

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. **371_2019 R.G.Es.**

G.Es.: **Dott. Fabrizio Minutoli**

Debitore: XXXXXXXXXX

Custode giudiziario: **Avv. Alfonsa Cottone**

RELAZIONE DESCRITTIVA

**CERTIFICAZIONE FINE LAVORI
DIVISIONE INTERNA DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE
DALLE UNITÀ IMMOBILIARI CONTIGUE NON PIGNORATE
ALL'INTERNO DI UNA VILLA MULTIFAMILIARE
VIA SCORDIA, 5 - PALERMO.**

ESPERTO STIMATORE : **ING. FABRIZIO FERRO**
STUDIO: **VIA RESUTTANA, 360 – 90146 PALERMO**
EMAIL PEC: **FABRIZIO.FERRO@ORDINEINGPA.IT**



INDICE

Premessa	3
Conferimento incarico.....	5
Area oggetto di intervento edilizio.....	3
Dati impresa esecutrice e formalità direttive iniziali	4
Sintesi cronologica andamento esecuzione lavori.....	5
Errore identificazione immobili al Catasto Terreni.....	7
Rendicontazione finale.....	8
Certificazione corretta esecuzione lavori.....	9
Allegati.....	10



PREMESSA

CONFERIMENTO INCARICO

Lo scrivente Ing. Fabrizio Ferro - nato a Palermo il 29/12/1977, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 8014, con studio in Palermo in via Resuttana, 360, - sulla scorta dell'attività di direttore dei lavori come da provvedimenti del G.Es. del 02/03/2024 e del 11/10/2024 - rassegna la seguente relazione descrittiva relativamente alla certificazione opere edilizie consistenti nella separazione fisica interna di due unità immobiliari pignorate da immobili contigui non pignorati così come indicato nel progetto di divisione redatto del 10/10/2024

AREE OGGETTO DI INTERVENTO EDILIZIO

L'area di cantiere oggetto di interventi edilizi di separazione è rappresentata da due beni immobili pignorati ubicati all'interno di una villa residenziale sita in via Scordia, 5 in Palermo e per esattezza:

- Lotto A: Foglio 8 particella 840 sub 3 graffato sub 11 categoria A/7 piano T;
- Lotto B: Foglio 8 particella 840 sub 5 categoria A/7 piano S1.

In particolare lotto A è stato separato fisicamente da un appartamento ubicato al piano sottostante (sub 6) non pignorato con il quale era collegato tramite una scala a chiocciola con un'apertura circolare del solaio. L'unità immobiliare staggito inoltre era abusivamente frazionata in due porzioni attraverso la costruzione di un pannello in cartongesso. Infine si è anche chiusa un vano costituito da una botola di collegamento col bene soprastante non staggito (sub 13).

Il lotto B è stato invece separato fisicamente da due unità immobiliari contigue al piano terra (sub 6 e 7) non pignorate con le quali era stato abusivamente unito. Inoltre si è proceduto ad unire fisicamente due zone, realizzate illegittimamente, che lo costituiscono, al fine di dotarlo di un accesso diretto su corte di pertinenza esterna.

Si segnala la presenza durante tutto il periodo delle lavorazioni dei rappresentanti della Custodia Giudiziaria e delle FF.OO, quest'ultime al fine di poter procedere speditamente all'esecuzione dei lavori senza interruzioni e impedimenti già avvenuti in passato.



DATI IMPRESA ESECUTRICE E FORMALITA' DIRETTIVE INIZIALI

L'impresa aggiudicatrice che ha eseguito i lavori edili sopramenzionati, in base al criterio del preventivo economicamente più vantaggioso così come indicato nel provvedimento del G.Es. del 11/10/2024, è stata la ditta [REDACTED] che ha ricevuto formale affidamento incarico in data 24/10/2024 tramite pec inviata dalla Custodia Giudiziaria (*Allegato 1*).

La sopramenzionata impresa aggiudicatrice dell'appalto, in data 23/04/2024, parimenti alle altre ditte interpellate, ha presentato un'offerta pari [REDACTED] risultata la più conveniente dal punto di vista economico (*Allegato 2*).

La ditta [REDACTED], Palermo, P.Iva [REDACTED] è iscritta alla C.C.I.A.A. di Palermo al numero [REDACTED] con N. [REDACTED]. Il legale rappresentante nella qualità di Amministratore Unico e Direttore tecnico è Ing. [REDACTED]

Lo scrivente ha proceduto in data 19/11/2024 a comunicare (*Allegato 3*) formalmente tramite indirizzi pec all'Ufficio Edilizia Privata e al Comando di Polizia Municipale del Comune di Palermo che in data 19/11/2024 hanno avuto inizio i lavori trasmettendo contestualmente il nominativo della ditta esecutrice e le specifiche per il conferimento degli sfabbricidi.

