



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRATIVA**



TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA
SEZIONE ESECUZIONE

Procedimento n. 18/2011 (R.G.Es.):
MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA
contro

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Rossella Vittorini



cell. 320.8889730
cliaparrinello@gmail.com
C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856
Viale della Regione, 54 93100 Caltanissetta



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA – SEZIONE ESECUZIONE

Procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto a Ruolo Gen. n. 18/2011:

promossa da MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA contro

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Rossella Vittorini

Premessa

In data 10.07.2012 la sottoscritta arch. Clelia P. Parrinello ha depositato la C.T.U.

Successivamente in data 06.11.2012 e 07.06.2013 ha depositato relazioni integrative.

In data 23.05.2017 il Giudice ha chiesto chiarimenti in merito alla suddetta consulenza e specificatamente:

“...e, con riferimento al quinto lotto, se sia possibile procedere, per come suggerito dalla MPS, ad una vendita, scorporata dai due vani non pignorati fornendo le opportune notizie sulla necessità di eventuali autorizzazioni amministrative...”, con CTU depositata il 21.06.2017 si riscontrava il mandato del G.E.

Successivamente con mandato del 13.12.2017 mi si dava incarico di provvedere alla regolarizzazione del bene così come sopra specificato.

In seguito al sopralluogo con apposita impresa di costruzione che avrebbe dovuto eseguire i lavori, la sottoscritta rappresentava l'impossibilità di procedere al compimento del mandato.

In data 14.03.2018 il G.E. *“dispone che si proceda alla stima senza la realizzazione delle opere di regolarizzazione il cui onere verrà posto a carico dell'aggiudicatario”.*

In riscontro al mandato del G.E., si procede a determinare le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile da porre a carico dell'aggiudicatario. Si precisa che tale valutazione è già stata operata nella relazione di CTU depositata in data 21.06.2017, che di seguito si riporta:

Lavori da eseguire

- Demolizione del tramezzo realizzato in corrispondenza del primo vano;
- Ripristino del muro divisorio tra le due unità immobiliari;
- Chiusura del vano porta che mette in comunicazione le due unità immobiliari;
- Intonaco per interni
- Infisso in alluminio preverniciato per la trasformazione del vano finestra in vano porta. (Crf. All. n. 02: Documentazione fotografica, foto 04)

Detti interventi sono meglio esplicitati all'interno della planimetria allegata in cui vengono colorate in rosso le parti da demolire ed in blu le parti da costruire. (Crf. All. n. 03: Planimetria con gli interventi da eseguire)

Al fine di valutare il costo di tale adeguamento, è stato redatto il computo metrico estimativo delle opere da realizzare.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

2.2.1 Tramezzi con laterizi forati e malta cementizia a 300 kg di cemento per m³ di sabbia, compreso l'onere per la formazione degli architravi per i vani porta e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. - spessore di 8 cm

- divisorio 4.60 x 2.80 = mq. 12.88

- Vano porta 0.80 x 2.20 = mq. 1.76

Sommano mq. 14.64 x €/mq.26.60 = € 389.42

9.1 Intonaco civile per interni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da malta premiscelata cementizia per intonaci a base di

inerti calcarei selezionati (diametro massimo dell'inerte 1,4 mm), applicato con macchina intonacatrice tra predisposti sestri, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

- divisorio 2 x 4.60 x 2.80 = mq. 25,76

- Vano porta 2 x 0.80 x 2.20 = mq. 3.52

Sommano mq. 29.28 x €/mq.18.40 = € 538.75

21.1 Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

- divisorio 2.60 x 2.80 x 8 = mq/cm 58.24

- 1.00 x 2.80 x 8 = mq/cm 22.40

Sommano mq/cm 80.80 x €.0.97 = € 78.37

8.1 Fornitura e posa in opera di portoncino d'ingresso realizzato con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico, sezione mm. 45÷55, verniciati a polvere, colore standard RAL 1013. La verniciatura dovrà possedere le proprietà previste dalla norma UNI EN 12206-1. Altri tipi di vernicianti saranno ammessi purché lo spessore del film di vernice sia idoneo al tipo di prodotto scelto e alla tecnologia d'applicazione in accordo con la norma UNI 3952. Il sistema di tenuta all'acqua sarà in battuta. I profili dovranno avere sezioni adeguate a garantire al serramento le seguenti prestazioni: classe di permeabilità all'aria 3 (UNI EN 12207); classe di tenuta all'acqua 9A (UNI EN 12208); classe di resistenza al vento 3 (UNI EN 12210); trasmittanza termica complessiva U, calcolata secondo il procedimento previsto dalla norma UNI EN 10077-1 non superiore ai valori limite imposti per zona climatica secondo quanto indicato nei D.Lgs. 192/05

e s.m.i; marcatura CE secondo UNI EN 14351-1. Inoltre dovrà garantire un isolamento acustico secondo quanto indicato dal D.P.C.M. pubblicato in G.U. del 22/12/97. I serramenti dovranno essere completi di: guarnizioni in EPDM o neoprene; accessori (serratura elettrica, maniglia per serratura su un lato e maniglione sull'altro, cerniere); controtelai in profilo d'acciaio zincato (compresa posa). Sono inclusi la fornitura e posa in opera dei vetri o del pannello multistrato.

-	1.00 x 2.20	= mq 2.20
Sommano	mq 2.20 x € 439.70	= € 976.34
Sommano TOTALE		€ 1.973,89
	Ed in c.t	€ 1.980,00

Oltre al costo di realizzazione occorre determinare le spese relative agli adempimenti amministrativi, che in attuazione alla L.R. 16/2016 prevedono la redazione ed il deposito di una certificazione inizio lavori asseverata (CILA) per la quale è previsto il pagamento delle seguenti somme:

-	5% costo costruzione = € 1.980,00x5% =	€ 99.00
-	Diritti di segreteria	€ 50.00
	Sommano	€ 149.00

Inoltre dovrà essere corrisposto l'onorario al tecnico che sarà chiamato a redigere l'atto, tale parcella ammonta presuntivamente ad **€ 400.00 Iva compresa.**

Il costo complessivo da sostenere resta così determinato:

-	Lavori	€ 1.980,00
-	IVA (22%)	€ 435,60
-	Adempimenti amministrativi	€ 149,00
-	Competenze tecniche	€ 400,00 al netto

SOMMANO IN TOTALE € 2.964,60

L'importo sopra determinato dovrà essere detratto dal valore del bene individuato al Lotto n.5.

Lotto n. 5 valore complessivo € 106.000,00

A detrarre spese per scorporo u.i. aliene € 2.964,60

Valore finale Lotto n. 5 € 103.035,40

Ed in cifra tonda € 103.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni

Ritenendo di aver adempiuto al mandato ricevuto, la scrivente C.T.U. rassegna la presente relazione corredata di n. 2 allegati, ringraziando per la fiducia concessa e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e/o approfondimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta li, 24.10.2018

Il C.T.U.

Arch. Clelia Parrinello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

cell. 320.8889730
cleliaparrinello@gmail.com
C.F. PRRCLP68P42B429N
P.I. 01756090856

Viale della Regione, 54 93100 Caltanissetta