

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N° 629/2014 R.G.Es.

G.E. DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI

INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DI C.T.U.

PREMESSA

In data 28/10/2016, pratica n. CT0271824, l'Immobile pignorato è stato oggetto di Variazione in soppressione BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 108363.1/2016

La dichiarazione di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

- ha costituito i seguenti immobili: Foglio 29 Particella 1860 Subalterno 21

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 29 Particella 794 Subalterno 21

Pertanto la nuova visura catastale che si allega risulta essere:

Foglio 29, particella 1860, sub. 21, Rendita Catastale Euro 464,81, Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 5, Consistenza 5 vani, Dati di superficie: Totale 90 mq, Totale escluse aree scoperte (le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti) 83 mq, Via Salvatore Salomone Marino n. 25, Piano 6.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DALL'AVV. SARA CONDORELLI

2.i. L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato costruito a seguito del progetto approvato a nome della Gescal-Roma e IACP Catania con provvedimento del 14/08/1969 n. 469.

Il Certificato di Abitabilità (che si allega) è stato rilasciato in data 13/01/1971, letto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario Interino Direttore dell'Ufficio d'Igiene e Sanità espresso il 23/10/1970.

2.j L'immobile non è soggetto a sanatoria e, a conoscenza del sottoscritto, non vi sono ordinanze di demolizione e non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.

In merito alle irregolarità riscontrate riguardanti la demolizione di parte della muratura esterna lato Nord e Ovest e l'eliminazione dei relativi infissi, individuate graficamente nell'Allegato 3. questi essendo non sanabili vanno ripristinati riportandoli allo stato originario.

2. l Per quanto riguarda le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale sono:

1. Difformità che non necessitano di autorizzazione:

- l'eliminazione di alcune tramezzature nella zona ingresso con la conseguente realizzazione di un unico ambiente ingresso;

Integrazioni alla Relazione di C.T.U.

Procedura esecutiva immobiliare n. 629/2014 R.G. Es. Imm.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il trasferimento del locale cucina dalla zona ingresso lato scala condominiale alla stanza lato Nord;

2. Difformità che possono essere sanate e necessitano di autorizzazione:

- la realizzazione di due verande una nel balcone lato Nord-Ovest di 9,70 mq ed una nel balcone lato Sud-Est di 2,70 mq.

Queste andrebbero sanate ed il loro costo è pari a:

€. 25,00/mq. x 12,40 mq = €. 310,00

Costo pratica urbanistica €. 1.200,00

Totale regolarizzazione delle due verande €. 1.510,00

3. Le opere abusive che non sono sanabili ma che vanno ripristinate sono:

- la chiusura di due finestre dal lato interno lato Nord ed Ovest;
- la demolizione delle pareti esterne e la loro ricostruzione;
- la ricollocazione dei due infissi rimossi;

Per il costo delle lavorazioni da effettuare, per ripristinare i luoghi, il sottoscritto ha utilizzato le voci del Prezziario Regio Sicilia vigente:

- **Ripristino delle due finestre chiuse dall'interno con demolizione della tamponatura realizzata abusivamente. A corpo €. 500,00**
- **2.1.4 Muratura in blocchi di laterizi forati** dati in opera con malta cementizia a 400 kg di cemento tipo 325 R a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 25 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature. **€. 226,39/mc**

Avremo pertanto: €. 226,39/mc x (6,30 x 3,00 x 0,30) mc = **€. 1.283,63**

- **9.1.7 Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm**, costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto 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. **€. 26,74/mq**

Avremo pertanto: €. 26,74/mq x (6,30 x 3,00) mq = **€. 505,39**

- **9.1.10 Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con intonaco minerale o ai silicati di potassio**, previa applicazione di idoneo primer di attacco, nei colori a scelta della D.L.

comunque lavorato, 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. Nei colori bianco e tenui.
€. 38,02/mq

Avremo pertanto: €. 38,02/mq x (6,30 x 3,00) mq = **€. 718,58**

- **9.1.1 Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm**, costituito da un primo strato di rinzafo da 0,5 cm e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia da 2 cm, il tutto 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. **€. 23,38/mq**

Avremo pertanto: €. 23,38/mq x (6,30 x 3,00) mq = **€. 441,88**

- **9.1.5 Strato di finitura per interni su superfici già intonacate** con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati (diametro massimo dell'inerte 0,1 mm), dato in opera con cazzuola americana per ottenere superfici piane e lisce di aspetto marmorizzato, 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. €. 16,95/mq

Avremo pertanto: €. 16,95/mq x (6,30 x 3,00) mq = **€. 320,36**

- **11.1.1 Tinteggiatura per interni con pittura lavabile** di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), con elevato potere coprente. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. **€. 5,89/mq**

Avremo pertanto: €. 5,89/mq x (6,30 x 3,00) mq = **€. 111,32**

- **8.1.1 Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati 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 prodotto scelto e alla tecnologia d'applicazione in accordo con la norma UNI 3952. Il sistema di tenuta dell'acqua dovrà essere a giunto aperto. 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 4 (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.

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)
Tel. 095437092 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com

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; tutti gli accessori di movimentazione come indicato per ogni tipologia di serramento; controtelai in profilo d'acciaio zincato, compreso posa in opera e opere murarie per la formazione delle sedi di alloggio dei serramenti. Sono inclusi la fornitura e la posa in opera dei vetri. A uno o più battenti (accessori: maniglia tipo cremonese o maniglione e cerniere); a vasistas (accessori: cricchetto, cerniere e aste d'arresto); scorrevole (accessori: chiusura con maniglia, carrello fisso più un carrello regolabile per ogni anta): - Superficie minima di misurazione m² 0,90 per singolo battente o anta anche scorrevole. Con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,6 W/(m²/K) con vetri camera 4-6-4. **€. 463,29/mq**

Avremo pertanto: €. 463,29/mq x (2,00 x 2,40) mq = **€. 2.223,79**

- **8.5.1 Fornitura e collocazione di avvolgibile** con marcatura CE secondo UNI EN 13659, completo di rullo con cuscinetti a sfera, cinghie, guide, etc., compreso opere murarie, accessori e tutto quanto altro occorre ed ogni magistero per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. In plastica del tipo pesante (peso non inferiore a 4,5 kg per ogni m²) di qualsiasi colore.

€. 69,53/mq

Avremo pertanto: €. 69,53/mq x (2,00 x 2,40) mq = **€. 333,74**

Totale delle lavorazioni per ripristinare lo stato dei luoghi originario €. 6.438,69

CONCLUSIONI

Il costo totale complessivo ammonta ad €. 7.948,69.

Il sottoscritto ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva ai quesiti ricevuti, ringrazia per la fiducia accordatagli e dichiara la propria disponibilità a qualsiasi chiarimento o integrazione il Giudice dell'Esecuzione dovesse ritenere necessario o opportuno.

Tanto si rassegna alla S.V. Ill. ma per l'incarico ricevuto.

Allegati:

1. Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Catania in data 13/01/1971
2. Visura Catastale aggiornata
3. Rappresentazione grafica in scala 1/100 delle irregolarità che vanno ripristinate

Catania lì 21/01/2024

Con Osservanza

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Privitera

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Integrazioni alla Relazione di C.T.U.

Procedura esecutiva immobiliare n. 629/2014 R.G. Es. Imm.
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009