

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 78 /2023 RGEs

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

Arch. Giovanni Fede
Via calvario n. 25
97015 Modica (RG)
Cell 3349821698

Mail: arch.giovanifede@gmail.com
Pec: giovanni.fede@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI RAGUSA

- **ESECUTIVA IMMOBILIARE** n. 78 / 2023 R.G. Es.
- **GIUDICE** Dott. Carlo Di Cataldo
- **CUSTODE GIUDIZIARIO** Avv. Ferdinando Manenti.
- **C.T.U.** Arch. Fede Giovanni, nominato con provvedimento del 28-09-2023
accettazione nomina del 09-10-2023.

Proc. Esecutiva immobiliare n. 78 / 2023 R.G. Es.

Promossa da:

Contro:



DIRITTO:

- Proprietà 1/1 per Abitazione in via Frà Mansueto Cobisi n.41, censita in C.F. di Comiso al F.76 P.IIa 1630 sub.8;
- Proprietà 1/1 per Autorimessa in via Frà Mansueto Cobisi n.41, censita in C.F. di Comiso al F.76 P.IIa 1630 sub.5;
- Proprietà 2/3 per Abitazione in via Evangelista Torricelli n.4, censita in C.F. di Comiso al F.76 P.IIa 881 sub.3;
- Nuda proprietà 1/3 per Abitazione in via Evangelista Torricelli n.4, censita in C.F. di Comiso al F.76 P.IIa 881 sub.3;
- Proprietà 1/3 per Autorimessa in via Evangelista Torricelli n.6, censita in C.F. di Comiso al F.76 P.IIa 881 sub.1;
- Nuda proprietà 2/3 per Autorimessa in via Evangelista Torricelli n.6, censita in C.F. di Comiso al F.76 P.IIa 881 sub.1;

- Usufrutto 1/3 per Abitazione in via Evangelista Torricelli n.4, censita in C.F. di Comiso al F.76 P.IIa 881 sub.3;
- Usufrutto 2/3 per Autorimessa in via Evangelista Torricelli n.6, censita in C.F. di Comiso al F.76 P.IIa 881 sub.1.

DESCRIZIONE DEI BENI:

I beni pignorati sono ubicati in comune di Comiso, trattasi di:

1. Abitazione in Comiso (RG) in via Frà Mansueto Cobisi n.41, Interno 2, Piano 1;
2. Autorimessa in Comiso (RG) in via Frà Mansueto Cobisi n.41, Piano S1;
3. Abitazione in Comiso (RG), via Evangelista Torricelli n.4, Piano T, Interno 1;
4. Autorimessa in Comiso (RG), via Evangelista Torricelli n.6, Piano T.

I beni oggetto della suddetta perizia sono di fatto due appartamenti e due autorimesse inseriti all'interno di due fabbricati distinti, uno in via Frà Mansueto Cobisi al n.41 e l'altro in via Evangelista Torricelli al n. 4 e 6; fabbricati inseriti all'interno del nucleo urbano del Comune di Comiso.



L'appartamento e l'autorimessa situati in via Frà Mansueto Cobisi al n.41 fanno parte di un edificio condominiale composto da quattro livelli fuori terra e uno seminterrato, in cui sono presenti quattro appartamenti (uno per piano) e relativi posti auto (posti al piano seminterrato), l'androne condominiale presenta l'accesso sulla strada principale ed è presente al suo interno un ascensore. Si accede al piano seminterrato da una porta garage comune che presenta l'accesso sulla strada principale, inoltre il piano seminterrato comunica con l'androne condominiale in quanto è possibile accedervi esclusivamente tramite ascensore.

L'appartamento oggetto di perizia si trova al piano primo del suddetto edificio e l'autorimessa oggetto di perizia si trova al piano seminterrato.

Questi verranno individuati come **LOTTO 1**.

