

Firmato digitalmente da:

DESARI GIOVANNA

Firmato il 13/09/2022 09:36

Seriale Certificato: 132589104855135744182240953140257476697

Valido dal 25/02/2020 al 24/02/2023

**TRIBUNALE DI RAGUSA CA 3**

Causa Civile iscritta al n. 171/2020 R.G.E.

Promossa da:

Debitore:

**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 14/10/2020, nella causa in epigrafe,

In esecuzione al mandato ricevuto il C.T.U:

-ha controllato la corrispondenza della titolarità del bene in capo al debitore esecutato, il bene oggetto della presente procedura risulta di proprietà dell'esecutato in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_ ;

-dopo essersi documentata sull'ultimo domicilio dell'esecutato, a mezzo lettera raccomandata e a mezzo PEC per il tramite del loro procuratore, \_\_\_\_\_ , si è provveduto a comunicare il primo accesso e l'avvio delle operazioni peritali, sugli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare;

-la sottoscritta insieme alla custode, il giorno 18 Novembre 2020 alle ore 15,00 si è recata in via S. La Scala a Comiso per dare inizio alle operazioni peritali. L'accesso è stato fatto alla presenza del Signor. \_\_\_\_\_ esecutato. Avendo concluso i rilievi fotografici e metrici sono state chiuse le operazioni peritali, con la redazione del verbale depositato.

-mi sono recata presso l'ufficio tecnico comunale di Comiso per verificare la regolarità edilizia degli immobili. Successivamente mi sono recata presso l'Agenzia del territorio di Ragusa per verificare i dati catastali, presso la Conservatoria di Ragusa al fine di verificare le trascrizioni ipotecarie e presso alcuni studi notarili i titoli di proprietà.

### **ELENCO DEL BENE OGGETTO DELLA C.T.U.**

1. Abitazione sita in Comiso via S. La Scala n. 27 piano 2 interno 3, censita al NCEU del Comune di Comiso foglio 13 Mapp. 504 sub 3 abitazione P.2° interno 3 via Senna, cat. A/3 cl.3, vani 5 R.C. €296.96

## **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 condominiale posto al secondo piano interno 3. Si trova a Comiso (Rg) in via S. La Scala, 27 n. 27 piano 2 interno 3, censito al NCEU del Comune di Comiso foglio 13 Part. 504 sub 3 abitazione P.2° interno 3 via Senna, cat. A/3 cl.3, vani 5 R.C. €296.96. L'immobile è di proprietà del signor . In regime di comunione dei beni, a cui pervenne, con atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Demostene in data 18/03/2000, Repertorio n.112022 Fascicolo 324 (allegato1).

#### **Descrizione dell'immobile.**

Il fabbricato si trova al centro del tessuto urbano della città, ricade nella Z.T.O. B1 del PRG di Comiso, "Aree Urbane Saturate Della Città Consolidata" la zona risulta edificata e ben servita con servizi vari.

Il Cespite è inserito all'interno di una palazzina condominiale costituita da tre piani fuori terra, che si trova a Comiso (All.fot.1-2) essa confina a Sud con la pubblica via S. La Scala, a ovest con la pubblica via degli Abeti, a est con la pubblica via delle Querce e a nord con un cortile condominiale. L'accesso a questa palazzina è posto a piano terra al n.27 attraverso un vano scala si raggiungono e distribuiscono gli appartamenti (All.fot.3-4). Questo appartamento che analizzeremo si trova al secondo piano interno 3 ed è costituito da 5 vani e accessori. All'ingresso dell'unità abitativa, troviamo un ampio corridoio che distribuisce i vari ambienti abitativi (All.fot.5) Entrando a sinistra troviamo un ambiente molto grande adibito a soggiorno (All.fot.6-7-8-9), questo vano ha una forma rettangolare è provvisto di un due infissi che oltre a illuminare e areare naturalmente si affacciano su un balcone dotato di ringhiera in ferro collocato sui prospetti principali della palazzina. La cucina è il secondo vano posto di fronte all'ingresso, anch'esso illuminato e areato naturalmente, un ampio infisso conduce sul balcone che si affaccia sul prospetto laterale della palazzina (All.fot.10-11). Dall'altro lato del corridoio troviamo la camera da letto matrimoniale, grande e luminosa provvista anch'essa di un infisso che si affaccia su un balcone posto sul prospetto posteriore (All.fot.12-13-14). Confina con la camera da letto il bagno areato naturalmente dotato di vasca, sanitari e lavabo, le pareti sono rivestite per tutta la sua altezza di ceramica (All.fot.15). Un'altra cameretta è raggiungibile sempre dal corridoio posto all'ingresso, questo vano risulta areato e illuminato da una finestra che si affaccia

