

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Relazione del P.E – Lotto 2.

Causa Esecuzione immobiliare: Fascicolo 2/2018 RGEs Tribunale di Ragusa.

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentata e difesa da: OMISSIS

elettivamente domiciliato presso OMISSIS

domiciliato presso OMISSIS

Debitori eseguiti:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Custode giudiziario: **Avv. Maria Buscemi.**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Carlo Di Cataldo.**

**RELAZIONE DEL
PERITO ESTIMATORE**

LOTTO 2

Premessa del Lotto 2:

Il presente allegato fa parte integrante della relazione generale, relativa alla procedura esecutiva 2/2018, a carico di sei soggetti, comproprietari dei 7 lotti individuati, per beni posseduti in piena proprietà.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n.2/2018 R.G.Es.
Relazione del P.E. – Lotto 2
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agr. Simone Areddia

1

Atto di pignoramento immobiliare del Lotto 2:

Con atto di pignoramento del giorno 13.12.2017 l'Avv. **OMISSIS**
OMISSIS, in qualità di legale della creditore
precedente: **OMISSIS**, ha sottoposto ad
esecuzione forzata per espropriazione, i beni immobili di proprietà del
debitore esecutato:

OMISSIS

14. **Piena proprietà per 1/1 del sig. **OMISSIS** abitazione di
tipo economico in Comune di Vittoria, censito all'NCEU di detto
Comune, al foglio 88, part. 108 sub. 2, categoria A/3, vani 7,5;**

15. **Piena proprietà per 1/1 del sig. **OMISSIS** stalle, scuderie,
rimesse, autorimesse in Comune di Vittoria, censito all'NCEU di
detto Comune, al foglio 88, part. 108 sub. 1, categoria C/6, mq 28;**

Nota di trascrizione del Lotto 2:

Nella Nota di Trascrizione, Presentazione n. 5 del 12.02.2018, Registro
generale 2379 Registro particolare 1777; sono riportati i beni **all'Unità
negoziale 1, immobili 2, 3;** per 1 soggetto a favore e 1 soggetti contro.

Soggetto a favore:

1. **OMISSIS**

Soggetti contro: per la quota di 1/1 bene personale;

1 **OMISSIS**

Discordanze del Lotto 2:

Dalle verifiche tra titoli di possesso, Atto di pignoramento, Nota di
trascrizione e Certificazione notarile sostitutiva non rilevo alcuna
discordanza.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n.2/2018 R.G.Es.
Relazione del P.E. - Lotto 2
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agr. Simone Areddia

2

Regime patrimoniale del Lotto 2:

Ho verificato presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Vittoria con richiesta del 03.04.2018 gli stati patrimoniali dei debitori esegutati, con rilascio degli Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio:

- **OMISSIS** è residente in Vittoria nella Via **OMISSIS** piano 1, ma domiciliata in Via **OMISSIS** è stata coniugata con **OMISSIS** in regime di comunione legale dei beni, senza fissa dimora e domiciliato in **OMISSIS** Atto di matrimonio Vittoria anno 1992, parte 2, serie A, numero 282, ufficio 1; matrimonio contratto il 17.10.1992. In data 26.01.1998, **OMISSIS** ha presentato ricorso al Tribunale di Ragusa per la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto sottoscritto. Con Sentenza di separazione 1825/2015 emessa dal Presidente del Tribunale di Ragusa la casa familiare è stata assegnata alla **OMISSIS** la quale ha segnalato all'Ufficio anagrafe la residenza della famiglia composta da essa e dalle figlie in Via **OMISSIS** Vittoria. Dalle ricerche all'Ufficio anagrafe del Comune di Vittoria **OMISSIS** risulta "senza fissa dimora" a causa di questa segnalazione. Dalle risultanze degli accessi **OMISSIS** e le figlie sono domiciliate al piano terra dell'appartamento sito in Vittoria Via **OMISSIS** (Lotto 1); **OMISSIS** è domiciliato al piano primo e secondo dell'appartamento sito in Vittoria Via **OMISSIS** (Lotto 2).