L'appartamento e l'autorimessa situati in via Evangelista Torricelli n.4 (abitazione) e n.6 (autorimessa) fanno parte di un edificio condominiale composto da quattro livelli fuori terra, in cui sono presenti tre appartamenti (uno per piano ad esclusione dell'ultimo piano che presenta il vano scala, il locale serbatoio e il lastrico solare) e due autorimesse poste al piano terra con accesso indipendente su strada principale. L'androne condominiale presenta l'accesso sulla strada principale e privo di ascensore.

L'appartamento e l'autorimessa oggetto di perizia si trovano entrambi al piano terra del suddetto edificio.

Questi verranno individuati come **LOTTO 2**.

Fanno in oltre parte dei cespiti pignorati i relativi accessori, comunioni, pertinenze e dipendenze dei suddetti immobili.

UBICAZIONE:

LOTTO 1:

- Latitudine 36.951664 e Longitudine 14.609462 per Abitazione e Autorimessa in Via Frà Mansueto Cobisi n.41 – Comiso (RG)

LOTTO 2:

- Latitudine 36.950498 e Longitudine 14.610687 per Abitazione e Autorimessa in Via Evangelista Torricelli n.4-6 - Comiso (RG)



TITOLARITA':

I beni pignorati risultano intestati a:

LOTTO 1:

Abitazione (F.76 P.IIa 1630 sub.8) e Autorimessa (F.76 P.IIa 1630 sub.5):

LOTTO 2:

Abitazione (F.76 P.IIa 881 sub.3):

Autorimessa (F.76 P.IIa 881 sub.1):

PROVENIENZA VENTENNALE:

Per la verifica della continuità del ventennio ai debitori eseguiti questi beni gli sono pervenuti per:

LOTTO 1:

Abitazione e autorimessa, via Frà Mansueto Cobisi n.41:



10480/8522 (accettazione tacita di eredità in forza di atto del 03/02/2012 rep. 2089/1500 Not. Francesco Randazzo di Comiso trascritta in data 01/03/2012 ai nn. 4020/3032 aventi ad oggetto altri beni) e con Atto di Donazione del 01/04/2000 rep. 112145 Not. Giovanni Demostene di Comiso trascritta in data 04/04/2000 ai nn. 5458/4485.

LOTTO 2:

Abitazione in via Evangelista Torricelli n.4 (F.76 P.lla 881 sub.3):

Autorimessa in via Evangelista Torricelli n.6 (F.76 P.lla 881 sub.1):



DATI CATASTALI:

LOTTO 1:

Abitazione in Comiso via Frà Mansueto Cobisi n.41

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al F.76 P.IIa 1630 sub.8, Via Frà Mansueto Cobisi n.41, Interno 2, Piano 1, cat. A/3, classe 3, vani 6, R.C. €356,36;

Autorimessa in Comiso via Frà Mansueto Cobisi n.41

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al F.76 P.IIa 1630 sub.5, Via Frà Mansueto Cobisi n.41, Piano S1, cat. C/6, classe 2, mq 33, R.C. €61,35;

LOTTO 2:

Abitazione in Comiso via Evangelista Torricelli n.4

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al F.76 P.IIa 881 sub.3, Via Evangelista Torricelli n.4, Interno 1, Piano T, cat. A/3, classe 2, vani 5, R.C. €253,06;

Autorimessa in Comiso via Evangelista Torricelli n.6

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al F.76 P.IIa 881 sub.1, Via Evangelista Torricelli n.6, Piano T, cat. C/6, classe 3, mq 20, R.C. €44,42.

OCCUPAZIONE:

Alla data del sopralluogo del 26/10/2023 gli immobili risultavano così occupati:

LOTTO 1:

- l'immobile abitativo in via Frà Mansueto Cobisi n.41 (f. 76 p. 1630 sub 8) risultava abitato come residenza del debitore esecutato con la propria famiglia.



