
INTEGRAZIONE E RIVALUTAZIONE C.T.U.

TRIBUNALE DI RAGUSA sezione IMM.

Piazza San Giovanni, 97100 Ragusa

Procedura esecutiva immobiliare R.G.N.353/2014

Giudice

Dott. Claudio Maggioni

Parti nel procedimento:

Creditore Procedente



Debitore



Custode Giudiziario

Avv. Giuseppe Pellegrino

Via Sacro Cuore n°64/G, 97015 Modica (RG)
giuseppe.pellegrino@avvocatimodica.legalmail.it

Il tecnico relatore -C.T.U.-

Firmato da:
Massimo Di Maria
Motivo:

Ing. Massimo Di Maria

Data: 07/07/2017 12:37:04

INDICE

1. Premessa
2. Risposta ai quesiti
 - LOTTO 1;
 - LOTTO 2;
 - LOTTO 4.
3. Conclusioni



LOTTO 2

A seguito del sopralluogo congiunto effettuato con il Custode Giudiziario lo stato dei luoghi risulta essere variato. La P.Illa 6738 sub 24 (oggi P.Illa 6738 sub 40) è stata nuovamente separata dall'abitazione distribuita su quattro livelli (S1-T-P1-P2) in P.Illa 6747 sub 8. La P.Illa 6738 sub 40 (ex sub 24) rimane accessibile solo dal civico 22 di Via Santa mentre la P.Illa 6747 sub 8 è accessibile dal civico 24.

La P.Illa 6747 sub 8 è utilizzata come attività di B&B ed ha subito delle modifiche riscontrabili in:

- Trasformazione della cucina e ed angolo cottura a piano primo in una camera con bagno.
- Realizzazione di altra cucina nel vano destinato a ripostiglio a piano primo, con taglio del solaio di interpiano al fine di garantire l'illuminazione naturale per mezzo di una finestra posta nella falda di copertura.
- Modifiche al piano sottostrada al fine di realizzare un bagno con doccia e vasca idromassaggio destinata agli utenti del B&B.

Si evidenzia che le opere sono attualmente in corso e sono evidenti segni di opere edili. Le opere precedentemente realizzate non sono state regolarizzate e non sono stati eseguiti interventi per la messa a norma dell'impianto elettrico, di adduzione e distribuzione del metano e di riscaldamento/climatizzazione. Il lastrico solare è inficiato dalla presenza del canale da fumo. Tale canna fumaria risulta essere non a norma in quanto a quota di sbocco troppo bassa. L'apertura dell'attività di B&B è stata possibile in conseguenza a dichiarazioni mendaci/non veritiere rese dal conduttore dell'immobile e dal Tecnico incaricato dallo stesso, pertanto non inficia il giudizio di stima espresso in CTU.

La ex P.Illa 6738 sub 24 (P.Illa 6738 sub 40) allo stato attuale è atta ad ospitare l'Attività commerciale di friggitoria. Presenta, oltre che ad attrezzature atte allo svolgimento della predetta attività, le stesse finiture interne descritte in CTU, ed è stato altresì modificata la distribuzione degli spazi interni al fine di realizzare un bagno ed un antibagno. L'unità è dotata di autonomo contatore per la fornitura di energia elettrica mentre la fornitura di acqua, di metano e smaltimento acque nere avvengono tramite rami di impianti provenienti dal B&B. Ogni modifica apportata è stata realizzata nel rispetto della normativa urbanistica. Il tecnico incaricato dal █████, ing. Rocco Lo Guzzo, ha portato a termine la pratica inerente il cambio di destinazione d'uso ed ha regolarizzato l'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale. L'ing. Lo Guzzo ha operato solo sulla P.Illa 6738 sub 40.

Sulla base delle sopra elencate caratteristiche delle unità e sulla base della unicità degli impianti, il giudizio di stima formulato in CTU non viene a variare. Le unità vengono riproposte come unico LOTTO di vendita in quanto eventuali spese volte alla separazione degli impianti

sarebbero da decurtarsi dal giudizio di stima con conseguente deprezzamento delle stesse unità negoziali.

Si allega nova planimetria del LOTTO e referti fotografici.

LOTTO 4

Alla luce di quanto riportato in LOTTO 1 e ad integrazione della CTU si evidenzia che le P.IIe 801-159-587 sono di fatto gravate da una servitù di passaggio (nuovo ingresso) e che le P.IIe 801 e 29 sono gravate da altra servitù in quanto parte dell'impianto di smaltimento delle acque nere a servizio dei fabbricati abitativi è interrato nella P.IIa 27 sub 1 a confine con la P.IIa 801 (al limite dello scavo di sbancamento). Quanto detto non inficia la potenzialità edificatoria del LOTTO 4, pertanto il giudizio di stima non varia.

Si allegano nuovi referti fotografici.

1. CONCLUSIONI

La presente integrazione alla CTU viene depositata telematicamente in duplice copia. Una delle copie, Integrazione per pubblicazione, è priva di ogni nominativo del Debitore e di soggetti Terzi . Copia dell'elaborato integrale viene inviata alle Parti interessate.

Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto

Il tecnico relatore -C.T.U.-

Ing. Massimo Di Maria