Il bene al Lotto 2, censito all'NCEU Vittoria Foglio 88, particella 108, sub 1 e 2; è stato acquistato, dal debitore esegutato **OMISSIS**, il 08.09.1992 come bene personale, prima di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con **OMISSIS** il 17.10.1992.

Sintesi Atto di pignoramento immobiliare, Nota trascrizione e discordanza Lotto 2:

Pign.	UN	Inm.	Via / Contrada	Comune	Foglio	P.lta	Sub	Z.C.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
14	1	2	Via Dell'Acate 9, piano 1-2	Vittoria	88	108	2	1	A/3	3	7,5 vani	€ 406,71
15	1	3	Via Dell'Acate 9A, piano T	Vittoria	88	108	1	1	C/6	3	28 mq	€ 73,25
												€ 479,96

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n.2/2018 R.G.Es.
Relazione del P.E. - Lotto 2
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agr. Simone Areddia

Svolgimento relazione del Lotto 2:

La presente relazione del Lotto 2 fa parte integrante della relazione di stima di sette lotti, riportati nell'allegato alla relazione generale, Figure 1, 2; sito nel centro urbano di Vittoria, Via dell'Acate, 9; Foglio 88, Figure 3, 4.

Distinzione del Lotto 2:

Bene in Vittoria, Via dell'Acate, 9, piano terra primo e secondo.

Piena proprietà di fabbricato con due appartamenti.

- Appartamento a piano terra, censito al NCEU Vittoria Garage C/6,

Foglio 88, particella 108 sub 1.

- Appartamento A/3 a piano primo e secondo, NCEU Vittoria,

Foglio 88, particella 108 sub 2.

Provenienza ventennale del Lotto 2:

L'immobile distinto al NCEU Vittoria Foglio 208, particella 12145 sub 1; appartiene per l'intero della **piena proprietà** al debitore esecutato, quale bene personale. Riportato nella Certificazione notarile come cespiti 2, 3.

Il suddetto immobile è pervenuto in quota 1/1 a **OMISSIS** celibe al momento dell'acquisto, per averlo acquistato come bene personale con Atto di compravendita a rogito del Notaio **OMISSIS** il 08.09.1992, Repertorio 84813 raccolta 18729, trascritto il 23.09.1992 ai numeri 13091-10573 da potere di **OMISSIS**

Al dante causa **OMISSIS** il bene era pervenuto in virtù dell'Atto di compravendita del 08.07.1952, a rogito del Notaio **OMISSIS** registrato al n.144 e successiva sopraelevazione realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967, come da Concessione edilizia del 09.12.1960; nonché da consolidazione dell'usufrutto in morte di **OMISSIS** avvenuta in Vittoria il 16.04.1961 e in morte di **OMISSIS** avvenuta in Vittoria il 01.09.1962.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n.2/2018 R.G.Es.
Relazione del P.E. - Lotto 2
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agr. Simone Areddia

4

Oggetto di vendita tra **OMISSIS** è “casa per civile abitazione sulla Via dell’Acate 9 (già 1/C), composta da tre vani, cucinino, corridoio servizio e scoperto a piano terra, di tre vani, cucina e servizio a primo piano e di un vano di sgombero al secondo piano, ad area soprastante libera, con casa degli aventi causa Iacono Angelo e detta Via, in catasto al Foglio 88, mappale 108.

Il venditore dichiara che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e che da tale data non sono state apportate allo stesso né modifiche né ristrutturazioni.”

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia del Lotto 2:

Nell’ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria il bene sito in Via dell’Acate 9, Foglio catastale 88, rientra nella zona di perimetrazione Piano Regolatore Generale vigente PRG – ZTO B3 – Zona residenziale, art. 22.

Per il fabbricato del Lotto 2 vi sono irregolarità edilizie, come verificato con la richiesta di accesso agli atti presso l’Ufficio tecnico del Comune di Vittoria, come da richiesta Protocollo n.1885 del 04.04.2018.

La distribuzione interna degli spazi ai piani primo e secondo è variata.