- l'autorimessa in via Frà Mansueto Cobisi n.41 (f. 76 p. 1630 sub 5) risultava occupata ed utilizzata come autorimessa dal debitore esecutato

LOTTO 2:

- l'immobile abitativo in via Evangelista Torricelli n.4 (f. 76 p. 881 sub 3) risultava affittato.
- l'autorimessa in via Evangelista Torricelli n.6 (f. 76 p. 881 sub 1) risultava occupata ed utilizzata come ufficio/archivio del debitore esecutato

AGIBILITA' E COMPLETEZZA DOCUMENTALE:

Il sottoscritto CTU il 30/11/2023 ha fatto richiesta di visione fascicolo all'UTC comunale e alla data del 05/02/2024 ha potuto esaminare i fascicoli degli immobili oggetto di Perizia richiesti estraendo in copia la documentazione utile per redigere la presente perizia.

All'atto della visione, risultava per gli immobili del:

LOTTO 1: (Immobili in via Frà Mansueto Cobisi n.41)

Presenza di Titolo Edilizio e relativi Elaborati grafici e risultava assente il Certificato di Agibilità.

LOTTO 2: (Immobili in via Evangelista Torricelli n.4-6)

Presenza di Titolo Edilizio e relativi Elaborati grafici e presenza del Certificato di Agibilità.

REGOLARITA URBANISTICA:

LOTTO 1:

Abitazione in Comiso via Frà Mansueto Cobisi n.41

Per quanto riguarda l'immobile per civile abitazione sito in via Frà Mansueto Cobisi n.41 (f. 76 p. 1630 sub 8) è stato edificato con la Concessione di Variante per la esecuzione di opere n.6433 del 1996, variante alla C.E. n.4827 del 10/01/1992, e lo stato di fatto risulta avere un piccolo ampliamento in difformità rispetto a ciò che è stato autorizzato, ovvero è stata occupata una porzione del balcone sul retrospetto per ampliare una delle camere (vedi elaborato allegato).

Tale difformità è possibile sanarla sostituendo le opere murarie con strutture precarie come previsto dall'art. 20 della L.R. n.4/2003 con una richiesta di Pratica CILA pagando i relativi oneri, pertanto si dovrebbe procedere alla demolizione dell'ampliamento realizzato e inserire delle strutture precarie come disposto dall'articolo sopracitato.



Oppure si può procedere con la rimessa in pristino come da progetto autorizzato, mediante la demolizione dell'ampliamento e il ripristino del muro perimetrale.

Autorimessa in Comiso via Frà Mansueto Cobisi n.41

Per quanto riguarda l'autorimessa sita in via Frà Mansueto Cobisi n.41 (f. 76 p. 1630 sub 5) è stata edificata con la Concessione di Variante per la esecuzione di opere n.6433 del 1996, variante alla C.E. n.4827 del 10/01/1992, e lo stato di fatto risulta conforme.

LOTTO 2:

Abitazione in Comiso via Evangelista Torricelli n.4

Per quanto riguarda il fabbricato per civile abitazione sito in via Evangelista Torricelli n.4 (f. 76 p. 881 sub 3) è legittimato con la C.E. in Sanatoria n.4676 del 05.07/1991 e lo stato di fatto risulta conforme a ciò che riporta la C.E. in Sanatoria. Nonostante ciò, essendo presente una porta di collegamento tra l'immobile pignorato con un ulteriore immobile di proprietà di altra ditta non oggetto di pignoramento (f.76 p.881 sub.2), sarà necessario eliminare la porta di collegamento e rendere indipendente ciascuna unità immobiliare.

Autorimessa in Comiso via Evangelista Torricelli n.6

Per quanto riguarda l'autorimessa sita in via Evangelista Torricelli n.6 (f. 76 p. 881 sub. 1) è legittimata con la C.E. in Sanatoria n.4676 del 05.07/1991 e lo stato di fatto risulta difforme rispetto a ciò che riporta la C.E. in Sanatoria, in quanto è presente un tramezzo interno che divide l'ambiente in due locali, quest'ultimo è necessario che venga demolito per riportare l'unità immobiliare come da progetto autorizzato, inoltre l'unità immobiliare presenta due porte di collegamento tra l'immobile pignorato con un ulteriore immobile di proprietà di altra ditta non oggetto di pignoramento (f.76 p.881 sub.2), sarà necessario eliminare le porte di collegamento e rendere indipendente ciascuna unità immobiliare.

