



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. esecutiva immobiliare n. RGE 423 /2021
ATTORE: Ibla S.r.l.
CONVENUTO [REDACTED]



GIUDICE Maria Angela Chisari



RELAZIONE DI INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Esperto Incaricato
C.T.U. ing. Carmelo Borzi
Via Delle rose, 19
95047 Paternò (CT)
Tel.: 095/845399
Cell. 335.5269486
e-mail: carmeloborzi@gmail.com
pec: carmelo.borz@ingpec.eu



Catania, 3 dicembre 2024

Il C.T.U.
Ing. Carmelo Borzi





Premesse

Il sottoscritto Dott. Ing. Carmelo Borzi, nato a Catania (CT) il 25.03.1965, C.F. BRZCML65C25C351V, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il numero d'ordine A2850, domiciliato in Paternò (CT), Via Delle rose n. 19, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Ill.ma Maria Angela Chisari, esperto estimatore nel Giudizio n. RGE 423/2021 promosso da Ibla S.r.l. contro [REDACTED] [REDACTED] come da decreto di nomina del 13/11/2023, notificatomi in data 14/11/2023.

Il giorno 04/05/2024 il sottoscritto ha depositato la perizia di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'incarico ricevuto. In data 13/05/2024 ha ricevuto incarico dal Giudice competente di integrazione di perizia in quanto

“ritenuto rilevante verificare il valore dei lavori, miglioramenti, e/o addizioni eseguiti sull'immobile pignorato, tenuto conto dei documenti depositati dall'interveniente stesso;

P.Q.M.

Dispone che l'esperto, sulla base dei documenti allegati dall'interveniente e di quanto accertato in sede di consulenza, precisi il valore degli stessi, con breve relazione integrativa.”

Calcolo valore lavori di completamento

Alla luce di quanto sopra il ctu ha verificato, dalle foto e documentazioni presenti agli atti, lo stato di fatto dei locali di via XX Settembre n.17 piano secondo del comune di San Gregorio di Catania (CT) oggetto di perizia, al momento della stipula dell'atto di compravendita del 7 luglio 2014 tra la signora [REDACTED] e Sigg.ri [REDACTED] al fine di verificare e valutare il valore dei successivi lavori di completamento eseguiti dalla signora [REDACTED]

All'atto del trasferimento di proprietà l'immobile risultava incompleto in quanto privo di parte dell'impianto elettrico, di parte dell'impianto idrico compreso dei sanitari, del completamento dell'impianto di riscaldamento (elementi scaldanti, valvole, caldaie, termostato), della fornitura e posa in opera di tutti i pavimenti e rivestimenti di pareti, della fornitura e posa in opera di infissi interni ed esterni, della pitturazione interna dei locali. Al momento del sopralluogo del sottoscritto ctu effettuato in data del 11/12/2023 l'immobile risultava completo in ogni sua parte ed opera di finitura ed agibile ed abitato come meglio descritto nella perizia di ctu già prodotta. Ritenuto accertato il completamento dei lavori da parte della signora [REDACTED] come da documentazione agli atti (dichiarazioni di parte, fatture per forniture e prestazioni ecc.) il sottoscritto ctu ha provveduto alla verifica delle fatture attestanti le forniture di materiali e prestazione di opera per il completamento dei lavori. Si precisa che trattandosi di lavori già effettuati ed in parte di difficile verifica e quantificazione anche per la sommaria descrizione di alcune fatturazioni, la verifica contabile di detti lavori può in parte ritenersi



approssimata. Tuttavia, da considerazioni complessive riguardo la tipologia e quantità dei lavori oggetto di stima, si può ritenere sufficiente e ragionevole la quantificazione da parte di [REDACTED] prodotta tramite le fatture allegate agli atti.

Dall'esame della documentazione prima citata si può ragionevolmente affermare che:

- a) I lavori di completamento sono stati realizzati nel periodo anno 2017;
- b) L'importo delle 37 fatture relative ai lavori effettuati ammonta ad euro 70.695,64;
- c) Le fatture, per importo e tipologia (materiali e prestazioni) sono congrue con i lavori di completamento necessari ed effettuati;

Va comunque precisato che al fine di calcolare la effettiva incidenza dei lavori realizzati in relazione al valore attuale dell'immobile oggetto di stima (nella perizia già depositata riportato pari ad euro 244.182,90) occorre considerare una riduzione di deprezzamento per "usura ed obsolescenza" delle opere realizzate di cui al precedente punto b), ritenuta pari al 10% e pertanto si ha

$$V_{\text{lavori}} = 70.695,64 \times 0,90 = \underline{\underline{63.626,08 \text{ euro}}}$$

(diconsi sessantatremilaseicentoveventisei/08 euro)

Con V_{lavori} = valore attuale dei lavori di completamento.

Va precisato che il valore di euro 63.626,08 così come calcolato, da corrispondere alla signora [REDACTED] esecutrice dei lavori, coincide con il 26,06% del valore complessivo dell'immobile oggetto di stima, pari ad euro 244.182,90. Vale la pena ricordare che ove dalla vendita di detto immobile sia possibile ricavare un importo minore rispetto a quello previsto dalla perizia di ctu (pari ad euro 244.182,90), il relativo valore V_{lavori} sopra calcolato andrebbe aggiornato e ridotto al fine di adeguarlo alla percentuale del 26,06% prima calcolata, in modo da ripartire in modo uniforme la minore valutazione di vendita rispetto a quella di stima.

Tanto era dovuto in virtù dell'incarico ricevuto

Catania, li 3 dicembre 2024

Il C.T.U.
Ing. Carmelo Borzì