

Firmato digitalmente da:

DESARI GIOVANNA

Firmato il 29/03/2023 15:09

Seriale Certificato: 2218733

Valido dal 21/02/2023 al 21/02/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

TRIBUNALE DI RAGUSA

Causa Civile iscritta al n. 141/2022 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Oggetto: Esecuzione Immobiliare

Giudice Istruttore: dott. Rapisarda Gilberto Orazio

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Premessa

La sottoscritta Desari Giovanna, nata a Vittoria il 19.07.1974 ed ivi residente in via Trento 7, di professione Architetto, con studio in Vittoria sito in via Trento n.7, nominata con provvedimento del 12/08/2022, nella causa in epigrafe, in esecuzione al mandato ricevuto:

-ha controllato la corrispondenza della titolarità del bene in capo al debitore esecutato, il bene oggetto della presente procedura risulta essere di proprietà del debitore [REDACTED]

[REDACTED] nato a Comiso il 22/07/1949 C.F. NURRSMA61M6709271 con domicilio a COMISO per la quota di 3/4 di parte propria bene personale di [REDACTED] Parziale Giuseppe nato a

Comiso 01/02/1974 e [REDACTED] nato a Comiso 22/07/1949 per la quota di 1/4 di parte propria.

-successivamente ha verificato i dati catastali e ha verificato le trascrizioni ipotecarie.

-dopo essersi documentata sull'ultimo domicilio dell'esecutato, a mezzo lettera raccomandata, ha provveduto a comunicare il primo accesso e l'avvio delle operazioni peritali, ma sugli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare non era presente nessuno oltre la CTU e la custode pertanto ha provveduto tramite raccomandata a comunicare un'altra data per un secondo sopralluogo;

-ha insieme alla custode, il giorno 22 Settembre 2022 effettuato il primo accesso in via P. Micca 106 a Comiso per dare inizio alle operazioni peritali. L'accesso è stato fatto alla presenza del Signor [REDACTED] figlio dell' esecutata e [REDACTED] [REDACTED] dell'immobile pignorato. Avendo concluso i rilievi fotografici e metrici ha chiuso le operazioni peritali, con la redazione del verbale, regolarmente depositato.

Firmato digitalmente da:

DESARI GIOVANNA

Firmato il 29/03/2023 15:09

Seriale Certificato: 2218733

Valido dal 21/02/2023 al 21/02/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

- si è recata il 27.09.2022 presso l'ufficio tecnico Comunale di Comiso per accedere agli atti, e per verificare la regolarità edilizia degli immobili, determinarne le procedure e gli oneri necessari per la regolarizzazione dell'immobile.

ELENCO DEL BENE OGGETTO DELLA C.T.U.

Abitazione sita in Comiso via P. Micca n. 106 interno 2 piano 1-3, censito al NCEU del Comune di Comiso foglio 77 Part. 271 sub. 4, foglio 77 Part. 272 sub. 2, cat. A/2 cl.2, vani 7,5, Totale 185mq. escluse aree scoperte 167 mq. R.C. €581,01. L'immobile è di proprietà della signora

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Bene Oggetto della C.T.U appena elencato, sarà di seguito descritto.

LOTTO 1)

Il lotto numero 1 nella sua completezza è costituito da un appartamento inserito all'interno di una palazzina a due piani ed è posto al piano primo e secondo.

Si trova a Comiso (Rg) in via P. Micca n. 106 interno 2 piano 1-3, censito al NCEU del Comune di Comiso foglio 77 Part. 271 sub. 4, foglio 77 Part. 272 sub. 2, cat. A/2 cl.2, vani 7,5, Totale 185mq. escluse aree scoperte 167 mq. R.C. €581,01. (Allegato 1)

