

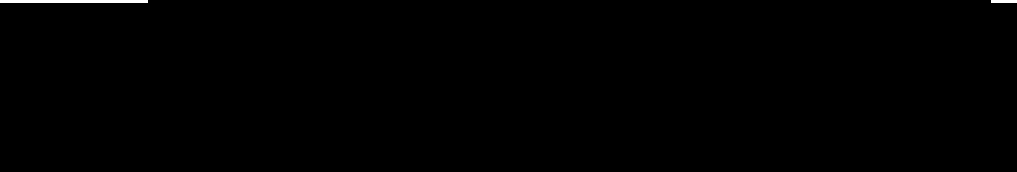
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO

N°135/2020 Ruolo Generale – Esecuzione immobiliare



Giudice: Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

Custode Giudiziario: avv. MORANO Irene

C.T.U.: Ing. CORSELLO Gerardo

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con verbale di conferimento incarico del 05/10/2020, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. ing. Gerardo Corsello, Ingegnere libero professionista con studio in Vittoria nella via Senia n.117, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1260, all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Ragusa, per la causa in epigrafe.

Previo accordo con il Custode nominato avv. Morando Irene ed avviso alle parti, mi sono recato (come da verbale redatto) il giorno 04/11/2020 presso il bene sito in Ispica (RAGUSA) nella via Mostaccio n.33, appartamento piano 1 int.2, per dare inizio alle operazioni peritali.

Le operazioni peritali venivano sospese giusta comunicazione del 16/11/2020 ai sensi dell'art. 54ter del d.l. 18/2020 (convertito con modificazioni dalla legge 27/2020, entrata in vigore in data 30/4/2020) per l'emergenza COVID e con comunicazione del 04/07/2021 si autorizzava al proseguo delle stesse. Successivamente, ricevuto l'acconto come disposto dal Giudice, si ha dato seguito alle operazioni peritali effettuando le necessarie ricerche in tutti gli uffici al fine di ricostruire la regolarità urbanistica del bene in oggetto.

Inoltre, venivano effettuati accertamenti l'Agenzia del Territorio di Ragusa.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di causa e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

C.T.U. Ing. CORSELLO Gerardo

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

In accordo con il Custode si è concordato la data per eseguire il primo accesso e comunicato alle parti la nomina del CTU, del Custode nonché l'inizio delle operazioni peritali avvenuto il giorno 04/11/2020.

Confrontandosi con il Custode si è verificato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale verificando la completezza dei documenti in atti e la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione immobiliare in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari. **Si sono riscontrate piccole difformità/irregolarità nel bene sottoposto a pignoramento**; in particolare si è riscontrata una difformità interna nel vano cucina che di fatto è stato realizzato più piccolo di quanto in progetto al fine di avere un piccolo terrazzino interno al cavedio, si ha invece piena corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in planimetria catastale del 1985, segno che tale modifica è stata realizzata in fase costruttiva (primi anni '80) e non notata per il rilascio dell'abitabilità del 1990.

DOPO LA VENDITA OCCORRA' PROCEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

Di seguito si riporta il bene oggetto di pignoramento e i relativi costi di regolarizzazione.

LOTTO UNICO:

Unità abitativa residenziale sita al piano primo di un edificio trifamiliare a quattro elevazioni fuori terra sito in Ispica (RAGUSA) nella via Mostaccio con ingresso dal civico 33, Coord. Geografiche: (36°47'01.3"N 14°54'20.8"E). Al catasto edilizio del Comune di Ispica il bene è censito al Foglio 17, part. 1227, sub. 4, zona 3, **cat. A/3**, classe 2, **consistenza 5.5 vani**, RC 397,67€.

[REDACTED]
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

Fa parte del LOTTO:

- il vano scala dell'edificio censito al sub. 8 B.C.N.C. (bene comune non censibile);

Il bene è di piena proprietà dei signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ai quali è pervenuto per atto di donazione del 28/07/1993 a rogito del Notaio Guglielmo Ferro, trascritto il 11/08/1993 ai nn. 10495/8332 da potere di [REDACTED]
[REDACTED] proprietari giusto atto del 02/10/1971 del Notaio Giuseppe Angelo Traina rep. 598.

Per il bene risulta rilasciata del Comune di Ispica C.E. in Sanatoria prat.n.641/80 del 01/08/1983 per difformità, riguardante la costruzione abusiva del “vano alla terrazza”, al Nulla Osta prat.n.341/1971 del 25/11/1971 e Abitabilità prat.n.341/1971 del 14/07/1972, Nulla Osta per variate prat.n.42/1972 del 13/07/1972 e Nulla Osta per sopraelevazine prat.n.114/1976 del 25/05/1976 e Abitabilità prat.n.114/1976 del 17/04/1990.