nella parte retrostante del condominio (All.fot.16). Il ripostiglio è l'ultimo ambiente che troviamo nell'appartamento, l'unico vano accessorio non areato naturalmente (All.fot.17). L'alloggio adibito ad abitazione, si presenta in buono stato di conservazione, gran parte della superficie calpestabile è rifinita con lastre di granito di 2 cm. di spessore, le pareti sono tutte rifinite con intonaco gesso e pittura, tranne il bagno, la cucina e il ripostiglio che sono rivestite con piastrelle sulle pareti perimetrali. I vani hanno tutti forma regolare, sono provvisti di infissi che permettono di areare e illuminare naturalmente tutti gli ambienti tranne il ripostiglio e il corridoio che non sono aerati naturalmente. Le porte interne sono in legno alcune di esse hanno inserti in vetro satinato, mentre gli infissi esterni sono in metallo con un vetro di 6mm e avvolgibili in PVC. 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 un piccolo scaldabagno posto nel locale ripostiglio. L'impianto di illuminazione presenta pochi punti luce. L'appartamento è rifinito, versa in un buono stato di conservazione, anche se alcuni ambienti mostrano nello strato superficiale del tetto macchie di umidità e muffa. 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 dal Signor \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia.

### **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.

#### Elenco delle formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE** del 02/12/1996 presentazione n.65- Registro Generale n.14206 Registro Particolare 11541 Repertorio 48233 del 13/11/1996 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA (allegato 2).
- **TRASCRIZIONE** del 23/03/2000 presentazione n.65- Registro Generale n.5015 Registro Particolare n.4162 TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 112022 del 18/03/2000 ATTO TRA VIVI 112 COMPRAVENDITA (allegato 3).
- **ISCRIZIONE** del 29/05/2007 presentazione n.65 Registro Generale n.13227 Registro Particolare n.3419 TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 131271/41605 del 28/05/2007 NOTAIO DEMOSTENE GIOVANNI IPOTECA VOLONTARIA derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO (allegato 4).

- **ISCRIZIONE** del 20/02/2017 presentazione n.28 Registro Generale n.2765 Registro Particolare n.460 Repertorio 2949/2399 del 17/02/2017 NOTAIO SCHEMBARI MARIA IPOTECA VOLONTARIA 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (allegato 5).
- **TRASCRIZIONE** del 03/08/2020 presentazione n.9 Registro Generale n.8981 Registro Particolare n.6386 Repertorio 1379/2020 del 09/07/2020 TRIBUNALE DI RAGUSA ATTO ESECUTIVO CAUTELARE 726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato 6).

### **Regolarità edilizia**

L'immobile in oggetto è stato edificato con il Nulla Osta Edilizio n.596 del 7/11/1972 rilasciato dal comune di Comiso (allegato7), all'ufficio del Genio Civile di Ragusa sono stati presentati i calcoli delle opere da eseguire in data 10/2/1973 n°311 e in data 16/04/1974 è stato rilasciato per tutta la palazzina di cui l'appartamento fa parte il certificato di collaudo legge 5.11.1971 n.1086 (allegato8) inoltre è stata rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità il 14/09/1974 dal Comune di Comiso (allegato9). Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati, si allegano alla presente relazione planimetrie in scala completi di prospetti e sezioni (allegato10-11-12-13) e dallo studio della documentazione non sono state rilevate difformità con la documentazione presentata. La planimetria catastale è aggiornata, ma va aggiornato con una segnalazione presso l'Ufficio Provinciale -Territorio Servizi Catastali, l'indirizzo, risulta infatti per un errore meccanografico via Senna piuttosto che via S. La Scala. Manca l'attestazione di prestazione energetica che è stata redatta e sarà depositata agli atti della procedura (allegato14).

In relazione all'unità immobiliare di proprietà dello stesso non risultano versate le rate condominiali si allega alla presente attestazione contabile aggiornata (allegato15).

#### **Per regolarizzare il cespite occorre:**

- Regolarizzare le rate condominiali aggiornate alla data odierna. Si calcola una spesa di €4.064,91;
- Redigere una certificazione energetica si calcola una spesa di € 300,00
- Regolarizzare l'indirizzo catastale dell'immobile. Si calcola una spesa di €100,00;

Per regolarizzare l'immobile occorre € 4.464,91 oltre IVA e cassa.

