura, a forma pressoché quadrata, con basamento in cls e la grandezza di 11,4 x 11,6m, chiuso lateralmente con tufi per un'altezza di 3,0m collegati a n.8 pilastri in c.a....., Sul lato á valle vi è un'apertura di 5,3m;



Immobile ricadente su altre aree non richiamate in procedura

10. piazzale di cls posto sul lato adiacente ed a valle del predetto immobile privo di copertura, di forma pressoché quadrata di 24,0x28,0m;

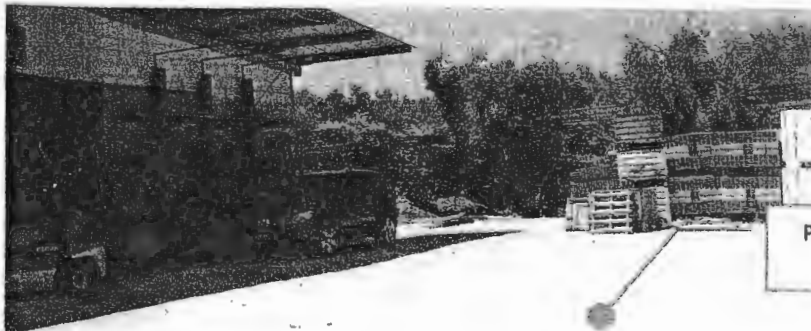
11. struttura precaria a forma di "L" con struttura di tubi innocenti, parzialmente coperta con lamiera precate, della lunghezza di 39,0m sul lato maggiore e 5,7 sul lato minore.....;



Struttura precaria (in tubi innocenti) posta nelle vicinanze (ad Ovest) del capannone



12. piazzale in cls, posto nelle immediate adiacenze dell'ingresso di capannone di forma rettangolare, della grandezza di 20,0x30,0m;



Piazzale adiacente l'ingresso del capannone

13. strada in cls della lunghezza di 90m ca. ed un larghezza media di 5,0m., che collega il piazzale anzidetto alla strada comunale della l.tà "Convento".



esame delle mappe topografiche supportate da un riscontro visivo acquisito durante l'accesso ai luoghi di causa, ha permesso "verosimilmente" di identificare le opere abusive, ricadenti sulle p.lle (694-695-696) oggetto della procedura esecutiva. E' evidente che un accurato rilievo topografico supportato da un rilievo aerofotogrammetrico (che ne semplifichi notevolmente le operazioni del rilievo topografico), ben rileverebbe le caratteristiche descrittive delle aree entro cui si è edificato, ma ciò comporterebbe un aggravio di spese legate alle ulteriori attività, che solo l'ill.mo Organo Giudicante, nel qual caso, dovrà autorizzare.

Più premesso, le opere abusive, contraddistinte dalle lettere 1, 3, 4, 5, 6, 7 ed 8 (riportate in colore rosso sul all'elenkata ordinanza n.15 del 30.11.2007 e 25 del 07.12.2012), con molta probabilità ricadono sul fl di mappa p.lle 694,695, 696, terreno in l.tà Convento nell'ambito delle aree comprese nel vigente P. di Z.

7. Altre opere abusive invece (richiamate in ordinanze e rilevate fotograficamente per mere esigenze di analisi e studio delle aree), interessano (quasi certamente) p.lle non richiamate nella procedura esecutiva.

intera area, costituita dalle p.lle 694,695,696, entro cui sono stati adoperati gli illeciti edilizi, si sviluppa su una superficie pari a circa 2448mq; esaminando il valore delle aree edificabili in quella zona (zona 167) e considerando la superficie pari a circa 2448mq, stabilito in € 25,0 l'indennità di proprio, si ha che il valore dell'area risulta pari a 61200,0€ (diconsi sessantunomiladuecento/00



A questo punto occorre però determinare il valore delle demolizioni da eseguire, stabilendo un criterio metodologico di stima sintetica, da definire meglio in seguito, solo durante la fase di mera esecuzione dei lavori, spesso caratterizzata da imprevisti ed imprevedibili:

demolizioni e rimozioni

1. locale seminterrato di circa 28mx8m, in struttura cementizia armata con solaio in travetti precompressi, etc...., distaccato dall'abitazione principale (p.la 37) per una larghezza pari a circa 1.80m;.....€ 28/mc x ~ 600mc= 16.800/0€(demolizioni e rimozioni E02.01)

