

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

R.G.E. 60/2021

Debitrice

Mandataria

Creditore procedente

Relazione di stima sull'immobile sito a Caltagirone: fg. 108 – part. 1388 sub 8.

Il sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Cultraro, con studio a Militello in Val di Catania, via Pietro Carrera n. 98, nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 60/2021, ha prestato il giuramento di rito il 09/02/2024.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro sull'immobile pignorato sito a Caltagirone (CT):

- in via Umberto Giordano n. 23 G, catastato al fg. 108 – part. 1388 sub 8 di proprietà di

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di 120 giorni, a partire dalla data di accettazione dell'incarico.

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi secondo la seguente tempistica:

- il giorno 28.03.2024 dalle ore 10:00 alle ore 10:45.

CIÒ PREMESSO

L'esperto stimatore, esaminati i documenti relativi alla procedura esecutiva, redige la presente:

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente architetto durante l'accesso presso l'immobile ha potuto

prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilievo, fare delle foto. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale, sottoscritto dai presenti, che si allega alla corrente relazione (allegato n. 1).

Preliminarmente si precisa che:

I) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegato n. 2); in tale certificazione, che risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento, si attesta che:

- l'abitazione sita in via Umberto Giordano n. 23 G, catastata al fg. 108 – part. 1388 sub 8, è pervenuta [REDACTED] per atto di compravendita del 15/05/2008 Numero di repertorio 99479/27593 [REDACTED] [REDACTED] (CT) trascritto il 16/05/2008 nn. 29368/19267 da potere di [REDACTED] [REDACTED];

II) il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, ma nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati;

III) il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il sottoscritto architetto ha provveduto all'acquisizione dello stesso (allegato n. 3). Dal certificato risulta che l'esecutata è coniugata, pertanto si è provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio con annotazioni a margine. Da tale certificato, risulta che la debitrice è coniugata in regime di separazione dei beni (allegato n.4).

Fatte le superiori premesse, si procede a rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice, seguendo la stessa scansione presente nella nomina. Il Sig. Giudice ha chiesto al sottoscritto architetto di provvedere:

1) All'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Il bene pignorato è catastato, come si evince dalle visure catastali (allegato n.

5), al:

- fg. 108 – part. 1388 sub 8 (casa – cat. A/3, classe 8, vani 7,5, piano T-1) di proprietà di [REDACTED].

L'immobile di cui al fg. 108 – part. 1388 sub 8 confina a sud-ovest con via Umberto Giordano, mentre a nord-ovest, a nord-est e a sud-est con gli immobili di altri proprietari.

2) Ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero, nel caso di immobili abitativi, indicare se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire, previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

Il bene pignorato è un appartamento destinato a civile abitazione sito al piano terra e al piano primo di un edificio condominiale con tre unità immobiliari. Esso si trova a Caltagirone in via Umberto Giordano n. 23 G.

L'abitazione si sviluppa su due piani: piano terra e piano primo. Ad essa si accede tramite una scala condominiale che dal piano terra di via Umberto Giordano n. 25 conduce all'appartamento, il quale presenta doppio accesso (dal piano terra e dal piano primo).

L'appartamento ha nove stanze, quattro al piano terra e cinque al piano primo. Come evidenziato nelle planimetrie dello stato di fatto (allegato 6), al piano terra sono presenti un soggiorno, un ripostiglio, una cucina e un bagno. Inoltre è presente un terrazzo con accesso dalla cucina e dal ripostiglio. Al piano primo,

collegato con il piano tramite una scala interna, sono presenti un disimpegno, un bagno, una camera matrimoniale e due camere da letto singole. Sono presenti due balconi con affaccio rispettivamente su via Umberto Giordano e sul retro dell'edificio. I pavimenti sono in gres porcellanato al piano terra e in scaglie di marmo al piano primo. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, mentre quelli interni sono in legno. Il soffitto è in latero-cemento intonacato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento. La superficie interna calpestabile è pari a 130 mq, la superficie totale dei balconi è pari a 10 mq, mentre quella del terrazzo è pari a 24 mq. La superficie commerciale è pari a 168 mq.

L'immobile confina a sud-ovest con via Umberto Giordano, mentre a nord-ovest, a nord-est e a sud-est con gli immobili di altri proprietari.