Per ottenere la regolarità edilizia stimo il costo di €1.000.00.

Regolarità catastale del Lotto 2:

Il fabbricato distinto a piano terra al NCEU Vittoria, Foglio 88, particella 108 sub 1 è censito come garage C/6 ed parte dell’appartamento A/3 al sub 2 costituisce di fatto un’unica unità. La planimetria catastale riportata in Figura 16, redatta dall’Arch. **OMISSIS** il 07/06/1995, non è conforme allo stato attuale del bene come riportato nel rilievo a Figura 18.

Il fabbricato distinto a piano primo e secondo al NCEU Vittoria, Foglio 88, particella 108 sub 2 è censito come appartamento A/3; costituisce di fatto un’unica unità. La planimetria catastale riportata in Figura 17, redatta

dall'Arch. **OMISSIS** il 07/06/1995, non è conforme allo stato attuale del bene come riportato nel rilievo a Figura 19.

Occorre pertanto presentare due planimetrie catastali aggiornate, il cui costo è stimato in €2.400,00.

Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 2:

Secondo quanto disposto dal GE, per l'appartamento distinto in catasto fabbricati Foglio 88 Vittoria, particella 108 sub 2, ho predisposto la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica – APE, redatta in data 26.10.2018, inviata al sistema di certificazione, con **codice identificativo 541827; Classe energetica totale B**, EPgl,nren 397,63 kWh/m2 anno; facente parte degli allegati alla presente.

Il fabbricato oggetto di pignoramento, distinto in catasto fabbricati Foglio 88 Vittoria, particella 108 sub 1 al piano terra, attualmente censito garage C/6 ed in effetti appartamento, è necessaria la redazione della certificazione di Attestazione Prestazione Energetica – APE, non essendo attualmente censito correttamente, occorre preventivamente effettuare la regolarizzazione catastale e successivamente sarà necessaria la produzione dell'APE.

Individuazione del Lotto 2:

Bene in Vittoria, Via dell'Acate, 9, piano terra primo e secondo.

Piena proprietà di fabbricato con due appartamenti.

- Appartamento a piano terra, censito al NCEU Vittoria Garage C/6, Foglio 88, particella 108 sub 1.

- Appartamento A/3 a piano primo e secondo, NCEU Vittoria, Foglio 88, particella 108 sub 2.

Il fabbricato è situato nel centro urbano del Comune di Vittoria, nella Via dell'Acate, 9; coordinate Latitudine 36,9572222, Longitudine 14,5307333. Figure 13, 14, 15.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di **Vittoria al Foglio 88, particella 108 sub 1, censito garage C/6 ed effettivamente appartamento; Vittoria al Foglio 88, particella 108 sub 2, censito appartamento A/3.**

Comune	Foglio	P.lla	Sub	Z.C.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Vittoria	88	108	2	1	A/3	3	7,5 vani	€ 406,71
Vittoria	88	108	1	1	C/6	3	28 mq	€ 73,25
								€ 479,96

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n.2/2018 R.G.Es.
Relazione del P.E. - Lotto 2
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agr. Simone Areddia

7

Firmato Da: AREDDIA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG. CA. 3 Serial#: 2ff67b298f0cd3119ee43042f4ae18-49



Descrizione del Lotto 2:

Il fabbricato è situato al quadrante nord del Comune di Vittoria nel quadrivio dell'Acate, Rattazzi, Evangelista Rizza, Farini. Figure 14, 15. Foto 9.

Il bene è un fabbricato su tre piani fuori terra, costituito da due unità censuarie, adibite a case per civile abitazione.

Gli ingressi dei due subalterni sono separati, dalla Via dell'Acate; alla sinistra il portone del sub 1 piano terra, a destra il portone del sub 2 che, tramite la rampa di scale, conduce al piano primo ed al piano secondo. Figura 18. Foto 9.

