

**Tribunale Ordinario di Ragusa**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa**

**Esecuzione immobiliare iscritta al n° 532/2017**

*Giudice dell'Esecuzione:* dott. Di Cataldo Carlo

*Udienza:* 17-10-2018

*Creditore procedente:* UNICREDIT S.p.A.

*Esecutato:* XXXXXXXXXXXXX

*Custode Giudiziario:* avv. Di Paola Cristina

**PREMESSO CHE**

In data 10 febbraio 2018, il Giudice dott. Fabrizio Cingolani, ha nominato il sottoscritto dott. ing. Giommarresi Giovanni, residente a Vittoria (RG) in via del Quarto n°77/C, c.f. GMMGNN66L14M088D ed iscritto al n° 725 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ragusa, quale esperto nella sopracitata esecuzione immobiliare dando mandato di predisporre relazione di stima (quesito I), specificando n° 9 quesiti indicati con le lettere dell'alfabeto dalla A) alla I) ed in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale, di predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi, dopo aver provveduto, esaminato e verificato quanto indicato dalla lettera A alla H e disponendo di eseguire almeno n° 6 fotografie dei manufatti ed ha assegnato il termine per il deposito della relazione di stima presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 17/10/2018.

In data 21 febbraio 2018, il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ed è stato pertanto autorizzato ad accedere alla cancelleria telematica, a consultare ed a scaricare i documenti utili al fine dell'espletamento

dell'incarico.

## SVOLGIMENTO INCARICO

### Quesito A)

Il 14 marzo 2018 lo scrivente, in accordo con il custode, ha dato comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata), al debitore esecutato e al creditore procedente, della propria nomina quale esperto e della nomina del custode e dell'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 22 marzo 2018 alle ore 15.30 presso l'immobile sito in Via Tolomeo Tolomei n° 114 in Comiso. (All. A e B)

### Quesito B)

In seguito, è stata esaminata la documentazione agli atti, in particolare l'atto di pignoramento e la relazione notarile sostitutiva, verificando quanto segue:

a) i documenti in atti risultano completi;

b) il bene in oggetto, sito a Comiso in Via Tolomeo Tolomei n° 114 e di proprietà per la quota di 1/1 del sig XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX, è censito nel NCEU del Comune di Comiso con i seguenti dati:

1) *garage*: foglio 76, part.lla 39 (ex 1381), sub 9, piano sottostrada, mq. 24, cat. C/6, classe 3;

2) *appartamento*: foglio 76, part.lla 39 (ex 1381), sub 5, piano secondo, vani catastali 6,5, sup. catastale mq. 133, cat. A/2, classe 1.

c) i dati catastali risultanti corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento, verificato in data 13/03/2018 mediante visura presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa (All. C-D-E));

d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento risultano completi e si è

accertato la non esistenza di servitù o altri vincoli trascritti (come si evince da ispezione ipotecaria (All. F-G); riguardo l'atto di provenienza del bene esso è un atto di compravendita del 22/02/2010 rogato dal notaio Giovanna Falco notaio in Ragusa e registrato con nn. 28069/9909 di repertorio/raccolta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa – Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. Q). Con tale atto il sig. XXXXXXXXXXXX acquisisce le seguenti unità immobiliari facenti parte dell'edificio in Comiso con ingresso condominiale dal numero civico 114 di via Tolomeo Tolomei: appartamento a secondo piano, a destra salendo le scale, composto di cinque vani e accessori; vano garage a piano sottostrada;

e) non esistono diritti di comproprietà in quanto il sig. XXXXXXXXXXXX è proprietario per la quota di 1/1 del bene in oggetto in regime di separazione dei beni;

f) ha accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio, mediante ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate sia tramite la vecchia particella 1381 (All. G), sia tramite la nuova particella 39 (All. F).

### **Quesito C)**

Lo scrivente inoltre ha verificato quanto disposto dal G.E. alle lettere C) del mandato:

a) Ha verificato la regolarità edilizia ed urbanistica; l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto ha ottenuto dal Comune di Comiso la concessione edilizia n. 850 rilasciata in data 30 novembre 1979 (All. L) e successiva variante n.1188 del 17 settembre 1980 (All. M).

b) Ha verificato l'esistenza della dichiarazione di abitabilità e di agibilità dell'immobile rilasciata in data 19/11/1980 (All. N).

c) Ha verificato che l'immobile non necessita di sanatorie.

d) Ha verificato che non esistono obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

e) Non applicabile

#### **Quesito D)**

Lo scrivente riferisce che da un esame del Regime Normativo del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, non emergono vincoli di tipo paesistico per la particella in esame.

#### **Quesito E)**

a) b) c) d) e) f) Il giorno 22 marzo 2018 alle ore 15:30 il sottoscritto si è recato nei luoghi con la presenza del Custode avv. Di Paola Cristina, per visionare i beni in oggetto di stima e confrontarli con la documentazione nel frattempo acquisita presso la pubblica amministrazione, come da verbale di accesso ai luoghi redatto in tale occasione (All. B).

Sono stati verificati i confini e gli accessi, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite dal custode all'esecutato le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso e sono state eseguite le misurazioni necessarie a verificare gli elaborati grafici.

Compite tutte le verifiche tecniche ed ogni altra attività utile all'espletamento dell'incarico, il sottoscritto, in accordo con il Custode, ha ritenuto opportuno concludere la fase di accertamento sopralluogo.

#### **Quesito F)**

L'edificio in cui sussiste l'unità immobiliare oggetto della presente è costituito da 5 appartamenti residenziali e 3 unità abitative ad uso ufficio, quindi non ha

l'obbligo della nomina dell'amministratore di condominio; le spese condominiali vengono equamente suddivise tra i condomini; attualmente il condomino sig. XXXXXXXXXXXX si occupa delle incombenze condominiali; per quanto riguarda il sig. XXXXXXXXXXXX le spese annuali ammontano a circa € 500,00 (comprendenti spese per pulizie delle parti comuni, energia elettrica condominiale e consumo d'acqua); non vi sono pagamenti insoluti.