2. immobile realizzato con struttura in c.a., su due livelli con scale interne, completamente intonacato esternamente, con copertura a piano impermeabilizzato, costituito da un piano terra e piano primo, di forma rettangolare di ca. 10,0x20,0m ed in'altezza esterna di ca. 6,6m, etc....;.....€28/mc x ~1320mc= 36950,0€.....(demolizioni e rimozioni E02.01)

muro in blocchetti di tufo e cemento a forma di "L", posto a monte del suddetto immobile, con il lato maggiore alto 2,3m e lungo 29,0m e largo 25,0cm, mentre il lato minore in ca., alto 2,3m sulla parte di congiungimento con termine di 0,6m e lungo 6,7m;.....€28/mc x ~[16,67mc+ (2.3+0.6)x6.7/2x0,25mc] = €28/mc x ~[19,09mc]= 54,52€.....(demolizioni e rimozioni E02.01)

3. piazzale in cls, posto sul lato mare del predetto immobile, di forma pressoché quadrata, della grandezza di 10,7x12,0 m, ricostituito da muretto in pietra viva e cemento su tre lati alto 0,9m e largo 0,4m...etc....;..... 1,5€/mq x ~128mq= 1984€ (v. capit. E. 02.29)

4. manufatto realizzato in legno, avente basamento in cls, con struttura in travetti di legno e chiuso con compensato laminato, della grandezza di 4,9x3,7m, copertura a tettoia a doppia falda ed altezze interne di 2,4m e 2,7m. Detto manufatto è adibito a ricovero di cavallo;.....

€28/mc x ~(4,9x3,7x0,4)mc= €28/mc x ~ 7,25mc= 203,0€ (n.b. H basamento considerato di circa 40 cm) ...(demolizioni e rimozioni E02.01);

5. montaggio manufatto in legno.....a corpo 500,0€



7. manufatto realizzato in legno, a forma rettangolare, avente basamento in cls con struttura in travetti in legno (cfr. ordinanze allegate)....etc..., della grandezza di 9,1x5,0m, in parte chiuso e completamente rifinito, a formare un unico ambiente adibito a bar funzionante e munito della relativa attrezzatura, mentre la parte rimanente funge da portico davanti all'ingresso. Sul lato a monte del manufatto adiacente la prete dello stesso, è stato realizzato un manufatto in cemento della lunghezza di 12,7, alto 1,0m e largo 0,3cm;

a) $€28/mc \times \sim(9,1 \times 5,0 \times 0,4)mc = €28/mc \times \sim 18,2mc = 509,60€$ (n.b. H basamento considerato di circa 40 cm)

...**(demolizioni e rimozioni E02.01)**;

b) Smontaggio manufatto in legno.....a corpo 1500,0€

8. tettoia in legno a forma rettangolare, sorretta da n.6 pilastri, della grandezza di 7.7x5.5m, con altezze interne di 2,5m (min) e 2,75 (max). Detto manufatto poggia sulla parte laterale della copertura di un locale seminterrato delle dimensioni di 28,0m x 8,0, posto a monte e nelle immediate vicinanze dell'abitazione del Di Cosmo;

c) Smontaggio manufatto in legno.....a corpo 1300,0€

Infine occorre conteggiare il costo dello smaltimento dei materiali da demolizione. Si precisa tuttavia che l'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestato a mezzo dell' apposito formulario di identificazione rifiuti (ex. d.lgs 2/97 e s.m.). Smaltimento rifiuti "v. capit. E 01.30" (con dati tra loro interpolati):

per i punti 1-3-4: $[(448mq + 600mq) \times 0,3m \times 25q.le/mc \times 2,9€/q.le + [(180mq + 360mq) \times 0,3m \times 6q.li/mc \times 2,9€/q.li] + 9,09mc \times 25q.le/mc \times 2,9€/q.le] = \sim 22794€ + 2818,0€ + 1384,0€ = \sim 26996,0€$ (salvo maggiori definizioni e precisazioni in fase esecutiva)

