TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

Esecuzione Forzata

[redacted]

Contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **239/2019**

Giudice: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda
Custode Giudiziario: Avv. Gaetano Veninata

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Mariaconcetta Adamo
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1233
e-mail: [redacted]

Firmato Da: ADAMO MARIACONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d56b342789f625fb8e87a5a2e8c9a72

PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Mariaconcetta Adamo residente in [redacted] regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1233, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare, promosso da [redacted] contro [redacted] R.G.E. n. 239/2019, integra l'Elaborato Peritale del bene in oggetto depositato in data 31 maggio 2020.

A seguito dell' udienza svoltasi giorno 02.07.2020 si vuole chiarire la nota riportata nell'elaborato peritale depositato in data 31.05.2020 al par. 6.1 "Attuali proprietari" in cui si indicava che "*nell'atto di compravendita non viene indicata la quota di proprietà per l'autorimessa individuabile come sub. 9*"

Si riportano di seguito una descrizione sintetica degli atti di acquisto dal più recente andando a ritroso oltre il ventennio (Cfr. **All. B**).

1. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

1.1. Attuali proprietari

[redacted] acquista da [redacted] e [redacted] in forza di atto di compravendita a firma del Dott. [redacted] in data 31.10.1994 n. [redacted] di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 03.11.1994 ai nn. [redacted] i seguenti beni oggetto di pignoramento riportati nel N.C.E.U. del Comune di Comiso come:

- Foglio 13, mapp. 596, sub. 8, p. 2, int. 8, z. c.1, cat. A3, cl. 2, cons. 6 vani .
- Partita 1003102, ditta collettiva, foglio 13, mapp. 596, sub. 9, p. 1-S, cat. C/6, cl. 3, mq 227.

Il sub. 9 viene indicato come un posto macchina confinante con locale ove è installata la centrale termica, con locale serbatoio dell'acqua, con spazio di manovra, con il Viale della Resistenza.

1.2. Precedenti proprietari

1.2.1. Atto di compravendita a firma del Dott. [redacted] in cui [redacted] e [redacted] acquistano da [redacted] e [redacted] in data 01.12.1987 n. [redacted] di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 05.12.1987 ai nn. [redacted] Riferito ai seguenti beni, oggetto di pignoramento:

- Partita 11142, foglio 13, mapp. 596, sub. 8, p. 2, int. 8, cat. A/3, classe 2, cons. 6 vani.
- Partita 11138, ditta collettiva, foglio 13, mapp. 596, sub. 9, p. S1, cat. C/6, cl. 3, mq 227.

Il sub. 9 viene indicato come un posto macchina confinante con locale ove è installata la centrale termica, con locale serbatoio dell'acqua, con spazio di manovra e con il Viale della Resistenza.

1.2.2. Atto di compravendita a firma del Dott. [redacted] in cui [redacted] e [redacted] acquistano da [redacted] in data 11.07.1978 n. [redacted] di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 18.07.1978 ai nn. [redacted] Riferito ai seguenti beni, oggetto di pignoramento:

- Il sub. 8 non era ancora riportato nel nuovo catasto edilizio urbano di Comiso ma dichiarato all'UTE di Ragusa il 13 ottobre 1977 con scheda n. [redacted] Il suolo su cui insiste l'intero edificio era stato riportato nel catasto terreni di Comiso a partita 9858, fg. 13, part. 596
- L'intero piano seminterrato era stato dichiarato all' UTE di Ragusa il 13.10.1977 con scheda reg. al n. [redacted]

Firmato Da: ADAMO MARIACONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d56b3427789f625fb8e87a5a2e8c9a72

Il posto macchina sito nel piano seminterrato è confinante: con locale ove è installata la centrale termica, con locale serbatoi dell'acqua, con lo spazio di manovra condominiale e con viale della Resistenza.