**Quesito G)**

Non vi sono terzi occupanti.

**Quesito H)**

Non risultano cause pendenti relative a diritti reali per gli immobili in oggetto.

**Quesito I)**

a) I beni pignorati fanno parte, in modo non esclusivo, di un edificio multipiano con destinazione mista residenziale/commerciale, come da progetto; gli immobili oggetto della presente relazione (appartamento e garage) sono di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX con quota 1/1; l'edificio si trova in via Tolomeo Tolomei n° 114 a Comiso. Si riportano i dati catastali della unità residenziale e relativa pertinenza in **unico lotto**.

**Cespite 1:** garage, foglio 76, part.lla 39 (ex 1381), sub 9, piano S1, cat. C/6, classe 3, sup. catastale mq. 26, rendita catastale € 53,30 (All. D)

**Cespite 2:** appartamento, foglio 76, part.lla 39 (ex 1381), sub 5, piano secondo, sup. catastale mq. 133, rendita catastale € 419,62 (All. C).

b) **Cespite 1:** il garage si trova al piano sottostrada ed ha una superficie utile di mq. 26.

**Cespite 2:** il bene in oggetto si trova al secondo piano ed è costituito da un ingresso-corridoio di mq. 9,5, soggiorno di mq. 25,5, cucina di mq. 17,5,

lavanderia di mq. 1,8, camera da letto di mq. 21,0, due camerette da letto di mq. 10,5 ciascuna, bagno di mq. 4,5 e ripostiglio di mq. 2,2; le aree esterne sono composta da 3 balconi di mq.12, mq. 6,5 e mq. 11,5; il totale della superficie chiusa è di mq. 103,0 e quello della superficie aperta è di mq. 30,0.

c) I beni pignorati sono di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX con quota 1/1 in regime di separazione dei beni e si intendono 'liberi'.

d) e) Non esistono formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (come si evince da ispezione ipotecaria All. F-G)

f) L'edificio che comprende l'unità immobiliare in oggetto è dotato di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Comiso il 30/11/1979 con il n. 850, successiva variante n. 1188 del 17/09/1980 e ha la dichiarazione di agibilità del 19/11/1980, pratica n. 31, rilasciata dal Comune di Comiso (vedi All. L-M-N).

Si attesta la conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche.

g) L'edificio non ha un attestato di prestazione energetica, per cui si produce una attestazione e se ne deposita una copia.

h) Il fabbricato ha struttura in calcestruzzo in cemento armato con travi e pilastri poggiati su fondazioni, anch'esse in c.a. La copertura è in c.a. misto con pignatte e soprastante tegole tramite struttura sottotetto. I tamponamenti esterni sono con forati d'argilla così come le tramezzature interne. Gli interni dell'appartamento sono rifiniti con malta, gli impianti tecnologici sono in buone condizioni, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi sono in pvc con vetro-camera e tapparelle in plastica. Non risultano

infiltrazioni di acqua/umidità o segni evidenti di muffe. Le condizioni generali si possono considerare buone/ottime. Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima del confronto diretto.

#### Stima sintetica per confronto diretto

Questo procedimento si basa sulla comparazione di valori per beni analoghi a quelli da stimare. Attraverso i dati raccolti è stato possibile determinare un prezzo medio di € 800,00/mq di superficie lorda per locali residenziali, con un coefficiente di 0,30 per balconi e aree scoperte.

Tale valutazione rientra tra i valori minimi (€ 550,00/mq) e massimi (€ 800,00/mq), in zona D1, prodotti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Analogamente per le autorimesse si è trovato un valore medio di € 440,00/mq di superficie lorda, congruo con la valutazione OMI che è compresa tra € 300,00/mq e € 440,00/mq.

Cespite 1:

Superficie lorda 26 mq x € 440,00/mq = € 11.440,00

Totale cespite 1: € 11.440,00

Cespite 2:

Superficie lorda 103 mq x € 800,00/mq = € 82.400,00

Balconi 30 mq x € 800,00/mq x 0,3 = € 7.200,00

Totale cespite 2: € 89.600,00

Totale cespiti: € 11.440,00 (cespite 1) + € 89.600,00 (cespite 2) =  
= € 101.040,00

Al superiore valore va detratto il 15%:

€ 101.040,00 – 15% = € 85.884,00 arrotondato a € 86.000,00

Per cui si ha un valore del **LOTTO** pari a **€ 86.000,00 (euro)**

ottantaseimila/00)

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto *ing. Giovanni Giommarresi*, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione composta da n. 8 cartelle dattiloscritte e dagli allegati di seguito specificati, ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

### Allegati:

- Allegato A – Comunicazione accesso alle parti
- Allegato B – Verbale di accesso
- Allegato C – Visura storica catastale f 76 map 39 sub 5
- Allegato D – Visura storica catastale f 76 map 39 sub 9
- Allegato E – Visura per soggetto
- Allegato F – Elenco formalità f 76 map 39 sub 5
- Allegato G – Elenco formalità f 76 map 1381 sub 5
- Allegato H - Planimetria f 76 map 39 sub 5 A3
- Allegato I - Planimetria f 76 map 39 sub 9 A3
- Allegato L - Concessione edilizia
- Allegato M - Variante concessione edilizia
- Allegato N – Autorizzazione di abitabilità e di agibilità
- Allegato O - Pianta piano primo e secondo
- Allegato P – Documentazione fotografica

Vittoria, lì 17/09/2018

Il CTU

dott. ing. Giovanni Giommarresi