L'immobile è di proprietà della signora Incardona Rosaria e la presente parte di Pasquale Giuseppe il bene e loro pervenuto attraverso: Denuncia del 24/09/2014 Registrazione Volume 9990 n.255 registrato in data 20/04/2015 successione di Di Pasquale Francesco Voltura n.3404.1/2015 pratica RG0055460 in atti dal 21/05/2015, con questo il coniuge superstite Incardona Rosaria e Di Pasquale Giuseppe ricevono e accettano la quota dell'immobile. Si precisa che le figlie Di Pasquale Raffaella e Di Pasquale Maria hanno rinunciato all'eredità con verbale 06/02/2015 Tribunale di Ragusa rep. 287/2015. Da un ulteriore accertamento consegue che il bene era pervenuto con un atto di compravendita del notaio Demostene Giovanni del 29/09/1978, rep.22767, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa addì 30/09/1978 ai nn.12016/11210 con il quale i coniugi Incardona Rosaria e Di Pasquale Francesco acquistano il suindicato immobile per la quota di proprietà ciascuno da Incardona Salvatore con questa trascrizione è stata venduta la casa al piano primo in corso di costruzione ed ancora allo stato rustico, della

Firmato digitalmente da:

DESARI GIOVANNA

Firmato il 29/03/2023 15:09

Seriale Certificato: 2218733

Valido dal 21/02/2023 al 21/02/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

superficie di mq.110 circa, soprastante alla casa al pian terreno che resta di proprietà dei venditori.

Descrizione dell'immobile.

Il fabbricato si trova all'interno del tessuto urbano della città, ricade nella Z.T.O. B1 del PRG di Comiso, "Aree Urbane Sature Della Città Consolidata" la zona risulta edificata e ben servita con servizi vari.

Il Cespite è inserito all'interno di una palazzina a due livelli fuori terra, che si trova a Comiso (All.fot.1-2) essa confina a Sud con la pubblica via Pietro Micca, a ovest con la pubblica via Bafile, a est con la ditta ~~XXXXXXXXXX~~ a nord con ~~XXXXXXXXXX~~. L'accesso a questa palazzina è posto a piano terra al n.106 attraverso un ambiente che funge da vano scala si raggiunge l'appartamento posto a piano primo (All.fot.3), proseguendo al secondo piano troviamo due ambienti accessori coperti e un'ampia terrazza scoperta. Questo appartamento oggetto della CTU a piano primo è costituito da 5 vani e 2 accessori. All'ingresso dell'unità abitativa sulla destra troviamo un ampio salone, questo vano ha una forma rettangolare è provvisto di un infisso che oltre a illuminare e areare naturalmente la stanza si affaccia su un balcone dotato di ringhiera in ferro che perimetra i due prospetti della palazzina (All.fot.5-6-7). Sulla destra troviamo invece il vano cucina con prospiciente un piccolo doppio servizio areato (All.fot.8-9-10). La cucina di forma rettangolare è dotata di un infisso che conduce al balcone precedentemente descritto. Antistante l'ingresso una porta conduce al corridoio che distribuisce i vani della zona notte (All.fot.11) Entrando a sinistra troviamo un bagno ampio, areato naturalmente dotato di vasca, sanitari e lavabo, le pareti e il pavimento sono rivestiti in marmo fino all'altezza di due metri (All.fot.12). Continuando lungo il corridoio troviamo la camera da letto matrimoniale, grande e luminosa provvista anch'essa di un infisso che si affaccia nel balcone precedentemente descritto posto sul prospetto laterale prospiciente la via Bafile (All.fot.13-14). Confina con la camera da letto una cameretta, questo vano risulta areato e illuminato da una porta finestra che si affaccia in un cavedio a doppia altezza chiuso nella parte alta con una struttura in metallo. (All.fot.15-16-17). Raggiungibile sempre dal corridoio l'ultimo ambiente che troviamo nell'appartamento è un'altra cameretta, anch'essa si affaccia con una finestra al cavedio precedentemente descritto, (All.fot.18). L'alloggio adibito a abitazione, si presenta in ottimo stato di conservazione, gran parte della superficie calpestabile è rifinita con lastre di granito nero lucido dello spessore di 2 cm., le pareti sono tutte rifinite con intonaco gesso e pittura,

