

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: Integrazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione immobiliare n. 128/13 promossa da ItalFondinario S.p.A., in qualità di procuratore di Intesa SanPaolo S.p.A, creditore procedente, rappresentato e difeso dall'Avv. Lorenzo Mastrandrea con studio in Caltagirone in via G. Mazzini n.26, contro i coniugi [REDACTED] debitori esecutati.

Relazione Integrativa

Premessa:

Il sottoscritto geom. Leonardo Pirrello, con studio in Militello V.C. in via Donna Giovanna D'Austria n.60/A, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione immobiliare sopra citata, depositava in data 13/01/2015 la relazione di consulenza ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il Sig. Giudice, esaminata la relazione peritale, rilevava che non erano state considerate le spese per la demolizione della copertura del terrazzo al piano primo, realizzata con struttura precaria in tubolari di ferro e soprastanti pannelli tipo isopac. In conseguenza, il Sig. Giudice disponeva il richiamo del sottoscritto con note del 15/06/2016 e del 03/05/2017, per rispondere al quesito di cui sopra, apportando le opportune modifiche alle risposte di cui alla consulenza depositata, tenendo conto di dette circostanze.

Lo scrivente C.T.U. ricevuto l'avviso a mezzo di raccomandata pec il 03/05/2017, contenente le osservazioni del Sig. Giudice, riscontra che effettivamente nella relazione peritale depositata, non ha tenuto conto delle spese per la demolizione della struttura precaria.

Il sottoscritto ha considerato che le spese di demolizione erano sensibilmente



trascurabili, di scarsa consistenza e non incidevano sul Valore di Stima dell'immobile in oggetto.

Pertanto, dalle considerazioni sopra citate, lo scrivente rettifica qui di seguito la precedente relazione peritale depositata il 13/01/2015.

Si precisa che per le risposte di cui ai quesiti: dal n.1 al 11 e dal 13 al n.15 del mandato non occorrono modifiche o rettifiche, mentre per quelle di cui ai quesiti: n.12 e n.16 si apportano le seguenti rettifiche, che, per una migliore lettura, vengono trascritte e di conseguenza vengono annullate le risposte riportate nella precedente relazione depositata.

Considerazioni relative al punto 12) pag.4

L'immobile in oggetto, in parte **non è conforme** alle norme edilizie-urbanistiche, in quanto si è accertato che il terrazzo posto al piano primo è stato coperto con struttura precaria in tubolari di ferro e soprastanti pannelli termoisolanti (tipo isopac) e chiusura con vetri. Tale copertura è stata realizzata abusivamente senza le necessarie autorizzazioni amministrative. Pertanto dovrà essere rimossa al fine di ripristinare l'esistente terrazzo. Tale copertura con struttura precaria del terrazzo non è possibile sanare, ai sensi delle norme urbanistiche vigenti, in quanto il fabbricato si trova in zona centro storico.

Le spese per la rimozione di tale copertura compreso il trasporto e lo smaltimento a pubblica discarica ammonta ad **€. 800,00**, così suddivise:

a) rimozione di infissi interni ed esterni di ogni specie, inclusi mostre, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. **€.220,00**

b) Rimozione di opere in ferro quali travi, mensole e simili, compresi l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta



sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.

€.150,00

c) Rimozione di pannelli termocopertura

€.180,00

d) Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.

€.250,00

Sommano €.800,00

Considerazioni relative al punto 16) pagg.5-6

Dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate di Catania si rileva che i prezzi medi della zona centro storico sono min.400,00 max 600.

Da indagini effettuate presso agenzie e operatori immobiliari di mercato si rilevano prezzi medi fra un min. di €.300 e max. 600.

Pertanto, il sottoscritto all'immobile attribuisce un prezzo unitario di €.380,00 per ogni mq. di superficie utile abitabile, mentre per il piano interrato adibito a cantina €.120,00 al mq. e per la superficie non residenziale adibita a terrazzo €.160, quindi si ha:

Ai vani abitabili avente una superficie di mq.112,00 (55+37+20):

mq.112,00 x €380,00 = €.42.560,00

Al piano seminterrato, adibito a cantina di mq. 12,0 x €120,00= €. 1.440,00

Al terrazzo di mq.32,00 x €160,00 = €. 5.760,00

Complessivamente il valore stimato dell'immobile è di €. 49.760,00

a detrarre le spese di €.800 per la rimozione della copertura €.48,960,00

Esecuzione immobiliare N.128/13

3/4

Firmato Da: PIRRELLO LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56083acdec9a82ae02cd4522f53ee344



Complessivamente il Valore stimato dell'immobile è di €.48.960,00 che si arrotonda ad €.49.000,00 (quarantanovemilaeuro)

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami.

Militello in Val di Catania, lì 15/05/2016

Il Consulente tecnico d'Ufficio

(Geom. Pirrello Leonardo)