1.3. Confini del posto auto negli atti di compravendita

Si evidenzia che, i confini del posto auto indicati in tutti gli atti citati nei par. 1.1 e 1.2, sono facilmente distinguibili in quanto è l'unico posto auto a confine con Viale della Resistenza.
(Cfr. **All. B e D**)

1.4. Quote negli atti di compravendita

Come si evince dalle indicazioni sintetiche riportate nei par. 1.1 e 1.2., non si è provveduto in nessun passaggio di proprietà a suddividere il piano seminterrato in quote di proprietà ma a lasciarlo indiviso.
(Cfr. **All. B**)

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

2.1. Identificazione attuale

Attualmente la comproprietà di autorimessa sita in Viale Della Resistenza s.n.c. è identificata al Catasto come segue:

intestazione:

1. [redacted] proprietà per 1/8;
2. [redacted] proprietà per 1/16;
3. [redacted] proprietà per 4/32;
4. [redacted] proprietà per 1/8;
5. [redacted] proprietà per 4/48;
6. [redacted] proprietà per 1/16;
7. [redacted] proprietà per 1/8;
8. [redacted] proprietà per 1/48;
9. [redacted] proprietà per 1/48;
10. [redacted] proprietà per 1/8;
11. [redacted] proprietà per 1/16;
12. [redacted] proprietà per 1/16.

descrizione:

Fg. n. 13; Mapp. n. 596, Sub.9, Zona Cens. 1, Cat C/6; Classe 3, consistenza 227 mq; superficie catastale 248 mq, posto al seminterrato; rendita € 504,11.
(Cfr. **All. D**)

Coerenze del posto auto in autorimessa, da nord in senso orario:

Spazio di manovra condominiale, locale serbatoi, viale della Resistenza e locale caldaia.

2.2. Quote nelle visure catastali

La quota di 1/8 di comproprietà di autorimessa in Viale Della Resistenza s.n.c. relativa alla porzione di autorimessa d'interesse è riportata solo catastalmente, in quanto in sede catastale si è provveduto ad individuare nella comproprietà le quote necessarie ai fini erariali come suddivisione per numero di proprietari.

2.3. Conclusioni

Pertanto, alla luce di quanto esposto si riterrebbe necessario identificare catastalmente il posto auto procedendo allo scorporo dell' unità immobiliare dalla maggior superficie del piano interrato

Firmato Da: ADAMO MARIACONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d56b342789f625fb8e87a5a2e8c9a72

destinato ad autorimessa collettiva; attraverso una pratica di divisione effettuata con il software DOCFA da un tecnico abilitato; modificando come tale la categoria catastale da C/6 (autorimessa) a posto auto coperto (C/7).
Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione:

Costo del tecnico:	Circa € 800,00 oltre accessori di legge
Spese circa	€ 100,00/€ 200,00
Totale	**€ 900,00 min; € 1.000,00 max**

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

3.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione

3.2 Fonti di informazioni:

- Catasto di Ragusa
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa
- Ufficio Tecnico del Comune di Comiso (RG)
- Operatori immobiliari della zona: in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio-zonali rispetto quello in oggetto,
- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio,
- e tenuto conto della situazione immobiliare odierna del mercato immobiliare, la sottoscritta espone le risultanze dell'analisi condotta:

3.3 Valutazioni

ID	IMMOBILE	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale
A	**Appartamento**	119,00	**€ 68.419,50**
A1	**Autorimessa**	A corpo	**€ 5.270,00**
	TOTALE		**€ 73.689,50**

- Regolarizzazione catastale pratica PREGEO (come da elaborato peritale): € 1.200,00 min; € 1.800,00 max
- Regolarizzazione catastale pratica DOCFA : € 900,00 min; € 1.000,00 max

3.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti.	€ 11.053,43
Spese tecniche di regolarizzazione catastale PREGEO: € 1.200,00 min; € 1.800,00 max	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale DOCFA:	

Firmato Da: ADAMO MARIACONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d56b342789f625fb8e87a5a2e8c9a72

€ 900,00 min; € 1.000,00 max	€ 950,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

NOTA: L'importo stimato per la regolarizzazione catastale riguardante la pratica PREGEO è da ripartire successivamente alla vendita tra i vari condomini in sede di prima assemblea condominiale o salvo diverse ed eventuali ripartizioni condominiali.

3.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato (€ 60.186,07) **€ 60.200,00**

Luogo e Data

_____

Firma del tecnico incaricato

_____

Firmato Da: ADAMO MARIACONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d56b342789f625fb8e87a5a2e8c9a72