DIVISIBILITA':

Il compendio pignorato composto dagli immobili ubicati in via Frà Mansueto Cobisi n.41 e in via Evangelista Torricelli n.4-6, trattandosi di unità immobiliari ubicate in due fabbricati distinti e separati, si prestano facilmente a una distinzione in due lotti che per comodità sono stati così definiti:

LOTTO 1:

- Abitazione in via Frà Mansueto Cobisi n.41 Censita in C.F. di Comiso al F.76 P.IIa 1630 sub.8, piano primo;



- Autorimessa in via Frà Mansueto Cobisi n.41 Censita in C.F. di Comiso al F.76 P.IIa 1630 sub.5, piano S1.

LOTTO 2:

- Abitazione in via Evangelista Torricelli n.4 Censita in C.F. di Comiso al F. 76 P.IIa 881 sub.3, piano terra;
- Autorimessa in via Evangelista Torricelli n.6 Censita in C.F. di Comiso al F. 76 P.IIa 881 sub.1, piano terra.

Per quanto riguarda i beni facente parte del **LOTTO 1**, immobili siti in via Frà Mansueto Cobisi n.41 è possibile venderli separatamente, in quanto hanno due accessi indipendenti e non sono collegati in linea diretta tra loro. Ad ogni modo è consigliata la vendita in blocco di quest'ultimi in quanto la divisibilità farebbe deprezzare l'intero cespite.

Per quanto riguarda i beni facente parte del **LOTTO 2**, immobili siti in via Evangelista Torricelli n.4-6 è possibile venderli separatamente in quanto questi ultimi hanno accesso indipendenti e non sono collegati tra loro. Ad ogni modo è consigliata la vendita in blocco di quest'ultimi in quanto la divisibilità farebbe deprezzare l'intero cespite.

STIMA DEL BENE PIGNORATO:

LOTTO 1:

Abitazione in via Frà Mansueto Cobisi n.41, piano primo.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, ubicato al primo piano di un condominio di quattro livelli fuori terra (un appartamento per piano) e uno seminterrato (autorimesse). Il suddetto fabbricato insiste su un lotto di forma rettangolare, e lo stesso presenta i prospetti con le aperture sui lati lunghi. Il prospetto principale dà sulla strada pubblica dove è presente il portone d'ingresso del condominio e la porta garage che porta al piano seminterrato.

Il fabbricato non necessita di manutenzione nell'immediato in quanto trovasi in buono stato di conservazione, attualmente i prospetti sono intonacati e rifiniti a rasatura di colore grigio, manca l'ultimo strato di finitura colorata.

L'accesso all'abitazione, sita al piano primo, avviene dal vano scala condominiale su cui è presente un ascensore.

L'appartamento è composto da una zona giorno comprendete un soggiorno, una cucina, un ripostiglio e un bagno di servizio; e da una zona notte composta da un disimpegno, un bagno, una stanza/ripostiglio, una camera da letto singola e una camera da letto matrimoniale.



L'appartamento presenta delle rifiniture di pregio, quali pavimenti in marmo con decori a greca e gres porcellanato nei bagni e servizi.

Autorimessa in via Frà Mansueto Cobisi n.41, piano seminterrato.

L'autorimessa si trova al piano seminterrato del fabbricato sopra descritto e si accede al garage da uno spazio di manovra condominiale a cui è possibile accedere da una porta garage posta sul prospetto principale del fabbricato, che tramite scivola porta al piano seminterrato.

Lo spazio di manovra, così come la scivola d'accesso allo stesso, risulta essere a cielo aperto, e attualmente riporta una copertura leggera in pannelli facilmente rimovibili, che permettono l'accesso della luce.

