

Arch. Antonino Listo

Studio Via S. La Rosa n.58 – Noto (SR)

Cell. 328 4523987

Email: antoninolisto@hotmail.it

PEC: antoninolisto@pec.it

Tribunale	Siracusa
Oggetto:	Integrazione
RTE	Relazione Tecnica Estimativa Procedimento N° 420/2016 R.G. Es. Immobiliari
Cancelleria	Esecuzioni Immobiliari
Giudice	Dott.ssa Concita Cultrera
Creditore procedente	Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.a
Debitore esecutato	Sig.ri [REDACTED] [REDACTED]
Il Tecnico	Dott. Arch. Antonino Listo

SOMMARIO

QUESITI E RISPOSTE	2
--------------------------	---



Relazione integrativa in risposta ai quesiti posti dal Custode Giudiziario, avv. Paolo Munafò, con Relazione del Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c. del 27.11.2020.

I quesiti posti dal Custode Giudiziario sono integralmente riportati di seguito e per facilitarne la lettura, per ognuno di essi lo scrivente CTU ha inserito la risposta.

QUESITI E RISPOSTE

a) al fine di specificazione della tipologia delle caratteristiche dell'intervento da eseguirsi sull'immobile soprastante, allo scopo del pristino stato delle opere edili abusive e insanabili riguardanti entrambi i lotti oggetto di esecuzione forzata;

Ciò che a progetto e quindi autorizzato, sarebbe dovuto essere un cavedio o pozzo luce, di fatto è diventato il vano indicato come ripostiglio o cabina armadio nelle due unità oggetto della procedura esecutiva. Tale difformità si è resa verosimilmente possibile poiché in fase di realizzazione dell'immobile è stato realizzato un solaio dove non sarebbe dovuto esserci.

L'intervento di messa in pristino consiste nella demolizione della porzione di solaio realizzato in difformità al progetto autorizzato e nella parziale chiusura dei vani porta, che allo stato di fatto, consentono l'accesso ai vani indicati.

Dato che sopra le due unità immobiliari insiste altra unità non oggetto dell'esecuzione, anche in questa unità sarà necessario fare degli interventi, consistenti nella chiusura di vani porta e nella demolizione della corrispondente porzione del solaio. Risulta impossibile allo scrivente CTU determinare dettagliatamente l'entità dei lavori da eseguire presso tale unità immobiliare poiché non essendo oggetto dell'esecuzione immobiliare non è stato preso in visione; tuttavia è possibile presumere che anche in questa unità sarà necessario procedere alla demolizione della corrispondente porzione di solaio e al ripristino delle aperture.

b) al fine della esatta quantificazione dei costi per il rilascio del certificato di abitabilità, con riferimento a ciascun lotto, attesa la discrasia di dati riportati in seno alla relazione di stima, ed eventualmente rideterminazione del valore di stima ex art. 568 c.p.c. di entrambi i lotti oggetto di esecuzione forzata;



Il costo corretto per il rilascio del Certificato di Abitabilità (S.C.A.) ammonta a € 2.000, come riportato correttamente nelle tabelle riepilogative in calce alla stima di ogni lotto.

L'importo pari a € 2.500, indicato a pag. 17 della Relazione di stima è frutto di un refuso ed è quindi da non tenere in considerazione.

Per i motivi sopra esposti, la valutazione data dei due lotti di vendita rimane dunque invariata.

c) al fine della specifica indicazione delle difformità catastali che interessano ciascuna delle unità immobiliari sottoposte a esecuzione forzata;

Come già indicato nel paragrafo 1.II e come meglio indicato al paragrafo 2.VII, la principale irregolarità riscontrata consiste nella non realizzazione del cavedio (pozzo luce) e nell'annessione di tale spazio alle unità oggetto di esecuzione, oltre a lievi modifiche alla distribuzione interna.

La principale difformità risulta evidente dal confronto tra la planimetria catastale e la rispettiva scheda immobile (Cfr. Allegato 1 e Allegato 4; Cfr. Allegato 2 e Allegato 5).

Al fine di semplificare l'individuazione di quanto segnalato, si riportano tra gli allegati, le rispettive planimetrie catastali, le schede immobili e stralcio dell'elaborato grafico allegato al titolo edilizio, dove tali difformità sono state indicate in rosso [Allegato 1- Allegato 2 - Allegato 3 - Allegato 4 - Allegato 5].

d) alla fine della allegazione del titolo di provenienza in capo alla parte eseguita.

Vedasi Allegati [Allegato 6].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