#### **VALUTAZIONE del cespite 1**

- **Ricerca valore di mercato.**

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, si fa riferimento al costo unitario al metro quadro per superficie utile abitabile, adottato nella zona in cui sorge l'immobile. Riservandosi di apportare aggiunte o detrazioni in funzione delle caratteristiche dell'immobile, del grado di finitura e di vetustà. Inoltre, si sono presi in considerazione i dati relativi alla banca dati delle quotazioni immobiliari della zona. La superficie da considerare per la valutazione è quella utile abitabile. Per questa tipologia di immobile con queste caratteristiche distributive, gradi di finiture interne e vetustà si stima un costo unitario al mq. Di Euro: €900,00

#### **Appartamento**

- Piano secondo mq.99,30+1/3 superficie terrazzino 11,60 mq.= 103,16

mq.103,16X € 900,00= € 92.850,00

**VALORE COMPLESSIVO DEL CESPITE** € 92.850,00-

**Meno abbattimento forfettario del 15% del valore venale** € 78.922,50-

**Spese per regolarizzare il cespite** € 4.464,91 oltre IVA e cassa

**Totale € 74.457,59 al netto di IVA e cassa**

L'immobile è di proprietà del sign. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Il lotto esaminato è indivisibile**

---

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

Vittoria li 12.09.2022

Il Consulente Tecnico D'Ufficio  
Arch. Giovanna Desari

ALLEGATO N.4  
SCHEMA SINTETICA Lotto 1

Esec. 171/2020 contro: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> Giudice Dott. Rapisarda Gilberto Orazio Custode Giudiziario Dott./Avv. Alessandrello Raffaella Esperto del procedimento: Arch. Desari Giovanna	
Dritto	L'immobile è di proprietà del signor <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> 1/1 In regime di comunione dei beni con
Bene	Il Cespite è inserito all'interno di una palazzina condominiale costituita da tre piani fuori terra, che si trova a Comiso l'accesso a questa palazzina è posto a piano terra al n.27 l'appartamento che analizzato si trova al secondo piano interno 3 ed è costituito da 5 vani e accessori.
Ubicazione	Comune di Comiso, Via S. La Scala n.27 (Coord. Geografiche: ( 36,95477°N,14,60860°E)
Titolarità	L'immobile è di proprietà del signor <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> In regime di comunione dei beni, a cui pervenne, con atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> in data 18/03/2000, Repertorio n.112022 Fascicolo 324
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto risale al 02/12/1996, Notaio Reg.Gen.N.14206 Reg. Part. N.11541 Repertorio n.48233 in cui secondo atto dopo risale al 23/03/2000, Notaio Giovanni Reg.Gen.N.5015 Reg. Part. N.4162 Repertorio n.112022
Dati Catastali	Immobile è censito al catasto dei fabbricati al NCEU del Comune di Comiso (C927) foglio 13 Part. 504 sub 3 abitazione P.2° interno 3 via Senna, zona censuaria 1 cat. A/3 cl.3, vani 5 R.C. €296.96.
Lotto	Il lotto numero 1 nella sua completezza è costituito da un appartamento inserito all'interno di una palazzina condominiale posto al secondo piano interno 3. Si trova a Comiso (Rg) in via S. La Scala, n. 27 piano 2 interno 3
Occupazione	Durante il sopralluogo il cespite risulta essere abitato dal Signor <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> e dalla sua famiglia.
Completezza	La documentazione risulta completa
Irregolarità e Abusi	Dallo studio della documentazione non sono state rilevate difformità con la documentazione presentata inoltre anche la planimetria catastale è aggiornata, ma deve essere corretta la via di ubicazione

Immobile insanabile	(l'immobile è in regola )
Titolarietà Urbanistica	L'immobile in oggetto è stato edificato con il Nulla Osta Edilizio n.596 del 7/11/1972 rilasciato dal comune di Comiso dall'ufficio del genio civile di Ragusa è stato rilasciato per tutta la palazzina di cui l'appartamento fa parte il certificato di collaudo legge 5.11.1971 n.1086.
Agibilità/Abitabilità	è stata rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità il 14/09/1974 dal Comune di Comiso
Divisibilità	L'immobile pignorato non è divisibile.
Valore di Mercato	<b>€.92.850,00</b>
Meno abbattimento del 15%	<b>€.78.922,50</b>
Valore del canone di mercato	<b>€.350 /al mese</b>
Vendibilità e motivo	L'appartamento è rifinito, versa in un buono stato di conservazione. 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 Il fabbricato si trova al centro del tessuto urbano della città, di Comiso la zona risulta edificata e ben servita con servizi vari.
Vincoli	Non ci sono vincoli
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata; è il solo cespite di proprietà 1/1 del debitore esecutato.
Oneri	Per Regularizzare le rate condominiali aggiornate alla data odierna. Si calcola una spesa di €4.064,91;
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE e di acquisizione del CDU ammontano a euro 300,00