escluso la cucina e il ripostiglio che sono rivestite con piastrelle sulle pareti perimetrali. Nei tetti in molti ambienti sono presenti controsoffitti con cornici e in alcuni di questi troviamo faretti incassati o cornici adatte alla diffusione della luce. I vani hanno tutti forma regolare, tranne una parete di forma curva che troviamo all'ingresso (All.fot.4). Le porte interne sono in legno come gli infissi esterni, sono presenti avvolgibili in PVC e doppi infissi esterni in alluminio. Tutti gli impianti tecnologici sono del tipo sotto traccia, l'appartamento non è provvisto di impianto di riscaldamento, ma è dotato di due split che producono aria calda e fredda, per il riscaldamento dell'acqua sanitaria troviamo una caldaia a gas. L'appartamento è rifinito, versa in un ottimo stato di conservazione. Proseguendo dal vano scala possiamo raggiungere il secondo piano, (All.fot.19) dove troviamo un vano ingresso che conduce a due stanze adibite una a ripostiglio e l'altra a lavanderia (All.fot.20-21-24), entrambe gli ambienti sono accessori dell'appartamento sottostante e sono illuminati e areati e si affacciano su un ampio terrazzo lastricato che copre la rimanente superficie (All.fot.22-23-25). In questi ambienti appena destritti la superficie calpestabile è rifinita con lastre di marmo dello spessore di 2 cm., le pareti sono tutte rifinite con intonaco gesso e pittura. I vani hanno tutti forma regolare. Le porte interne sono in legno mentre quelle esterne in ferro. Tutti gli impianti tecnologici sono del tipo sotto traccia, questi ambienti non sono provvisti di impianto di riscaldamento. Questi vani e tutte le terrazze e i balconi appena destritti sono lastricati e rifiniti con soglie in marmo e sono in ottimo stato di conservazione e manutenzione (All.fot.26-27). L'abitazione risulta facilmente accessibile a piano terra, ma per raggiungere i due livelli sovrastanti ed abbattere le barriere architettoniche dovrebbero essere inseriti dei montacarichi a norma. L'immobile nella sua interezza presenta i prospetti rifiniti. Durante il sopralluogo il cespite risulta essere abitato dalla signora [REDACTED] Rosalia

Verifica della documentazione

La CTU ha effettuato la verifica della completezza e della correttezza dei dati riportati, sia sull'atto di pignoramento immobiliare, che sulla relazione di provenienza ventennale (allegato 2).

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE** del 22/05/2015 Registro Particolare 4363 Registro Generale n.6661 Pubblico Ufficiale Vittoria Repertorio 255/9990 del 20/04/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE.

Firmato digitalmente da:

DESARI GIOVANNA

Firmato il 29/03/2023 15:09

Seriale Certificato: 2218733

Valido dal 21/02/2023 al 21/02/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

- **ISCRIZIONE** del 15/04/2016 Registro Particolare 872 Registro Generale n.4967 Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio 577/2016 del 04/04/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. (Cancellazione totale)
- **ISCRIZIONE** del 15/12/2021 Registro Particolare 1822 Registro Generale n.20301 Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio 1670 del 12/12/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. A favore MARATHON SPV SRL
Sede Conegliano contro Incardona Rosaria per la quota di $\frac{3}{4}$ dell'unità negoziale n.1 (Allegato 3)
- **TRASCRIZIONE** del 23/05/2022 Registro Particolare 6153 Registro Generale n.8254 Pubblico Ufficiale Schembari Maria Repertorio 2170 del 11/09/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE TACITA' EREDITA'.
- **TRASCRIZIONE** del 12/07/2022 Registro Particolare 8229 Registro Generale n.11197 Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa UNEP Repertorio 14482 del 06/06/2022 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO (Allegato 4)

Regolarità edilizia

Giorno 27.09.2022 la sottoscritta ha fatto accesso agli atti presso il Comune di Comiso per verificare la regolarità edilizia dell'immobile. Da un'attenta ricerca si è pervenuto che: è stata presentata una pratica N. 174 del 1972 intestata ai coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ (allegato5) per un Progetto di modifica e sopraelevazione della casa sita in Comiso nella via Pietro Micca 104 (attuale 106). La suddetta pratica ha ottenuto parere sfavorevole perchè la cucina veniva aerata da un lucernaio. Presso il Comune di Comiso non risultano presentati altri progetti di variazione, né pratiche di richiesta di Sanatoria. Tutta la palazzina ivi compreso l'immobile oggetto della CTU sono stati edificati in assenza di concessione edilizia pertanto abusivi. Giorno 1.09.2022 la CTU si è documentata presso il catasto per verificare le planimetrie catastali, l'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastrato, anche se durante il sopralluogo ho potuto riscontrare una difformità di alcuni setti interni (allegato 6). Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati, si allegano alla presente relazione planimetrie in scala complete (allegato 7) e dallo studio della documentazione e dall'analisi planivolumetrica più approfondita presso il Comune di Comiso si è potuto desumere che si potrebbe presentare un permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n.380

Firmato digitalmente da:

DESARI GIOVANNA

Firmato il 29/03/2023 15:09

Seriale Certificato: 2218733

Valido dal 21/02/2023 al 21/02/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

determinando se l'intervento risulta conforme alla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda. La domanda di Sanatoria dovrà essere presentata per tutta la palazzina quindi per entrambi gli appartamenti anche quello non oggetto della CTU. Dai calcoli planovolumetrici si è potuto dedurre che per poter presentare art. 36 del d.P.R. 380/2001 e rientrare nei parametri necessari dei 1000 metri cubi necessari come condizione alla sanabilità dell'intero immobile, bisogna che i vani accessori posti a piano secondo della palazzina di proprietà ~~di Cardona Rosanna e 1/2 di Di Pasquale Giuseppe~~ siano demoliti. Si allega una planimetria chiarificatrice (allegato 8)

Inoltre la pratica dovrà essere completata al Genio Civile con una richiesta di conformità sismica ai sensi delle norme tecniche per le costruzioni cap.8-NTC 2018 che traccia le linee guida per l'agguadamento sismico degli edifici esistenti.

La planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

Oltre ciò l'attestazione di prestazione energetica e il CI saranno redatti e depositati agli atti della procedura a seguito dell'aggiudicazione, così come prescritto nella circolare del 18.11.2021 del provvedimento generale in tema di redazione APE del tribunale di Ragusa.

Non risulta un condominio costituito pertanto non ci sono rate condominiali da calcolare.

Per regolarizzare il cespite occorre:

- Presentare una pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001. Si calcola una spesa di **€2.500,00;**
- Versare gli oneri al Comune di Comiso per i contributi sul costo di costruzione e di urbanizzazione che per l'immobile esaminato aggiornato a marzo 2022 ammontano a **€8.791,00;**
- Demolire i vani di pertinenza piano secondo, considerando: messa in sicurezza, dismissione lastre, dismissione intelaiature in ferro, dismissione di infissi, approntamento ponteggio e lo smontaggio dello stesso, dismissione copertura leggera del lucernaio, demolizione solaio, demolizione muratura, la rimozione il trasporto alle discariche, compenso alle discariche autorizzate, compenso operai specializzati e manovali. Si calcola una spesa di **€5.690,00;**
- Redigere una certificazione energetica, si calcola una spesa di **€300,00;**
- Redigere il Certificato di conformità, il Libretto di impianto e l'accatastamento. Si calcola una spesa di **€300,00;**

Firmato digitalmente da:

DESARI GIOVANNA

Firmato il 29/03/2023 15:09

Seriale Certificato: 2218733

Valido dal 21/02/2023 al 21/02/2026

InfoCamera Qualified Electronic Signature CA

- Regularizzare le planimetrie catastali. Si calcola una spesa di **€350,00**;

Per regularizzare l'immobile occorre €17.931,00 oltre IVA e cassa.

