

Avv. Luigi Pulvirenti
Patrocinante in Cassazione
Viale Mario Milazzo n. 36
95041 – Caltagirone
Tel./fax: 0933.22.421
avv.luigipulvirenti@gmail.com

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni

Proc. n. 46/2007 r.g.e.

Io sottoscritto avv. Luigi Pulvirenti, in qualità di custode nella procedura in epigrafe, espongo quanto appresso.

Con relazione depositata in data 21.02.2023 ho rappresentato che:

- con riferimento al lotto 9 il sottoscritto aveva accertato la presenza di evidenti segni di infiltrazioni meteoriche, anche a seguito delle copiose piogge del 09 – 10/02/2023;
- con riferimento al lotto 1 (Terreno sito in Mazzarrone, Via Poggio di Mezzo, riportato al NCT al fg. 5, partt. 1410 e 1413, e garage censito fg. 5, part. 2584 ct. C/6 (ex part. 1419), avevo accertato che il garage censito fg. 5, part. 2584 ct. C/6 (ex part. 1419) era stato abbattuto.

Alla luce di quanto sopra, ho chiesto di richiamare il CTU, Dott. Claudio Petta, al fine di:

1. effettuare una nuova stima del lotto 1 a seguito delle variazioni intervenute;
2. valutare lo stato di sicurezza del tetto del lotto 9, con indicazione di eventuale incidenza dell'attuale stato dei luoghi sulla incolumità degli occupanti essendo il lotto abitato.

Richiamato il CTU con provvedimento del 22/02/2023, lo stesso ha depositato perizia integrativa in data 01.02.2024, nella cui conclusioni testualmente scrive:

“Il fabbricato coincidente con lotto 9, seppur presentando tracce di avvenute infiltrazioni meteoriche, non si ritiene manifesti imminente pericolo per gli abitanti. Tuttavia si ritiene che il tetto del fabbricato necessiti di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino della stabilità della copertura e della sua tenuta all'azione degli agenti meteorici, il cui costo è stato stimato in 14.000€.

Avv. Luigi Pulvirenti
Patrocinante in Cassazione
Viale Mario Milazzo n. 36
95041 – Caltagirone
Tel./fax: 0933.22.421
avv.luigipulvirenti@gmail.com

Il lotto 1 è stato interamente demolito, così come auspicato dal precedente CTU.
Allo stesso si attribuisce lo stesso valore stimato dal precedente CTU detratto il
costo della demolizione (il cui onere è già stato sostenuto), pari a 31.900€”.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

CHIEDE

che il GE voglia rendere le proprie determinazioni stabilendo:

- quanto al lotto 9, se il valore indicato dal CTU pari ad €. 14.000,00 vada
sottratto dal prezzo base del lotto in questione che è di € 129.450,00, modificando
l'ordinanza di vendita, o se il creditore debba farsi carico dei relativi oneri
procedendo ad eseguire le opere indicate dal CTU. Si fa presente che l'ordinanza
di vendita, a seguito di mia relazione del 27/03/2020, era già stata oggetto di
modifica per aspetti differenti rispetto alla questione odierna.

- quanto al lotto 1 se l'importo di €. 2.000,00 (a suo tempo quantificato dal
precedente CTU quale costo da affrontare per la demolizione del garage) vada
realmente sottratto dal prezzo base di €. 33.900,00 in quanto si ritiene che
essendo già stato abbattuto il garage, non è un costo di cui dovrà farsi carico
l'aggiudicatario (venendo così meno la logica alla base dello scomputo delle
spese di demolizione). Si evidenzia peraltro che detto costo per le demolizioni,
stimato in 2.000,00, era già stato detratto dal precedente consulente il quale
scriveva: *“il più probabile valore di mercato dell'intero fondo, che tenga anche
conto delle spese relative alla demolizione ed al trasporto a discarica del
materiale di risulta computate in circa € 2.000,00, risulta essere pari a €*
150,00/mq x (241,00 – 15,00) mq= € 33.900,00”. (All. 7, cfr. pg 17 di 135)”.

Caltagirone, 24.04.2024

Avv. Luigi Pulvirenti