

C.T.U. Esecuzione immobiliare - Procedura esecutiva: n ° 478/2020

STUDIO DI INGEGNERIA

**(Dott.Ing.Maria Rita Torrisi)**

**V.le Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127**  
**Tel. 095/383176 – 347/9115081**

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Esecuzione Immobiliare: RED SEA SPV S.R.L. contro**

**Procedura esecutiva: R.G.E. 478/2020**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Maria Angela Chisari**

**C.T.U.: Dott. Ing. Maria Rita Torrisi**

**INTEGRAZIONE RELAZIONE**

**TECNICA DI UFFICIO**

*Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania*



**1) Integrazione mandato del G.E.**

Con decreto del 04/01/2023 il G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto.

Successivamente il G.E. chiedeva al sottoscritto C.T.U. di rispondere ai quesiti e precisamente: *“rilevato che dalla perizia emerge che l’immobile pignorato è abusivo e non sanabile, rilevato che alla luce di detto elemento la consulente va invitata a precisare il paragrafo 5.12 della relazione, ovvero dovrà quantificare gli oneri economici per la demolizione del bene, verificare se siano state emesse già ordinanze di demolizione e tener conto di ciò nella valutazione del bene”*.

In merito a quanto richiesto, si premette che, in sede di sopralluogo peritale, l’immobile pignorato risultava gravato da abusi edilizi non sanati per assenza di Certificato di idoneità sismica rilasciato dall’Ufficio Genio Civile in quanto l’ultima elevazione fuori terra presentava una realizzazione in assenza di strutture portanti che ne impediscono l’abitabilità.

In particolare si specifica che l’immobile pignorato risulta essere abusivo e non abitabile con assenza di strutture portanti che ne garantiscano l’abitabilità.

Per tale motivazione si ritiene di dover quantificare e valutare gli oneri economici per la demolizione delle opere abusive, atteso che non risultano in atti ordinanze già emesse dall’ufficio di competenza per la demolizione delle stesse.

Poiché lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno calcolare il valore dell’immobile a € 63.200,00, si ritiene dover adeguare il suddetto valore tenendo conto che

*Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania*



C.T.U. Esecuzione immobiliare - Procedura esecutiva: n ° 478/2020

l'immobile non risulta sanabile e che lo stesso possa coincidere con il valore di uso del bene fino all'effettiva demolizione.

Effettuando una stima delle opere da sostenere per la demolizione si ottiene un costo pari a circa € **29.600,00**, come da computo metrico allegato.

Si specifica che al fine delle opere di demolizione è necessario presentare una pratica al comune di appartenenza di una S.C.I.A. nelle attività previste dall'art. 10 "Recepimento con modifiche dell'articolo 22 'Segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 " e che, agli oneri di demolizione vanno sommate le spese per onorario di tecnico abilitato per redazione del progetto di demolizione e direzione lavori quantificabili in circa € **3.000,00**.

Pertanto, giacché il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a: € 63.200,00, considerando la non sanabilità dello stesso, si ritiene che il valore del bene staggito possa attestarsi, considerando il valore d'uso dello stesso del valore per una durata di 20 anni, un saggio di capitalizzazione del reddito di 4,0%, a circa € **35.000,00**.

Il sottoscritto, in conclusione, ritiene quindi di avere adempiuto nelle forme più complete possibili all'incarico commessogli dal Sig. G. E. Dott.ssa Maria Angela Chisari, alla quale rappresenta e consegna la presente consulenza, dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi eventuale di più a praticarsi.

Catania 6 novembre 2023

Il Consulente Tecnico D'ufficio  
(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

*Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania*



C.T.U. Esecuzione immobiliare - Procedura esecutiva: n ° 478/2020

*Dott. Ing. M. Rita Torrissi Vide. V. Veneto n ° 7 Catania*

