

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **128/2023** - G.E. dott.ssa **CULTRERA CONCITA**

DEBITORE:

GAZZE' SEBASTIANO

CREDITORE:

ORGANA SPV SRL

CREDITORE INTERVENUTO:

AGRIPLAST S.P.A.

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA del 27/10/2024

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra



1) - GENERALITA'

La presente relazione viene redatta dalla sottoscritta, arch. Rosaria Allegra, ad integrazione della precedente relazione di consulenza tecnica depositata telematicamente in data 02/05/2024, su disposizione del G.E., dott.ssa Cultrera Concita.

PREMESSO che:

- nella relazione di consulenza tecnica depositata in data 02/05/2024 (pag. 16), si esplicitava che *“il piano terra ed il primo piano dell’immobile sono conformi alla suddetta Licenza Edilizia n° 173/69, rilasciata dal Comune di Pachino, a meno di variazioni non sostanziali (realizzazione di tramezzi interni, al fine di una diversa distribuzione degli ambienti), che potrebbero essere sanate con la presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi dell’art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01”*;
- quanto sopra al fine di regolarizzare il fabbricato secondo un iter burocratico più rapido e semplice; infatti, la scrivente, ha optato per la stima dei costi di aggiornamento della pratica urbanistica (con la richiesta presso l’UTC della CILAS) e catastale (presentazione del DOCFA per variazione diversa distribuzione interna) a quanto realizzato nello stato di fatto, contrariamente all’adeguamento dell’unità immobiliare alle planimetrie depositate presso l’UTC ed in catasto (per fare ciò, occorrerebbe, nella fattispecie, l’intervento di operai che provvedano alla demolizione dell’accesso tamponato tra le due unità e dei due tramezzi che definiscono il locale ripostiglio);

CONSIDERATO CHE:

- nell’udienza del 09/07/2024, il creditore procedente *“insiste nella vendita dell’immobile per l’intero senza procedere alla lottizzazione dello stesso e chiede il richiamo dell’esperto per chiedere la quantificazione dei costi per il ripristino della situazione così come in catasto, essendo stato l’immobile frazionato di fatto e affinché l’esperto si pronunci su eventuali costi di regolarizzazione dello stesso da porsi a carico dell’aggiudicatario”*;

CIO’ POSTO,

si redige questa relazione tecnica allo scopo di far conoscere al Giudice la verità, portando a compimento le operazioni di vendita.



2) - VALUTAZIONI C.T.U.

Quesito i) – Valutazione dell’immobile “1A”

Come indicato nella relazione di consulenza tecnica depositata in data 02/05/2024 (pag. 31) il valore di stima V_{1AA} dell’unità immobiliare, valida nel caso in cui l’immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l’ottenimento di certificazioni varie, è pari a

$$V_{1AA} = \text{€. } 166.767,07$$

Calcolato, quindi, il valore V_{1AA} dell’immobile, la stima effettiva del fabbricato “1A”, V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1AA} e l’importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la demolizione delle opere murarie interne, D_{1A-DEM} , (al fine di ripristinare la situazione così come in catasto);
- la presentazione della SCA, D_{1A-SCA} .

Non sarebbero previsti costi di regolarizzazione in quanto la demolizione delle opere murarie interne rientra nell’attività di edilizia libera.

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A}$$

$$V_{1AA} = \text{€. } 166.767,07$$

$$D_{1A} = D_{1A-DEM} + D_{1A-SCA}$$

$$D_{1A-DEM} = \text{€. } 1.200,00$$

$$D_{1A-SCA} = \text{€. } 900,00$$

$$D_{1A} = D_{1A-DEM} + D_{1A-SCA} = \text{€ } (1.200,00 + 900,00) = \text{€. } 2.100,00$$

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A} = \text{€ } (166.767,07 - 2.100,00) = \text{€. } 164.667,07$$

Stima dell’immobile “1A”

$V_{1A} =$	€. 164.667,07
------------------------------	----------------------



Quesito j) – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di piena proprietà del sig. GAZZE' SEBASTIANO, per la quota pari a 1/1; pertanto, avremo

$$V_{1A-GS} = 100\% \text{ di } V_{1A} = 100\% \text{ di } \text{€. } 164.667,07 = \text{€. } 164.667,07$$

Stima quota Gazzè Sebastiano

$V_{1A-GS} =$	€. 164.667,07
---------------	----------------------

Noto, li 27/10/2024

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra