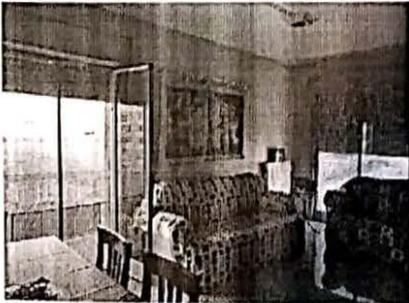
### ISCRIZIONI

<p>Descrizione del tipo di Iscrizione,</p>	<p><b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da 176 <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</b> Iscrizione a Ragusa del 29/06/2007 presentazione n.65 Registro Generale n.13227 Registro Particolare n.3419 <b>NOTAIO .</b></p>	<p><b>IPOTECA VOLONTARIA 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</b> Iscrizione a Ragusa del 20/02/2017 presentazione n.28 Registro Generale n.2765 Registro Particolare n.460 Repertorio 2949/2399 del 17/02/2017 <b>NOTAIO</b></p>
	<p>A favore di: creditore ipotecario</p> <p>Contro :</p> <p>Formalità a carico della procedura importo €75.000,00 durata 10 anni</p>	<p>A favore di: creditore ipotecario</p> <p>Contro : debitore debitore non datore</p> <p>Formalità a carico della procedura importo €75.000,00 Durata 18 anni</p>

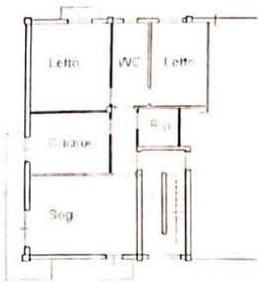
### Trascrizioni

<p>Trascrizione del 02/12/1996 presentazione n.65- Registro Generale n.14206 Registro Particolare 11541 Repertorio 43233 del 13/11/1996 <b>ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA</b></p>	<p>Trascrizione del 23/03/2000 presentazione n.65- Registro Generale n.5015 Registro Particolare n.4162 <b>TRIBUNALE DI RAGUSA</b> Repertorio 112022 del 18/03/2000 <b>ATTO TRA VIVI 112 COMPRAVENDITA</b></p>	<p><b>TRASCRIZIONE del 03/08/2020</b> presentazione n.9 Registro Generale n.8981 Registro Particolare n.6386 Repertorio 1379/2020 del 09/07/2020 <b>TRIBUNALE DI RAGUSA ATTO ESECUTIVO CAUTELARE 726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p>
--	--	--

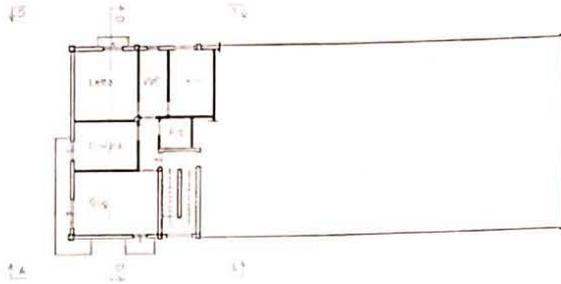
**SCHEDA IMMOBILE**  
**Lotto 1**

Descrizione e		<p>Il Cespite è inserito all'interno di una palazzina condominiale costituita da tre piani fuori terra, che si trova a Comiso in via S. La Scala. L'accesso a questa palazzina è posto a piano terra al n.27 attraverso un vano scala si raggiungono e distribuiscono gli appartamenti. Questo cespite è un appartamento che si trova al secondo piano interno 3 ed è costituito da 5 vani e accessori. Immobile è Censito al NCEU del Comune di Comiso (C927) foglio 13 Part. 504 sub 3 abitazione P.2° interno 3 via Senna, zona censuaria 1 cat. A/3 cl.3, vani 5 R.C. €296.96.</p>		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acroni mo	Superficie (m <sup>2</sup> )	indice	Superficie Commerc. (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	99,30	1,00	99.30
Superficie balconi	SUB	11,60	0,333	3.86
Superficie terrazzo	SUT	//	//	//
Superficie pertinenze	SUP	//	//	//
Superficie commerciale (SUP)		m <sup>2</sup> 103.16		
Valore di Mercato		€. 900,00		
Meno abbattimento del 15%		€.78.922,50		
Valore del canone di mercato		€.350 /al mese		
				





Planimetria piano secondo



Planimetria piano secondo



Il Consulente Tecnico D'Ufficio  
Arch. Giovanna Desari