Inoltre a queste spese vanno aggiunte le spese per l'idoneità statica e per l'adeguamento sismico, ma non è possibile quantificarle in questa sede in quanto necessitano di un completa analisi sismica dell'intero edificio ai sensi delle norme tecniche per le costruzioni cap.8-NTC 2018 che traccia le linee guida per l'adeguamento sismico degli edifici esistenti.

VALUTAZIONE del cespite 1

- **Ricerca valore di mercato.**

Per la determinazione del valore dell'immobile la CTU ha optato per il criterio del prezzo al mq. indicato dall'osservatorio delle quotazioni immobiliari della zona. Riservandosi di apportare aggiunte o detrazioni in funzione delle caratteristiche dell'immobile, del grado di finitura e di vetustà del bene in oggetto.

Il confronto basato sui valori di mercato non è stato possibile attuarlo per un numero troppo basso di compravendite riscontrate per l'area in cui ricade il bene da stimare. La superficie da considerare per la valutazione è quella lorda.

Si osserva che l'immobile oggetto di valutazione presenta superfici principali e anche secondarie costituite da piccoli balconi e terrazze e zone accessorie. Seguendo il principio del prezzo unitario offerto dall'osservatorio immobiliare per le civili abitazioni, la forbice che fornisce è compresa tra **€ 560,00 / mq e € 830,00 / mq. Il CTU ritiene di poter adottare** per questa tipologia di immobile, con queste caratteristiche distributive, gradi di finiture interne e vetustà un costo di stima unitario al mq. **di € 900,00 / mq.**

La consistenza complessiva dell'appartamento è pari a 135,20 mq per il piano primo, per il piano secondo dove troviamo degli ambienti accessori di mq. 48,35 per cui si utilizza un rapporto mercantile di 0,66, mentre per i balconi del piano primo mq.17,25 e per i balconi e terrazze del secondo mq. 17,25+mq. 77,60 si utilizza un rapporto mercantile di 0,33 si otterrà:

$VLOTTO1 = (135,20 \times €900,00) + (17,25 \times 0,33 \times €900,00) + (48,35 \times 0,66 \times €900,00) + (17,25 \times 0,33 \times €900,00) + (77,60 \times 0,33 \times €900,00) = €183.690,00.$

a cui occorre sottrarre il 15% per assenza di garanzia per vizi occulti ottenendo un importo complessivo pari a **€ 156.136,50.**

Sottraendo le spese necessarie all'adeguamento pari a **€17.931,00:**

Firmato digitalmente da:

DESARI GIOVANNA

Firmato il 29/03/2023 15:09

Seriale Certificato: 2218733

Valido dal 21/02/2023 al 21/02/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

VLOTTO 1 = € 138.205,50 (centotrentottomiladuecentocinque//50).al netto di IVA e cassa

- **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano a ulteriori frazionamenti.
- La proprietà personale del bene è in capo a persona giuridica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non soggetto a IVA;

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 1

Valore complessivo del lotto 1 = 183.690,00€

Valore complessivo del lotto 1 al netto del 15%= 156.136,50€

Spese di adeguamento = 17.931,00 €

Valore del lotto 1 al netto delle spese = 138.205,50 € al netto di IVA e cassa

Il bene risulta essere di proprietà del debitore ~~incartato e consegnato a Comiso il 22/08/1949 C.F.~~
~~NCHPSR49M52C9277~~ con domicilio a COMISO per la quota di ~~1/4~~ di piena proprietà bene personale
e di ~~Di Pasquale Giuseppe nato a Comiso 04/06/1954 C.F. DI 507174001-1954~~ di piena proprietà di ~~1/4~~
di piena proprietà bene personale;

Questo e quanto posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto presento la relazione completa di allegati nei tempi prescritti, rimanendo a disposizione del Sig.Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Vittoria li 28.03.2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Arch. Giovanna Desari