La ditta preposta allo smaltimento dei sfabbricidi è stata la stessa impresa esecutrice, iscritta all'Albo dei gestori ambientali della regione Siciliana al num. [REDACTED] che ha provveduto a conferire i materiali di risulta in discariche autorizzate presso la [REDACTED]

A conclusione dei lavori lo scrivente in data 27/11/2024, contestualmente alla redazione del verbale di certificato fine lavori, ha trasmesso al portale "Sismica Sicilia" del Dipartimento Ufficio Genio Civile della Regione Sicilia, in considerazione delle specifiche opere di ripristino di porzioni di solaio, i seguenti documenti tecnici per i quali si è ricevuta formale "presa in carico" (*Allegato 3*):

- 1) Dichiarazione asseverata delle opere da eseguire;
- 2) Relazione tecnica asseverata con descrizione dell'intervento e analisi ai fini rilevanza sismici.



SINTESI CRONOLOGIA ANDAMENTO ESECUZIONE LAVORI

A seguire una breve indicazione cronologica dell'attività di direzione lavori e dell'esecuzione delle opere sulla scorta di n. 5 specifici verbali di sopralluogo (**Allegato 4**) compilati ad ogni ispezione e sottoscritti dall'amministratore dell'impresa esecutrice.

VERBALE	SINTESI ATTIVITA' EDILIZIA E DI DIREZIONE LAVORI
N.1 19/11/2024	Formale consegna area dei cantieri, con constatazione del loro stato generale privo di elementi impeditivi, previa ulteriore accurata visita. Sono state eseguite le seguenti attività e opere: 1) ricoprimento mobili, e arredi presenti con teloni antipolvere; 2) rimozione delle colonne lignee decorative e loro posizionamento nell'immobile adiacente non pignorato; 3) inizio costruzione delle murature di gasbeton. Si decide in comune accordo con la Custodia Giudiziaria, una variante progettuale consistente nella chiusura del solaio tramite l'installazione di una piastra in acciaio di spessore 5 mm invece della preventivata ricostituzione.
N.2 20/11/2024	Sono state eseguite le seguenti opere: continuazione costruzioni dei muri divisorii in gasbeton con un sal 80%; 2) demolizione nell'immobile pignorato del piano terra di una piccola parte del tramezzo divisorio per consentire l'accesso diretto da corte esterna; 3) demolizione nell'immobile pignorato del piano primo di una piccola parte della parete in cartongesso
N.3 21/11/2024	Sono state eseguite le seguenti opere: 1) terminati i lavori di costruzione dei muri divisorii in gasbeton; 2) rifinitura e completamento delle aperture realizzate 3) inizio lavori per la chiusura del solaio con lavori propedeutici alla messa in posa della lamiera in acciaio di spessore 5 mm previa verifica delle caratteristiche tecniche e del certificato di garanzia quest'ultima. In particolare sono stati realizzati nella piastra 14 fori dove, previo riempimento dell'ancorante chimico, sono stati inseriti tasselli metallici filettati.
N.4 22/11/2024	Sono state eseguite le seguenti opere: 1) completata la chiusura del solaio con applicazione del geolite magma mediante colaggio uniforme all'estradosso della piastra di acciaio 2) chiusura botola di comunicazione presente nel tetto dell'immobile del primo piano con inserimento di 6 barre filettate in acciaio da diametro di 14 mm e successiva messa in posa del cartongesso.
N.5 27/11/2024	Certificazione esecuzione lavori che sono risultati eseguiti a regola d'arte. Si è proceduto alla verifica finale dei lavori certificando che quest'ultimi sono stati ultimati in conformità al progetto e della lettera di affidamento e incarico.



A seguire un estratto del report fotografico (*Allegato 6*) relativo agli interventi edilizi eseguiti.

Fase iniziale realizzazione parete in gasbeton (PT)



Fine costruzione parete longitudinale in gasbeton (PT)



Vano di comunicazione nel muro divisorio (PT)



Chiusura del solaio con applicazione piastra acciaio (P1)



Realizzazione vano di comunicazione (P1)



Chiusura definitiva della botola tetto (P1)



ERRORE IDENTIFICAZIONE IMMOBILI AL CATASTO TERRENI

Si segnala che durante la fase preventiva di studio per la progettazione definitiva inerente alla separazione e in particolare in sede di trasmissione al portale "Sismica Sicilia" del Dipartimento Ufficio Genio Civile della Regione Sicilia, della Dichiarazione e della relazione tecnica asseverata, è emersa una difformità catastale sostanziale anche se non pregiudizievole ai fini della vendita.