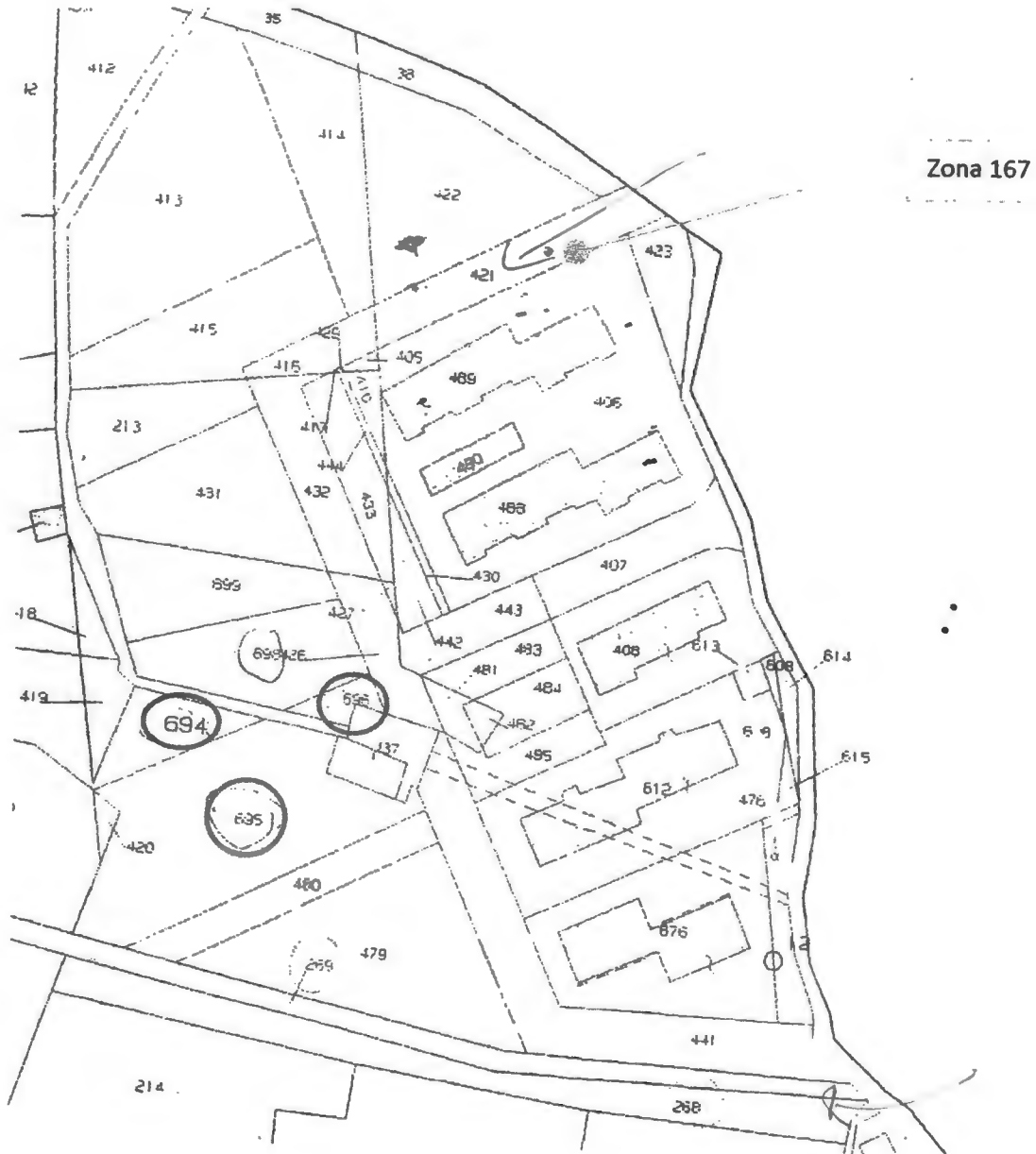
per i punti 5, 6* e 7* (limitatamente al basamento di fondazione): $[(128+18,13+45,5) \times \sim 0,3 \times 25q.li/mc \times 2,9€/q.le] = 167,95€$ (salvo maggiore definizioni e precisazioni in fase esecutiva)

Totale demolizioni e smaltimento rifiuti (con attestazione): $\sim 90911,35€$ (risultato di una stima sintetica, variabile in fase esecutiva ed in funzione anche dei prezzi di mercato della zona), a fronte di un valore dell'area (delle sole p.lle 694-695-

c) determinato nella somma di 61200,0€ (diconsi sessantunomiladuecento/00 Euro)---

...mera chiarezza espositiva, va sottolineato che nell'ordinanza n.15 del 30.11.2007 e 25 del 07.12.2012, il direttore UTC di Rodi G.co avvertiva che ove non si provvedeva, nel termine massimo di 90 gg. dalla data della presente, alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, il bene e l'area di sedime, nonché quelle necessarie, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, venivano acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune.

PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DELL'AREA 167



fl.8 p.lle 694 - 695 - 696 - COMUNE DI RODI G.CO -



Si allegano: ordinanze n.15 del 30.11.2007 e 25 del 07.12.2012 e planimetria catastale