Il bene oggetto di stima si trova al piano primo dell'edificio su indicato formato da tre unità abitative (una per piano) e lastrico solare. Detta unità è sviluppata su una superficie di 135.24 mq comprensivo di vano scala condominiale, della superficie di 13.04mq, che permette di accedere alle altre unità abitative presenti nel fabbricato. L'unità in oggetto è costituita da un ingresso/disimpegno, da un vano cucina, da un soggiorno, da due camere da letto, dal vano pranzo e da un servizio igienico. Gli infissi esterni dell'unità abitativa sono in legno tipo “douglas” protetti da persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti interne sono intonacate e rifinite in gesso scagliola, la pavimentazione ed i servizi igienici sono stati rifiniti con ceramica. L'unità abitativa è provvista di impianto

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

elettrico, idrico e fognario pertanto si trova allo stato completo in ogni sua parte, la scala condominiale è rifiniti in marmo e completa di ringhiere e finiture alle pareti. Lo stato generale di manutenzione dell'unità abitativa e dell'intero stabile sono in generale buone e non risultano necessari interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

Come su enunciato l'immobile è fornito di Abitabilità prat.n.114/1976 del 17/04/1990 ma si è riscontrata una difformità legata all'ambiente cucina che, da progetto dovrebbe avere una larghezza di 4.50m ma di fatto ha una larghezza di 3.70m; tale arretramento della parte prospiciente il cavedio interno ha permesso di ricavare un piccolo balcone/loggia da cui si accede proprio dalla porta/finestra del vano cucina.

Occorrerà presentare una CILA in sanatoria per abuso eseguito ai sensi dell'art. 12 della L.R. n.16/2016 riferito agli interventi eseguiti in parziale difformità; i costi di regolarizzazione possono essere stimati in 1.100€ tra sanzione amministrativa e costi di istanze urbanistiche, 1.400€ (iva e cassa comprese) per competenze tecniche urbanistiche. **Il costo totale stimato della regolarizzazione dello stato di fatto è quantificabile in 2.500€.**

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità relative ai beni:

1. TRASCRIZIONE del 11/08/1993 - Registro Particolare 8332 Registro Generale 10495 Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 12088 del 28/07/1993
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. ISCRIZIONE del 03/12/2012 - Registro Particolare 2596 Registro Generale 18133 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 47907/19127 del 28/11/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 14/07/2020 - Registro Particolare 5464 Registro Generale 7871 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1174/2020 del 18/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Con la vendita verranno cancellate le formalità nn.2-3.

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

VALUTAZIONI DEL BENE:

Abitazione in condominio e pertinenza (scala condominiale) (fg.17 part. 1227

sub. 4 cat A/3 e sub. 8 BCNC):

Il valore dei beni viene calcolato al netto dei costi regolarizzazione; viste le reali caratteristiche dello stabile, per la valutazione dell'unità immobiliare ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili, ad uso residenziale, nella zona ove è ubicato riscontrate sulla piazza di Ispica. Considerando quindi le superfici nette di ambienti adibiti all'uso per cui è destinato (circa 97mq) e balconi (circa 10mq) si sono calcolate le rispettive superfici commerciali ed assegnati i valori unitari come sotto riportato. I valori riscontrati sono stati variati opportunamente con i coefficienti oggettivi tenendo conto degli spazi comuni e delle pertinenze ed impianti/accessori. Dall'analisi del mercato immobiliare si è visto che gli appartamenti in piccoli condomini con stato di conservazione "normale" e collocati nella fascia "D3/Periferica/Aree esterne al centro storico" vengono venduti con valore compresi tra i 550 e gli 810 €/mq di superficie commerciale, si considera un valore medio di 680€/mq avendo opportunamente valutato lo stato dell'immobile in questione.

Quindi si ha:

- Proprietà 1/1 Foglio 17 part. 1227 sub. 4 cat. A/3 + BCNC

superficie commerciale x valore/mq

mq 97,00 x € 680,00/mq	=	€ 65.960,00
mq 10,00 x 25% x € 680,00/mq	=	€ 1.700,00 (balcone)
sommano =		€ 67.660,00

A tale cifra devono essere sottratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica stimati in € 2.500,00 ottenendo un valore di € 65.160,00. A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 15% del valore calcolato ottenendo un valore finale di € 55.386,00 che si può arrotondare a **55.000,00€**.

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'appartamento, come appurato in sede di sopralluogo, è occupato dallo stesso

tutti in buono stato di salute.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che:

- **il valore adeguato di vendita del LOTTO UNICO costituito da un appartamento in piccolo condominio al piano primo e pertinenze condominiali (Foglio 17 part. 1227 sub. 4 cat. A/3 + BCNC) sia pari a € 55.000,00 (diconsi euro cinquantacinquemila/00);**

Alla presente relazione vengono allegati: SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE del LOTTO UNICO, elaborato di localizzazione dei beni, documentazione fotografica, planimetrie come depositate al catasto, planimetria da Titoli edilizi e dello stato di fatto, APE.

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 13/10/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

f.to Dott. Ing. Corsello Gerardo