- Catastalmente l'immobile è identificato dal fg. 108 – part. 1388 sub 8 (casa – cat. A/3, classe 8, vani 7,5, piano T-1, rendita € 484,18). Per quanto concerne le parti comuni è presente solo una scala condominiale pertanto, non essendo presente alcuna tabella millesimale, si ripartirà quest'ultima in tre parti uguali.

Riguardo all'assoggettamento della vendita dell'immobile all'IVA, si può affermare che non è dovuta in quanto gli esecutati sono soggetti privati.

3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Caltagirone, non si riscontrano titoli abilitativi depositati per l'immobile oggetto di esecuzione (allegato 16).

Nella fattispecie, dagli elementi costruttivi e dalla tipologia di fabbricato, si presume che la costruzione sia risalente agli anni '60 del secolo scorso.

4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua

ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

Nell'immobile oggetto di pignoramento, come si può notare tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente (allegato 6 e allegato 7), sono state effettuate delle variazioni al piano primo riguardanti lo spostamento di un tramezzo divisorio nel ripostiglio prospiciente il corridoio e la conseguente creazione di un'intercapedine non accessibile. Si dovrà presentare una CILA in sanatoria al Comune di Caltagirone, pagando una sanzione di euro 1000 per interventi già realizzati.

Gli oneri tecnici per la definizione della pratica amministrativa corrispondono ad € 500.

5) Ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

L'immobile sito in via Umberto Giordano n. 23 G si trova in zona B1 del vigente strumento urbanistico comunale.

Trattandosi di edificio e non di terreno, non si è ritenuto opportuno richiedere al comune il certificato di destinazione urbanistica (che riguarda solo i terreni).

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta così catastato: casa per civile abitazione di tipo economico iscritta al fg. 108 part. 1388 sub 8.

Questi dati corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Vi è perfetta corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, eccetto per il numero civico (il numero indicato è quello dell'ingresso condominiale, ma l'appartamento è identificabile nel numero 23 G).

Come si può notare tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente (allegato 6 e allegato 7) sono state effettuate delle variazioni al piano primo che

riguardano lo spostamento di un tramezzo divisorio nel ripostiglio prospiciente il corridoio e la conseguente creazione di un'intercapedine non accessibile. Inoltre, le finiture e gli impianti presenti sono tipici di una casa di tipo civile (cat. A/2) e non di un'abitazione economico-popolare (A/3).

Pertanto, le spese per oneri tecnici e tasse catastali per la variazione di cui sopra sono pari ad € 800.

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare:

- a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.

- b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.

- c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

Alla data di notifica del pignoramento, il 29/07/2021, l'esecutata era già intestataria dell'immobile in forza dell'atto di compravendita del 15/05/2008, numero di repertorio 99479/27593, redatto [REDACTED], trascritto il 16/05/2008 nn. 29368/19267.

L'esecutata è l'unica proprietaria dell'immobile pignorato.

8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel

ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

La provenienza del bene pignorato è di seguito elencata:

- l'abitazione sita in via Umberto Giordano n. 23 G, catastata al fg. 108 part. 1388 sub 8 è pervenuta [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 15/05/2008, numero di repertorio 99479/27593, redatto dal Notaio [REDACTED], trascritto il 16/05/2008 nn. 29368/19267;

Nel ventennio antecedente al pignoramento si hanno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn. 29369/5343 del 16/05/2008** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/05/2008 ,Numero di repertorio 99480/27594, Notaio [REDACTED] (CT). a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni Sede Ragusa , C.F. 00026870881, contro [REDACTED], capitale € 65.000,00 Totale € 97.500,00 Durata 15 anni, grava su Caltagirone Foglio 108 Particella sub 8 .
- **Trascrizione nn. 43402/32745 del 29/09/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/07/2021 Numero di repertorio 488 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Sede Caltagirone (CT), a favore di [REDACTED], contro Di [REDACTED], grava su Caltagirone Foglio 108 Particella sub 8.

9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato si deve procedere al calcolo della

superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. Si deve procedere inoltre alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), bisogna:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

Si potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

Sulla scorta di quanto riportato nella presente relazione, si è proceduto alla stima del valore del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare. Effettuati gli opportuni accertamenti, si è proceduto ad una stima con la metodologia cosiddetta sintetica.

