



Emanuele Schembari
via Cucinello n. 6 – 97100 RAGUSA (RG)
Tel.; 3293035920
Pec: emanuele.schembari@ingpec.eu
E-mail: emaschembari@gmail.com



Preg.mo Avv. Marco Gerratana
C.so Sandro Pertini n. 30* 97015 Modica (RG)
Tel./Fax: 0932 906866
Pec: marco.gerratana@avvragusa.legalmail.it
E-mail: marcogerratana@gmail.com



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. 180/2023 R.G. Es. G.E.: Dott. C. Di Cataldo Ud: 3.7.2024

Custode Giudiziario: Avv. Marco Gerratana Promosso da

Contro:



Risposta alle osservazioni alla bozza di relazione di stima immobiliare indicate ai punti 1), 2), 2.a) e 3):



1) Nell'atto di compravendita, così come nella concessione edilizia, l'immobile viene identificato al fg. 209, mappali 515/1 e 515/3.

Nella parte relativa all'individuazione dell'immobile, questo viene identificato al fg. 209, p.lla 11611 sub. 1 e 2. Nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile viene indicato come correlato il terreno identificato al fg. 209, p.lla 11611 quale corrispondente al sub. 1 seppur nella perizia non sembrerebbe esserci alcun riferimento alla corrispondenza con il terreno.

Risposta al punto 1)

Non c'è più nessun riferimento alla corrispondenza con il terreno poiché lo stesso ha perso tale requisito in seguito all'inizio di costruzione sullo stesso del fabbricato ora identificato al fg. 209, p.lla 11611 sub. 1 e 2. A tal fine si allega la visura catastale relativa al terreno fg. 209, p.lla 11611 dove si evince che tale



terreno è ormai classificato come "Ente urbano", cioè un terreno che ha perso tale requisito in seguito all'inizio di costruzione sullo stesso di un fabbricato. Inoltre, nell'atto di compravendita Trascritto a Ragusa il 12-07-2000 al n. 104/6/8325, non viene mai menzionato il terreno poiché è stato venduto il fabbricato sull'area del terreno.

2) Nella parte relativa alla individuazione delle regolarità urbanistica dell'immobile (pag. 8), il CTU scrive "sommando le voci tecniche più la sanzione amministrativa è possibile stimare un costo di € 3.500,00", mentre nella pagina relativa alla determinazione dell'immobile scomputa la somma di € 8.500,00 quale costo per la regolarizzazione dell'immobile. Pertanto, se mal non si è compreso, a pag. 8 la relazione dovrebbe indicare la somma di € 8.500,00.

Risposta al punto 2)

Il costo stimato e approssimato indicato a pag. 8 si riferisce alla sola presentazione della SCA, (€ 3.000,00 + € 464,00), approssimato a € 3.500,00.

La somma di tutte le spese tecniche a cura di un tecnico abilitato è riportata in una scheda di riepilogo nella Rev. 1 della relazione di stima, a pag. 10, dove è stata aggiunta anche la spesa per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) come giustamente osservato al punto 3).

2.a) Nella medesima parte, oltre a quanto sopra, la perizia sembrerebbe non indicare l'eventuale onorario del tecnico abilitato poiché, se mal non si è compreso, i costi indicati sembrerebbero riferirsi solo agli adempimenti di regolarizzazione.

Risposta al punto 2.a)

Come indicato nella relazione di stima immobiliare: "Per il rilascio della agibilità deve essere nominato un professionista iscritto all'albo, con competenza specifica, che rilascia l'asseverazione delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato ed approvato e la sua agibilità.

Nel caso in esame per la presentazione della SCA, la certificazione degli impianti e la presentazione della pratica a cura di un tecnico abilitato è possibile stimare un costo di circa € 3.000,00 oltre la sanzione di € 464,00 per la presentazione tardiva.”

Pertanto, sommando le voci tecniche più la sanzione amministrativa è possibile stimare un costo di € 3.000,00 + € 464,00, approssimato a € 3.500,00 comprensive dell'onorario del tecnico abilitato.

3) Nella parte relativa all'APE (pag. 9), l'esperto ha rilevato l'assenza della detta attestazione pur essendone stata comunicata l'esistenza in sede di redazione e registrazione del contratto di locazione. Fermo restando quanto si provvederà a verificare presso l'Agenzia delle Entrate, la perizia sembrerebbe non prevedere i costi per il relativo adempimento.

Risposta al punto 3)

I costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica non sono stati indicati; il costo presunto per tale attività a carico di un tecnico abilitato è stimabile in € 300,00. Tale valore viene riportato nella rev. 1 della relazione di stima del 13/06/2024.

Ragusa 13 giugno 2024

