TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. Gilberto Orazio RAPISARDA

PROC.ESECUTIVA R.G. 35/2017

Relazione integrativa alla CTU

Il Tecnico

Ing. Marcello Tirrito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCELLO TIRRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50763adb73aa0f98ae21ce7d5c301346

TRIBUNALE DI RAGUSA
RELAZIONE INTEGRATIVA DI C.T.U.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 35/2017. –
RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DEPOSITATA IN DATA 23/02/2018

1.00 Generalità

Il sottoscritto Ing. Marcello Tirrito, con studio in Ragusa in Via del Faggio n. 3, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in data 17/05/2017, ha avuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione di valutare i seguenti beni:

1) Immobile sito in Ragusa in Via G. Odierna n° 472, censito al Catasto del Comune di Ragusa al Foglio 52, part.lla 732 sub 6, Cat. A/4, classe 3, vani 5,5, Sup.Cat. 70 mq; R.C. € 312,46, piano 3;

2) Immobile sito in Ragusa in Via G. Odierna n° 472, censito al Catasto del Comune di Ragusa al Foglio 52, part.lla 732 sub 7, Cat. C/2, classe 4, consistenza 57 mq, Sup.Cat. 65 mq; R.C. € 214,90, piano 4;

Il sottoscritto, previa accettazione dell'incarico in data 23/05/2017, depositava relazione CTU in data 23/02/2018.

A seguito del richiamo del Giudice, Ill.mo Dott. Gilberto Orazio Rapisarda, del 24/03/2024 a redigere relazione integrativa, espone quanto segue.

2.00 Premesse

In data 19/03/2024 il custode nominato Avv. Raffaella Zisa, previo accordo ed in presenza dello scrivente CTU, si reca presso l'immobile oggetto di perizia e successivamente al sopralluogo stesso presenta istanza di integrazione alla perizia depositata, relativamente alla sanabilità di tutte le difformità urbanistiche riscontrate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCELLO TIRRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50763adb73aa0f98ae21ce7d5c301346

Lo scrivente CTU, in seguito al sopralluogo, in quanto allo stato di conservazione e manutenzione del bene rileva delle modifiche emerse rispetto allo stato dei luoghi rilevato nel precedente sopralluogo del 05/06/2017, e ribadisce quanto già esposto nella perizia depositata in data 23/02/2018, segnalando altresì l'urgenza di effettuare nell'immediato interventi di messa in sicurezza consistenti nel ripristino delle parti ammalorate in facciata (vedasi allegato fotografico), al fine di evitare possibili ed eventuali danni a terzi (in allegato il verbale di sopralluogo del 19/03/2024 – All_1).

Il sottoscritto CTU, previo appuntamento con il tecnico preposto, si è poi recato presso l'Ufficio Comunale al fine di verificare nuovamente la pratica edilizia, acquisendo ulteriori informazioni aggiornate e copia della richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune stesso al fine del rilascio della concessione relativa all'istanza di rettifica di consistenza metrica e planimetrica.

Alla luce del sopralluogo congiunto, effettuato con l'Avv. Raffaella Zisa, ed all'istanza di integrazione da parte della stessa nominata in qualità di Custode, il sottoscritto CTU relaziona quanto segue.

REGOLARITA' URBANISTICA

Relativamente alla sanabilità delle difformità riscontrate ed ai costi, il sottoscritto si è nuovamente recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ragusa Settore XI, Settore 3° Condono Edilizio e Infrazioni Edilizie.

Come già relazionato, "*In data 16 Febbraio 2018, è stata presentata Istanza di Rettifica della consistenza metrica a riguardo della concessione edilizia in sanatoria*", prot.n. 20526/2018 del 19/02/2018.

Successivamente a tale data, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ragusa chiede integrazione della documentazione e determina le somme (successivamente meglio specificate) da versare a conguaglio per le differenze plani-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCELLO TIRRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50763adb73aa0f98ae21ce7d5c301346

volumetriche e per le correzioni richieste (All_3_Rich_integr_Comune_di_RG).

L'importo da versare per la definizione della pratica edilizia ed il rilascio della Concessione in Sanatoria è, ad oggi, di € 3.385,03, a cui vanno aggiunte le spese per oneri professionali del tecnico incaricato, che ammontano ad € 800,00 circa oltre IVA e Cassa Professionale, per un totale di € 1020,00.

Il totale complessivo per il perfezionamento della pratica, ad oggi incompleta, è di € 4.405,00; a questo importo bisogna calcolare gli eventuali interessi fino alla data del ritiro della concessione in rettifica richiesta. Si stima, pertanto, un costo di circa € 5.000,00.

Lo scrivente, inoltre, ha approfondito la ricerca all'interno del fascicolo, con il supporto dell'istruttore dell'Ufficio Tecnico Comunale e può confermare che non è stata rinvenuta alcuna agibilità dell'immobile.

Sempre in riferimento alla stessa agibilità, oltre ai necessari documenti ed elaborati per la richiesta del rilascio della stessa, si fa presente che in mancanza dei certificati di conformità degli impianti, ai sensi del D.M 37/08 (ad oggi non rinvenuti), non sarà possibile richiedere la SCA (Segnalazione Certificata d'Agibilità (Art. 24 DPR n. 380/01 – come modificato dall'Art. 3 del D.Lgs n. 222 del 25/11/2016).

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DEL BENE

Nella perizia depositata in data 23/02/2018, si è rilevato il discreto stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. A seguito del recente sopralluogo si è potuto constatare che ad oggi sono stati effettuati degli interventi di manutenzione ordinaria sia nell'immobile 1 (terzo piano) che nell'immobile 2 (quarto piano), così distinti.

Immobile 1 piano terzo: sostituzione degli infissi esistenti in legno con infissi in alluminio e vetro camera; sostituzione del climatizzatore nella zona gior-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCELLO TIRRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50763adb73aa0f98ae21ce7d5c301346

no.

Immobile 2 piano quarto: installazione di climatizzatore in pompa di calore con unità esterna incorporata nel terminale di distribuzione interna.

Considerando il costo aggiuntivo di circa € 5.000,00 per sanare le difformità, e tenendo conto degli interventi di manutenzione effettuati sugli immobili oggetto di perizia, ai fini della determinazione del valore di stima, si riconferma il valore totale di € **90.300,00**, distinto in € 52.000,00 per l'immobile 1, ed € 38.300,00 per l'immobile 2.

Certo di avere espletato il mandato conferitogli si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

Ragusa, 17/06/2024

Il C.T.U.
Ing. Marcello Tirrito

[redacted]

Elenco Allegati

1) Verbale di sopralluogo
2) Rilievi fotografici
3) Rich. integraz. docum. Comune di Ragusa
4) Concessione Edilizia Originaria n. 1806/04

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCELLO TIRRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50763adb73aa0f98ae21ce7d5c301346