Le stime del valore dell'immobile è di seguito elencata:

- **Casa per civile abitazione di cui al fg. 108 – part. 1388 sub 8**

Si assume il valore di 670 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili – allegato n. 8) ed applicando i coefficienti di merito (allegato n. 9), si ottiene un aumento percentuale del 15,60%. La superficie commerciale dell'immobile è di 168 mq. Il valore di stima è pari a: $168 \times 670 \times (100\% + 15,60\%) = € 130.119,36$.

A questa somma si applica una riduzione del 1% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 1301,19 per cui il valore dell'immobile è pari a € 128.818,17.

Vanno inoltre detratte le spese per regolarizzazione urbanistica (compresi oneri tecnici) di € 1.500 ed € 800 per variazione catastale ed oneri tecnici, per un totale di € 2.300. Pertanto, il valore della casa, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 126.518,17, che si arrotonda ad € **126.500,00**.

10) A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Il lotto di vendita è unico ed è costituito solo dalla casa per civile abitazione.

11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente

in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile pignorato è posseduto al 100% dall'esecutata e la casa è attualmente libera. Non si sono rilevati formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni. Inoltre, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. Allo stato attuale non sono state rilevate spese fisse di gestione e manutenzione o spese straordinarie o altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si allega la pianta dell'immobile (allegato 6), la planimetria catastale (allegato n. 7) e la documentazione fotografica (allegato n. 10).

14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà

indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega la succinta descrizione del lotto con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato, con il prezzo di stima attribuito, e del contesto in cui è ubicato il bene pignorato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (vedasi allegato n. 11).

15) A verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

L'immobile pignorato è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica e pertanto è stato redatto l'APE (allegato n. 12).

16) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (allegato n. 13).

17) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip., secondo specifico modello allegato al presente decreto. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di

cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n. 16).

18) Nel sopralluogo effettuato in data 28/03/2024 il CTU ha rilevato la presenza di eternit nella copertura della cucina posta al piano terra. Con quesito integrativo posto in data 04/04/2024, il G.E. ha richiesto al sottoscritto di verificare le condizioni della copertura, di verificare se è necessaria la rimozione e di redigere una relazione su eventuali costi di smaltimento e sulla messa in sicurezza.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha avuto modo di constatare che la copertura della cucina posta al piano terra è costituita da pannelli di eternit posti su un solaio in latero-cemento, per una superficie complessiva di 16 mq.

Come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla perizia di stima, i pannelli che costituiscono tale copertura sono parzialmente danneggiati e ciò può inevitabilmente portare alla dispersione di polveri nell'aria.

Pertanto, la normativa vigente impone l'urgente bonifica dell'amianto, i costi per la rimozione e il ripristino sono pari ad euro 5.253,96 oltre IVA, mentre i costi tecnici per progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione che sono pari ad euro 1500 oltre IVA e oneri previdenziali. Il costo complessivo è pari a euro 6.735,96 oltre IVA e oneri accessori. Per maggiori dettagli, si rimanda alla relazione tecnica allegata alla presente perizia di stima (allegato 14).

Con la presente relazione lo scrivente architetto ritiene di avere assolto completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Militello V.C., 30.04.2024

L'esperto stimatore

Dott. arch. Giuseppe Cultraro



Iscritto al n. 2560 dell'albo degli Architetti della Provincia di Catania

ELENCO ALLEGATI:

verbale di sopralluogo – allegato n. 1

certificazione notarile – allegato n. 2

certificato di stato civile – allegato n. 3

certificato di matrimonio- allegato n.4

visura catastale – allegato n. 5

planimetrie dello stato di fatto – allegato n. 6

planimetria catastale– allegato n. 7

Dati OMI – allegato n. 8

stima casa – allegato n. 9

foto – allegato 10

schema per il bando di vendita lotto 1 – allegato 11

APE- allegato 12

perizia di stima con protezione dati personali – allegato 13

Relazione sui costi smaltimento eternit -allegato 14

Certificato sull'assenza di titoli abilitativi- allegato 15

check list – allegato 16