Nello specifico si è rilevato un disallineamento tra l'identificazione al Catasto Terreni e quella al catasto Fabbricati della villa multifamiliare in cui sono ubicati i beni pignorati.

In particolare la villa con le relative unità immobiliari sono censite la Catasto Fabbricati con il foglio 8 particella **840** mentre al Catasto Terreni il medesimo lotto è distinto con il foglio 8 particella **1296** (*Allegato 7*).

In sintesi il fabbricato invece di essere indicato al Catasto Terreni come "ENTE URBANO" risulta ancora censito come terreno con particella 1269 e qualità "ORTO IRRIG".

Nell'eventualità di procedere alla regolarizzazione della sopracitata discrepanza catastale occorre mettere in atto le seguenti attività:

- 1) rilievo topografico di [tipo celerimetrico](#) (con stazione totale GPS) dell'intero lotto;
- 2) redazione pratica [Tipo Mappale](#) per inserimento in mappa del fabbricato;
- 3) pratica [DOCFA per variazione catastale](#) solo dei due beni pignorati;
- 4) redazione di nuovo [elaborato planimetrico](#);

Il compenso per tutte le attività sopramenzionate è stimabile i

_____.



RENDICONTAZIONE CONTO FINALE

Il conto finale per la realizzazione delle opere è composto dalle seguenti voci:

- 1) costi diretti opere eseguite con importo pari [REDACTED] così come da preventivo presentato da impresa esecutrice, risultato economicamente il più vantaggioso, stabilito nella email di affidamento incarico del 24/10/2024 (*Allegato 1*);
- 2) Importo compenso a favore dello scrivente per la direzione lavori nel cantiere, pari [REDACTED] oltre accessori (4% inarcassa) come indicato nella relazione del 10/10/2024;
- 3) Importo compenso a favore dello scrivente per l'elaborazione del computo metrico estimativo delle opere edilizie, in base alle previsioni progettuali, in applicazione all'art.11 del DM 182 del 30 maggio 2002, pari [REDACTED] oltre accessori (4% inarcassa come indicato nella relazione del 10/10/2024.

In conclusione come da tabella quadro economico il costo complessivo delle opere edilizie è pari a

QUADRO ECONOMICO			
VOCE DI SPESA	Costo	IVA - INARCASSA	Costo totale
Importo dei lavori diretti aggiudicato	[REDACTED]	10%	[REDACTED]
Importo compenso progetto e computo metrico	[REDACTED]	4%	[REDACTED]
Importo compenso attività Direzione lavori	[REDACTED]	4%	[REDACTED]
TOTALE SPESA			[REDACTED]



CERTIFICAZIONE CORRETTA ESECUZIONE LAVORI

Il sottoscritto Esperto nella qualità di Direttore dei lavori relativamente opere edilizie consistenti nella separazione fisica interna di due unità immobiliari pignorate ubicati all'interno di una villa residenziale sita i via Scordia, 5 in Palermo e per esattezza

- Lotto A: Foglio 8 particella 840 sub 3 graffato sub 11 categoria A/7 piano T;
- Lotto B: Foglio 8 particella 840 sub 5 categoria A/7 piano S1.

da immobili contigui non pignorati così come indicato nel progetto di divisione redatto del 10/10/2024 ed eseguite due beni immobili pignorati

valutando

- che tutti i lavori contrattualmente previsti sono stati eseguiti e ultimati in tutte le loro parti;
- che non risultano parti dell'opera o specifiche lavorazioni non complete;
- che non sono emerse lavorazioni non correttamente eseguite o con evidenti difetti di realizzazione per i quali si richiede la rimozione e nuova esecuzione delle opere stesse;
- che i lavori sono stati eseguiti regolarmente senza nessun ostacolo.

CERTIFICA

che i lavori specificati in oggetto sono stati ultimati in data 27/11/2024 entro i termini stabiliti, eseguiti a regola d'arte e in conformità al progetto, alla lettera di affidamento incarico e alla variante in corso d'opera.

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Palermo, 04/12/2024

Esperto Stimatore
Ing. Fabrizio Ferro



ELENCO ALLEGATI

1. Affidamento incarico ad impresa esecutrice del 24/10/2024;
2. Offerta impresa esecutrice;
3. Comunicazione inizio lavori agli enti preposti;
4. Ricevuta trasmissione portale "sismica";
5. Verbali di sopralluogo e certificazione fine lavori;
6. Documentazione fotografica;
7. Documentazione catastale terreni;
8. Fattura impresa esecutrice;
9. Schede tecniche materiali utilizzati per chiusura solaio.