Inoltre il piano seminterrato oltre allo spazio di manovra e alle autorimesse presenta un ascensore che serve per collegare il suddetto piano con l'androne condominiale e quindi di conseguenza con il resto del fabbricato dove sono presenti gli appartamenti.

L'autorimessa oggetto di pignoramento è composta da un'ampia porta garage ed è in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in gres porcellanato, uguali a quelli dello spazio di manovra.

LOTTO 2:

Abitazione in via Evangelista Torricelli n.4, piano terra.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, ubicato al primo terra di un condominio di quattro livelli fuori terra (un appartamento per piano ad esclusione dell'ultimo piano che presenta il vano scala, il locale serbatoi e il lastrico solare), il fabbricato risulta avere solo un lato libero, quello della facciata principale su via Evangelista Torricelli, gli altri tre lati sono a confine con altri fabbricati. Il fabbricato nonostante sia stato costruito negli anni '70 presenta una facciata in buono stato di conservazione, su cui è evidente che sono stati effettuati degli interventi di manutenzione sulla stessa in epoca recente, inoltre il piano terra in prospetto è stato completamente rivestito in marmo. La facciata principale presenta nello specifico, il portone d'accesso all'androne condominiale, una portafinestra (facente parte dell'appartamento oggetto di pignoramento) e due porte garage, una centrata rispetto al prospetto (l'accesso dell'autorimessa oggetto di pignoramento) e un'altra posta sulla sinistra (L'accesso dell'autorimessa di proprietà di altra ditta).

L'appartamento in questione presenta uno stato di conservazione mediocre, in quanto non sono visibili interventi di recente manutenzione. Inoltre risulta essere poco illuminato in quanto ad esclusione di una stanza, tutte le altre prendono luce esclusivamente dai due pozzi luce posti all'interno del fabbricato.

L'appartamento è composto da un soggiorno, cucina, un bagno, una camera da letto, una stanza di servizio e un locale caldaia con accesso solo dal pozzo luce. Inoltre è possibile



avere accesso diretto ai pozzi luce. Il pozzo luce piccolo presenta una copertura a vetro e l'altro è a cielo libero.

L'appartamento presenta pavimenti in scaglie di marmo e ceramica tipica degli anni '70; e quasi tutte le stanze ad esclusione della cucina e del bagno presentano la carta da parati, tipica anch'essa degli anni '70.

Autorimessa in via Evangelista Torricelli n.6, piano terra.

L'autorimessa oggetto di pignoramento è composta da un ambiente unico con accesso carrabile diretto dalla via principale. Si presenta in un buono stato di conservazione, con pavimenti in ceramica e pareti rifinite in tonachina di colore bianco.

Per la stima il procedimento più idoneo è quello *sintetico comparativo*.

Da indagini effettuati nella zona, per compravendite di beni aventi caratteristiche simili il parametro di stima più utilizzato è il metro quadro lordo (compreso i muri) da applicare in base alla reale consistenza del bene da valutare.

LOTTO 1:

Stima Abitazione f. 76 p. 1630 sub 8: =

lordi mq 130 x € 1500/mq = € 195.000,00

(balconi) mq 27,50 x 0,30 x €1500/mq = € 12.375,00

A detrarre la spese occorrenti per la demolizione e la rimessa in pristino con ricostruzione della parete perimetrale come da progetto autorizzato

Per tanto si prevede una spesa che a corpo si può conteggiare di €2000,00

A detrarre le spese occorrenti per la redazione certificato APE necessario alla vendita:

€ 250,00

valore totale fabbricato abitazione:

$195.000,00 + 12.375,00 - 2.000,00 - 250,00 = \text{€ } 205.125,00$



Stima autorimessa f. 76 p. 1630 sub 5:

lordi mq 37,30 x € 600/mq = € 22.380,00

valore totale autorimessa = € **22.380,00**

Valore totale LOTTO 1: € 205.125,00 + € 22.380,00 = € 227.505,00

Valore commerciale del bene pignorato: € 227.505,00

Questo valore si abbatte in modo forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente considerati, per un valore di stima di VENDITA FORZATA =

