

STUDIO TECNICO
CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE
AGRONOMO

Studio: Discesa S. Agata N. 17 – Tel. Tel. 0933/55482
Fax 0933/060129

Abitaz: V.le P.pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365
Cell. 338-3516026

E-mail: g.incarbone@yahoo.it

E-mail certificata: gesualdoincarbone@pec.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N. 22/08

Chiarimenti tecnici ordinanza del 19/07/2017

C o n t r o

GIUDICE: Dott. ssa Daniela Angelozzi



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

GENERALITA'

Il sottoscritto Dott. Agronomo Gesualdo Incarbone, già C.T.U. per la procedura Esecutiva n. 22/08 a carico della _____ è stato richiamato dal Giudice dell'esecuzione per rispondere ai quesiti di cui alla Ordinanza del 19/07/2017. Con la detta ordinanza sono stati formulati diversi quesiti che vengono riportati nell'oggetto del mandato.

Lo scrivente nel dichiarare di accettare l'incarico, conferma il già prestato giuramento.

Al sopralluogo effettuato a Vizzini il 03/08/2017 con il delegato alla vendita Avv. Tommaso Vespo previo avviso alla parte interessata è stato presente _____ che ha sottoscritto il verbale di sopralluogo.



PREMESSA

Con la depositata relazione del 24 Giugno 23016 riferita alla Udienza dell'8/03/2017, lo scrivente ha precisato che i beni immobili interessati alla esecuzione in corso sono:

- 1) Immobile di civile abitazione di antica fattura ubicato in Via Cafici 54 riportato sul foglio di mappa n. 80 di Vizzini comprendente la part. 438 sub. 3 categ. A/3 classe 4 di vani 4 in ditta:

Il suddetto immobile è risultato sprovvisto di planimetria catastale. Lo stesso immobile si presta per ottenere la sanatoria urbanistica essendo stato realizzato negli anni '50.

- 2) Immobile di civile abitazione di antica fattura ubicata in Via Cafici 56 riportato sul foglio di mappa di Vizzini N. 80. Esso comprende la particella 458 sub. 2 e 459 sub. 1 graffate, categ. A/3 classe 4 della consistenza di vani 6 in ditta

Il suddetto immobile è risultato sprovvisto di Planimetria Catastale. Lo stesso immobile presta per ottenere la sanatoria urbanistica essendo stato realizzato negli anni '50. Questo immobile risulta abitato con la propria famiglia.



OGGETTO DEL MANDATO

Il Sig. Giudice dell'esecuzione ha formulato il seguente mandato:

- Dica il C.T.U se gli immobili hanno subito modifiche dal momento della perizia allo stato attuale;
- Se gli immobili presentano problematiche strutturali ed, in tal caso, quantificherà i costi necessari per ripristinare la corretta funzionalità del bene;
- Specifichi se vi è pericolo di incolumità per terzi ed occupanti;
- Precisi il punto di infiltrazione quantificandone i costi e le opere necessarie alla loro eliminazione ed alla adeguata conservazione dei beni pignorati.



RISPOSTA AI DIVERSI QUESITI

Gli immobili interessati alla procedura esecutiva non hanno subito, in atto, nessuna modifica.

Gli stessi esaminati durante il sopralluogo effettuato, non presentano problematiche strutturali che possono pregiudicare la loro funzionalità.

Dal sopralluogo citato sono emersi degli inconvenienti tecnici derivanti da una trascurata manutenzione Ordinaria che ha peggiorato lo stato dei luoghi. Ciò, emerge dalle allegate foto e ciò:

- 1) Il ballatoio del balcone del 2° piano si è presentato lesionato lateralmente e con pezzi mancanti Foto. N.1; ciò, ha determinato la infiltrazione di acque provocando la citata lesione visibile nella Foto N.2. la spesa prevista per il ripristino è la seguente: smontaggio e posa in opera della porzione di marmo materiale e manodopera Euro 200,00.
- 2) Nello stesso vano soggiorno è stato notato la lesione di cinque piastrelle lesionate la cui causa potrebbe essere addebitata alla caduta di qualche oggetto presente. In ogni caso la loro sostituzione comporta la seguente spesa: rimozione delle piastrelle interessate, acquisto e sostituzione per Euro 120,00 Foto N. 3.
- 3) Il soffitto e la parete del vano letto è stato interessato da una copiosa quantità di muffa derivante dalla parte esterna più precisamente dalla copertura per la mancata manutenzione della guaina che, molto probabile, si è fessurata. Foto n. 4. Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi bisogna eseguire le riparazioni per eliminare le fessurazioni con



prevista spesa di Euro 200,00 con il suddetto intervento si verrebbe ad eliminare altre muffe riscontrate nella stanza da letto Foto N. 5. In ogni caso non si ravvisa alcun pericolo per la incolumità di terzi.

- 4) La parete esterna è stata coperta con ondulina catramata come si nota dalla Foto N. 6. Detto materiale andrebbe rimosso con il conseguente intervento e posa in opera di intonaco; ciò, comporta una spesa di Euro 300,00.
- 5) Il tetto di copertura formato con coppi alla siciliana è interessato da diversi coppi rotti da sostituire Foto N. 7 e 7 bis, per una prevista spesa, compreso materiale e manodopera di Euro 190,00.
- 6) Il vano terranno destinato a magazzino per derrate varie è la parte più interessata in quanto non abitata; Intanto, va precisato che il soffitto è formato da canne e gesso come mostra la Foto N. 8. Esso presenta varie fessurazioni alle pareti, FotoN. 9 lesioni varie Foto n.10 deposito di escrementi di colombi Foto n. 11. La quantificazione economica per il ripristino dello stato dei luoghi è di Euro 800,00.
- 7) I ballatoi esterni presentano le travi in ferro non protette e quindi risultano scoperte. Dette travi sono state intaccate e interessate dalla ruggine. Bisognerebbe scrostare la parte non protetta per verificare lo stato di consistenza, certamente, negativa e quindi ripristinare lo stato dei luoghi. La spesa prevista è di Euro 400,00. Foto N. 12.



8) In conclusioni è possibile affermare che non sono state riscontrate modifiche allo stabile; Non sono state riscontrate problematiche strutturali che possono pregiudicare la funzionalità del bene.

Non esiste alcun pericolo per la incolumità di terzi ma la necessità di intervenire per la eliminazione degli inconvenienti riscontrati e sopra riportati al fine di una adeguata e rispondente conservazione del bene.

Infine si precisa che il vano terranno posto in Via Cafisci 19 non sono state riscontrate eventi negativi.

Quanto sopra riportato deriva da una attenta ed obiettiva osservazione dal sito interessato la cui non curanza e la totale mancata manutenzione Ordinaria ha prodotto la necessità di interventi vari ed una spesa Orientativa complessiva di Euro 2.120,00.

Per eventuali chiarimenti in merito lo scrivente rimane a disposizione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Gesualdo Incarbone)

Agronomo

