

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DOPO RICHIAMO DEL G.E. DELL'11/10/2022

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

PROCEDURA ESECUTIVA 191/2020 RGES

CREDITORE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

CUSTODE: AVV. DI PAOLA CRISTINA

C.T.U.: ING. CORSELLO GERARDO



TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con verbale di conferimento incarico del 11/11/2020, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. ing. Gerardo Corsello, Ingegnere libero professionista con studio in Vittoria nella via Senia n.117, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1260, all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Ragusa, per la causa in epigrafe; il sottoscritto accettava l'incarico telematicamente il 12/11/2020. **Il CTU quindi effettuava sopralluoghi in data 14/12/2020 e in data 15/04/2021.**

In data 21/10/2021 il CTU trasmetteva al Giudice la Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio.

In data 04/11/2021 il Giudice assegnava *“giorni 15 alla esecutata per presentare osservazioni alla stima inoltrandole al PE”* rinviando all'udienza del 05/05/2022 *“onerando il PE il deposito della relazione di stima finale nella quale darà risposta alle eventuali osservazioni”*. il CTU trasmetteva al Giudice la Relazione sulle Osservazioni Ricevute del 28/04/2022.

In data 04/11/2021 il Giudice richiama il P.E. per **“rideterminare la composizione dei lotti tenendo conto delle indicazioni fornite da parte motiva ed in particolare accorpando il lotto n.3 agli altri due considerando le prescrizioni autorizzative imposte dal Comune di Modica rispetto alle aree da adibire a parcheggio e verde”**. A tal riguardo il G.E. scriveva “Da quanto sopra osservato appare opportuno comporre diversamente i lotti in commento prevedendo che il lotto 3 venga assegnato in quota indivisa e proporzionale ai lotti nn. 1 e 2 tenuto conto della natura pertinenziale dello stesso e del sostanziale deprezzamento che i lotti 1 e 2 potrebbero ricevere ove venduti separatamente dall'autorimessa specie se la stessa risulti coesistente al rispetto dei vincoli autorizzativi imposti dal Comune”.

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

Nella stessa il G.E. scriveva che “riguardo, alle contestazioni dell’assenza dell’APE il Perito va richiamato, conformemente alla circolare in uso, per stimare anche forfettariamente i costi di redazione degli APE e dei Libretti di impianti nonché accatastamenti sottraendoli dal prezzo di stima e specificando, proprio perché detratti dalla stima, che detti costi saranno posti a carico dell’aggiudicatario che li verserà al professionista delegato unitamente al saldo prezzo. Nella redazione della perizia definitiva appare utile che il PE specifichi orientativamente quali potrebbero essere le classi energetiche dei lotti in vendita tenuto conto delle caratteristiche costruttive degli stessi e dunque calcolandone la relativa incidenza sul valore finale.”

E’ ancora una volta opportuno precisare quanto già scritto a pag. 16 della Relazione di CTU del 21/10/2021 che si riporta integralmente: “IL CERTIFICATO APE PER IL LOTTO N.1 E PER IL LOTTO N.2, necessario per il trasferimento, NON È STATO REDATTO in quanto con la vigente normativa occorre che l’impianto termico sia censito, accatastato e redatto il libretto impianti termici, lavoro che deve essere svolto da impiantista qualificato”. Di fatto la vigente normativa prevede il censimento, l’accatastamento degli impianti al catasto energetico previa verifica stesa degli impianti. Si stima che per la redazione del libretto impianti e le prove di efficienza degli impianti stessi sia necessaria una spesa di circa 500€ (oltre iva) e per i successivi due APE PER ATTIVITA’ COMMERCIALE da Redigere circa 350€/APE (oltre iva e cassa). Si stima quindi un costo necessario pari a 1.500,00€ (compreso cassa ed iva). IL COSTO COMPLESSIVO PER LA REDAZIONE DEGLI APE STIMATO IN 1.500€ NON ANDRA’ DETRATTO AI VALORI DEI LOTTI MA POSTA A CARICO DELLA PROCEDURA IN QUANTO GLI APE SONO NECESSARI PER IL TRASFERIMENTO E IL COSTO SARA’ SOSTENUTO PRIMA DELLA VENDITA.

Riguardo alla stima delle classi energetiche, considerando le componenti



TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]
C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

costruttive dei lotti, si stima che la classe energetica raggiungibile sia E. Il valore determinato con la perizia del 21/10/2021 non varia in quanto già all'epoca si era ponderato il valore assegnando alla presunta classe energetica derivante dalle caratteristiche costruttive dello stabile e dei lotti.

Riguardo la rideterminazione dei lotti come disposto dal G.E. si riporta la nuova composizione dei LOTTI 1 e 2 assegnando la comproprietà del Lotto3 in comproprietà indivisa e proporzionale alle superfici commerciali dei LOTTI 1 e 2:

- **LOTTO1:** Locale commerciale destinato a ristorante al piano terra (attualmente sub. 2) con porzione di area esterna antistante (escluso area di passaggio per fruire delle altre unità immobiliari e spazio destinato a parcheggio che costituirà un bene comune a tutti i lotti + proprietà della porzione corrispondente del piano terrazzo + comproprietà indivisa con quota 62/100 dell'Autorimessa al piano seminterrato (attualmente parte del sub. 3) con area esterna antistante.
- **LOTTO2:** Locale commerciale destinato ad edicola al piano terra (attualmente parte del sub. 3) con balconi e terrazze circostanti + proprietà della porzione corrispondente del piano terrazzo + comproprietà indivisa con quota 38/100 dell'Autorimessa al piano seminterrato (attualmente parte del sub. 3) con area esterna antistante.

Lo spazio a verde e parcheggio del piano terra, le scale, l'ascensore e l'area di accesso alla rampa sottostante costituiranno bene comune (b.c.n.c.) alle tre unità derivanti dai lotti.

VALUTAZIONI DEL BENE: La stima verrà quindi rideterminata in proporzione alla suddivisione dell'ex Lotto 3 come segue:

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. Es. n. 191/2020

Debitore: [REDACTED]

C.T.U. ing. CORSELLO Gerardo

LOTTO 1: Locale commerciale destinato a ristorante al piano terra

con pertinenze, terrazza ed aree a verde e parcheggio comuni e quota

62/100 di autorimessa al piano S1 Foglio 119, part. 1984, sub. 2, zona 1, cat.

C/1, classe 3, consistenza 520mq, RC 6.552,81€ + comproprietà indivisa con quota 62/100 del Locale autorimessa al piano seminterrato Foglio 119, part. 1984, sub. 3, zona 1, cat. D/8 - modifiche catastali da effettuare.

Stima LOTTO 1: 730.000,00 + 62/100 x 620.000,00= 1.114.400,00€

LOTTO 2: Locale commerciale destinato a edicola al piano terra con

pertinenze, terrazza ed aree a verde e parcheggio comuni e quota 38/100 di

autorimessa al piano S1 Foglio 119, part. 1984, sub. 2, zona 1, cat. C/1, classe

3, consistenza 520mq, RC 6.552,81€ + comproprietà indivisa con quota 62/100 del Locale autorimessa al piano seminterrato Foglio 119, part. 1984, sub. 3, zona 1, cat. D/8 - modifiche catastali da effettuare.

Stima LOTTO 2: 320.000,00 + 38/100 x 620.000,00= 555.600,00€

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione sulle osservazioni ricevute, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento. Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 01/06/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

f.to Dott. Ing. Corsello Gerardo