€ 227.505,00 – 15% = € 193.379,25

Arrotondato in eccesso: € 194.000,00 (centonovantaquattromila/00)

Quota di possesso del debitore esecutato uguale a 1/1 dell'intero
cespite, per cui il valore di stima di vendita forzata della quota pignorata è pari a =

€ 194.000,00 (centonovantaquattromila/00)

LOTTO 2:

Stima Abitazione f. 76 p. 881 sub 3: =

lordi mq 105 x € 650/mq = € 68.250,00

(pozzi luce) mq 29 non computate in quanto aree pertinenziali dell'unità immobiliare.

A detrarre la spese occorrenti per la rimozione e il ripristino delle pareti occupate dalla porta che collega l'unità immobiliare pignorata con il sub.2 unità immobiliare di altra ditta non oggetto di pignoramento.

Per tanto si prevede una spesa che a corpo si può conteggiare di € 500,00.

A detrarre le spese occorrenti per la redazione certificato APE necessario alla vendita:

€ 250,00

A detrarre le spese occorrenti per la sistemazione planimetria catastale necessaria alla vendita:

€ 600,00



valore totale fabbricato abitazione = $68.250,00 - 500,00 - 250,00 - 600,00 = \text{€ } 66.900,00$

Stima autorimessa f. 76 p. 881 sub 1:

lordi mq 20,30 x € 400/mq = € 8.120,00

A detrarre la spese occorrenti per la rimozione e il ripristino delle pareti occupate da due porte che collegano l'unità immobiliare pignorata con il sub.2 unità immobiliare di altra ditta non oggetto di pignoramento, e le spese per la rimozione del tramezzo interno che attualmente divide in due l'ambiente dell'unità immobiliare, comprensivo di smaltimento e rifiniture delle pareti rimanenti.

Per tanto si prevede una spesa che a corpo si può conteggiare di €1300,00.

valore totale autorimessa = $8120,00 - 1300,00 = \text{€ } 6.820,00$

Valore totale LOTTO 2: € 66.900,00 + € 6820,00 = € 73.720,00

Valore commerciale del bene pignorato: € 73.720,00

Questo valore si abbatte in modo forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente considerati, per un valore di stima di VENDITA FORZATA =

€ 73.720,00 - 15% = € 62.662,00

Arrotondato in eccesso: € 63.000,00 (sessantatremila/00)

Quota di possesso dei debitori eseguiti uguale
a 1/1 dell'intero cespite, per cui il valore di stima di vendita forzata della quota pignorata è pari a = **€ 63.000,00 (sessantatremila/00)**

ALTRI ADEMPIMENTI NECESSARI ALLA VENDITA:

APE:

Redazione APE per i due Lotti necessaria ai fini della vendita.

Spese stimate per la loro redazione = € 500,00

CATASTO:



Dato che l'unità immobiliare del **Lotto 2** (F.76 P.lla 881 sub.3) presenta una planimetria catastale contenente al suo interno sia il sub.3 che il sub.2 (in altra ditta), pertanto risulta necessario scindere i due subalterni in due planimetrie distinte.

Spese stimate per la sistemazione catastale =

€ 100,00 diritti catastali + € 500,00 competenze tecniche = € 600,00

Le spese soprariportate sono state già detratte dal valore di stima.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:



- Allegati:

- zonizzazione
- catastali: mappa, visura e planimetrie catastali
- fotografie.

Note:

Per la redazione dei due certificati APE e la sistemazione della planimetria catastale sopracitati, il sottoscritto c.t.u. attende la Vostra richiesta/autorizzazione per espletare il nuovo incarico.

Certo di aver espletato al meglio l'incarico affidatomi, io sottoscritto c.t.u. ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali ed ulteriori incombenze.

Modica li, 14 Febbraio 2024

Il C. T. U.

Arch. Giovanni Fedè

