

Geom. Giovanni Rubuano

Perito ed Esperto CCIAA di Catania CT-495

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014

Via Leopardi n. 28 - 95030 Sant'Agata li Battiati (CT)

Telefono: 338 6432481

consulente@giovannirubuano.it - giovanni.rubuano@pec.giovannirubuano.it

www.giovannirubuano.it

C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA: 05908070872

Consiglio Direttivo GEO.VAL. ESPERTI www.geoval.it

Socio Ce.S.E.T. www.ceset.unifi.it

Socio E-Valuations www.e-valuations.org

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

## SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fallimento

n. 8/2021 R.G.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato Dott.ssa Oriana Calvo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### INTEGRAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 1. Premessa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Giudice Delegato, vista la relazione peritale depositata e ritenuto che occorra **integrare il punto 5 (opere abusive)** con particolare riguardo alla copertura della terrazza posta al primo piano e ritenuto altresì che occorra individuare in che misura gli emersi profili di irregolarità **incidano sul valore di mercato del bene**, con provvedimento dello scorso 6 marzo 2024 ha invitato lo scrivente perito stimatore ad integrare la relazione di consulenza depositata.

Sulla base di quanto ritenuto e richiesto dal G.D. si procede a relazionare in merito

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 2. Integrazione punto 5

ASTE  
GIUDIZIARIE®

***In caso di opere abusive, il controllo circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 così come recepito dalla Regione Siciliana e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni***

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geom. Giovanni Rubuano

Perito ed Esperto CCAA di Catania CT-495

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014

Via Leopardi n. 28 - 95030 Sant'Agata li Battiati (CT)

Telefono: 338 6432481

consulente@giovannirubuano.it - giovanni.rubuano@pec.giovannirubuano.it

www.giovannirubuano.it

C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA: 05908070872

Consiglio Direttivo GEO.VAL. ESPERTI www.geoval.it

Socio Ce.S.E.T. www.ceset.unifi.it

Socio E-Valuations www.e-valuations.org

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili oggetto di stima si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 , sesto comma, della Legge 47/85, ovvero dell'art. 46, comma quinto, del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Il terrazzo al piano primo è coperto con una tettoia (non regolare e non autorizzata) in struttura precaria ancorata ai pilastri in c.a. realizzata con travi in scatolari in acciaio e pannelli di termocopertura.



L'opera in questione non ha i requisiti strutturali previsti dalla normativa vigente e pertanto, al di là della possibilità di regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio, non presenta le caratteristiche per una possibile regolarizzazione sotto il profilo statico (pratica presso il Genio Civile).

Per le opere in questione

- non ricorrono le condizioni di cui all'art. 36 del DPR 380/2001;
- non risultano istanze di condono edilizio presentate;
- non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40 , sesto comma, della Legge 47/85, ovvero dell'art. 46, comma quinto, del DPR 380/2001.

\* \* \*

### **3. Incidenza sul valore di mercato**

Nella stima del valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto di tale circostanza e pertanto **€ 75.000,00 rappresenta il valore di mercato dell'immobile** nelle condizioni in cui si trova attualmente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Geom. Giovanni Rubuano**

Perito ed Esperto CCIAA di Catania CT-495

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014

Via Leopardi n. 28 - 95030 Sant'Agata li Battiati (CT)

Telefono: 338 6432481

consulente@giovannirubuano.it - giovanni.rubuano@pec.giovannirubuano.it

www.giovannirubuano.it

C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA: 05908070872

Consiglio Direttivo GEO.VAL. ESPERTI www.geoval.it

Socio Ce.S.E.T. www.ceset.unifi.it

Socio E-Valuations www.e-valuations.org



Non ricorrendo le condizioni di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/85 non si stimano costi per il conseguimento di titoli abilitativi tutt'al più si indica il costo (stima di massima) per la rimozione della copertura e la realizzazione delle opere di impermeabilizzazione del terrazzo e di copertura del vano scala.

**Lavori:**

- rimozione della tettoia e recupero dei materiali (per riutilizzo);
- massetto delle pendenze, strato di impermeabilizzazione ed accessori (grondaie e varie);
- realizzazione di torrino a copertura del vano scala,

**stimati € 11.000,00** comprensivi di iva.

A parere dello scrivente tale importo non va detratto al valore di mercato stimato in quanto di fatto la struttura in questione rappresenta un'opera provvisoria di copertura in attesa della realizzazione del previsto piano primo. L'edificazione di detto piano comporterà infatti la sola rimozione delle opere precarie di copertura i cui costi presumibilmente andrebbero in compenso con i ricavi dal recupero dei materiali.



Sant'Agata li Battiati 15 aprile 2024



Il perito stimatore

**Geom. Giovanni Rubuano**