

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: Integrazione CTU
procedura d'esecuzione immobiliare n. 146/17, promossa da

ITALFONDIARIO N.Q
Contro
BONTA' E NATURA SRL

INDICE

1. mandato integrativo:_____pag.2
2. sopralluogo del 11.09.2026:_____pag.2
3. descrizione stato dei luoghi:_____pag.2
4. sanabilità degli abusi e costi: _____pag.3
5. stima aggiornata:_____pag.5
6. somma dei costi e del valore:_____pag.5



MANDATO INTEGRATIVO:

Con conferimento d'incarico integrativo del 09.06.2026, ricevevo l'incarico di accertare lo stato dei luoghi con eventuali abusi edilizi, sanabilità, costi e aggiornamento stima.

SOPRALLUOGO

In data 11.09.2026, unitamente al custode e delegato alla vendita Avv. Alessia Francesca Salonia, per le ore 9,30 mi sono recato direttamente sui luoghi eseguendo un rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato censito al foglio 226 particella 336 sub.1.

STATO DEI LUOGHI.

Rispetto al precedente sopralluogo del 14.05.2018, ho potuto verifica che all'interno del fabbricato pignorato e censito al ceu di Caltagirone al foglio 226 particella 336 sub.1, il vano cucina (foto 9 del 2018) era stato ampliato grazie alla demolizione della limitrofa lavanderia (foto 11 del 2018) e che ora ha una superficie utile di $mt.4,22 \times 5,86 = 24,72$ (foto 11 del 2018) mentre il nuovo ambiente lavanderia dotata di vaso (foto 37) e scarico nella retrostante vasca settica (foto 38), è stato ricavato nel limitrofo locale di sgombero grazie alla realizzazione di un tramezzo in muratura (foto 36).

L'attuale locale di sgombero, non è più dotato del forno a legna in quanto è stata chiusa la bocca del forno e demolita la struttura esterna in muratura (foto 36) mentre la nuova superficie utile del locale di sgombero è di mq.10,62 e mq.3,31 per la nuova zona



lavanderia (foto 36).

Il fabbricato censito al foglio 226 p.336 sub.1 non ha più la stessa suddivisione interna grazie alla demolizione del forno esterno, alla realizzazione della nuova lavanderia (vedi planimetria allegata) e all'ampliamento del vano cucina mentre internamente presenta dei vistosi segni di umidità nei muri sia per risalita che per condensa tra i muri e i solai (foto 39, 40, 41, 42, 43, 44).

Nella parte esterna dell'immobile pignorato, ed esattamente sul lato s/e della stalla censita al ceu al foglio 226 p.336 sub.2, è stato realizzato un piccolo vano in muratura dotato di apertura con porta in ferro e soprastante copertura in lamiera grecate e che catastalmente si trova ubicato all'interno della particella pignorata 186 dove alla data del primo sopralluogo del 14.5.2018, vi era una precaria recinzione in legno, molto vetusta (foto 35).

SANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI E COSTI

Per l'abuso edilizio eseguito nell'abitazione pignorata censita al catasto urbano di Caltagirone al foglio 226 particella 336 sub.1 e che riguarda la demolizione di due pareti non portanti del vano lavanderia, la realizzazione di un tramezzo in muratura nel locale di sgombero e la demolizione del piccolo forno esterno, occorre presentare una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con allegata tutta la documentazione di rito a firma di un tecnico abilitato e che avrà un costo complessivo stimato in **euro 3.500** di cui euro 1.036



per sanzione sull'abuso eseguito.

Al suddetto costo, andrà aggiunto anche quello per il nuovo accatastamento da farsi con tipo mappale con strumentazioni topografiche al fine di variare la sagoma esterna grazie alla demolizione del forno e all'ampliamento del sub.2 già descritto nella precedente relazione a pag.8 dopodiché saranno presentate le nuove planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni e che complessivamente avrà un costo stimato di **euro 4.000** ma visto che il costo per il precedente aggiornamento catastale di euro 2.500 era già stato riportato e detratto nella stima finale della relazione del 17.08.2018 a pag. 9, ai fini dell'aggiornamento del valore, verrà detratta la differenza del costo ovvero $\text{€}4.000 - \text{€}2.500 = \text{€}1.500$.

Al suddetto costo, dovrò essere aggiunto anche quello per la redazione dell'APE di **euro 300** ma che potrà essere fatta solo dopo l'aggiornamento catastale in quanto, i dati catastali riportati nell'APE, devono essere quelli che rappresenta l'esatta sagoma del fabbricato riportato nella nuova planimetria catastale Per la realizzazione invece, del piccolo vano esterno in muratura con soprastante lamiera grecata e ubicato nella particella pignorata 186 del foglio 226 e a confine con la stalla pignorata censita al foglio 226 particella 336 sub.2, (foto 35), non è possibile presentare nessuna sanatoria e/o condono edilizio e quindi l'opera va demolita o interamente o parzialmente in quanto se si rimuove la precaria copertura e si lasciano i muri perimetrali esterni per un'altezza fuori terra pari a mt.0,80, l'opera può essere considerata conforme e non è previsto



nemmeno l'accatastamento.

Il costo per la suddetta demolizione e il conferimento in discarica degli inerti, viene stima a corpo in **euro 1.000**.

Per quanto sopra esposto, il costo complessivo per la conformità urbanistica dell'immobile pignorato è pari a:

euro 3.500 + euro 1.500 + euro 300 + euro 1.000 = **euro 6.300**.

STIMA AGGIORNATA

La stima riportata nella relazione del 17.08.2018 era pari a euro 84.000 ma che verrà ridotta nella misura stimata del 8 % per il deterioramento degli intonaci interni causati sia dai fenomeni di risalita di umidità dalle fondazioni che dalle condense sui muri e sui soffitti dei vani principali che necessitano di rifacimento con prodotti antimuffa e pittura idonee (foto 39, 40, 43, 44).

Quindi il nuovo valore dell'immobile pignorato sarà pari a quello originario ridotto del 8% , meno i costi per la conformità urbanistica, ovvero:

€84.000 - 8 % = euro 77.280 – euro 6.300 = Euro 70.980.

SOMMA DEI COSTI E DEL VALORE FINALE

Costo accatastamenti: Euro 4.000

Costo redazione APE: Euro 300

Costo sanatoria: Euro 3.500

Costo demolizione vano particella 186: Euro 1.000

Valore aggiornato: Euro 70.980



Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano: n.10 fotografie e allegato A rappresentante la planimetria dell'abitazione fg.226 part.336 sub.1 con l'indicazione in rosso degli abusi edilizi;

Caltagirone lì 19.09.2026

A.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