All'ingresso del piano terra dell'appartamento censito come garage è situato il soggiorno e la cucina in un ampio ambiente unico (Foto 10, 11); un corridoio (Foto 12) conduce bagno (Foto 13), ad una stanza da letto con affaccio sul cavedio (Foto 14) e di fronte ad un'altra stanza da letto (Foto 15).

La superficie netta abitabile totale del piano terra è di 69,54 mq, oltre il cavedio di 3,00 mq; come riportato nello schema riepilogativo, relativo al rilievo Figura 18.

La superficie lorda edificata dell'appartamento sub 1 al piano terra, censito garage C/6 è di 29,14 mq, mentre la superficie dell'appartamento sub 2 A/3 al piano terra è di 54,04 mq; per un totale di 83,18 mq.

Il vano scala (Foto 16) con accesso dall'altro portone, conduce al piano primo dell'unità sub 2 (Figura 19). Dall'ingresso dell'appartamento si accede al vano scala che conduce al piano secondo (Foto 17). Attigua è situata la stanza da letto con affaccio sulla Via dell'Acate (Foto 18). Il corridoio d'ingresso al piano primo (Foto 19) dà accesso al ripostiglio con affaccio sul cavedio (Foto 20), al bagno del piano primo (Foto 21, 22) ed alla stanza da letto (Foto 23).

Tramite la rampa di scale interne (Foto 17, 19) si accede al secondo piano, ove è situato l'ampio soggiorno con cucina (Foto 24, 25) il bagno del

piano (Foto 26) e la terrazza coperta con pannello di coibentato (Foto 27).
Rilievo in Figura 20.

L'immobile è un edificio con strutture verticali portanti in blocchi di arenaria, pareti interne in laterizi forati e solaio in latero-cemento.

Le rifiniture dell'unità abitativa sono in ottimo stato. Le pareti sono intonacate a ducotone, i pavimenti e le pareti di cucine e bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sotto traccia. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi metallici con vetri camera, sono completi di tapparelle oscuranti. Tutte le stanze sono illuminate naturalmente dalle finestre che affacciano sulla Via dell'Acate o nel cavedio.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento o raffrescamento. Il boiler per la produzione di acqua calda è alimentato con energia elettrica.

La superficie netta abitabile totale del piano primo è di 66,51 mq, oltre il cavedio di 4,40 mq; come riportato nello schema riepilogativo, relativo al rilievo Figura 19.

La superficie lorda edificata dell'appartamento al piano primo sub 2 è di 81,43 mq.

La superficie netta abitabile totale del piano secondo è di 51,44 mq, oltre la terrazza di 24,45 mq ed il cavedio di 2,79 mq; come riportato nello schema riepilogativo, relativo al rilievo Figura 20.

La superficie lorda edificata dell'appartamento al piano secondo sub 2 è di 55,20 mq.

Criterio di stima Lotto 2.

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico. Nel caso specifico l'aspetto economico da considerare è esplicito e si tratta del più probabile valore di mercato.

La procedura sintetica si basa sul confronto d'immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Nel nostro caso sarà compiuta la stima sintetica, cioè quella stima che, partendo da valori noti di compravendita, opera per confronto previa discriminazione dello stato d'uso e delle caratteristiche dei beni da valutare.

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello agricolo ed edilizio, riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, il bene rientra nella Fascia/zona: Periferica / Aree ad ovest e a sud del centro, Codice zona D2, Microzona 0, Tipologia prevalente: abitazione di tipo economico; Destinazione: residenziale; che per l'anno 2018, semestre 1; ha determinato per stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, parametri congrui

- * per le abitazioni civili da minimo 650,00 €/mq fino a massimo 950,00;
- * per le abitazioni di tipo economico da 560,00 €/mq fino a massimo 830,00;
- * per le autorimesse da minimo 300,00 €/mq fino a massimo 430,00;
- * per i box da minimo 320,00 €/mq fino a massimo 450,00.

Per il mercato immobiliare di compravendita i valori degli appartamenti con caratteristiche similari varia da 600,00 €/mq fino a 900,00 €/mq.

Considero congruo il valore di 700,00 €/mq per l'appartamento.

Determinazione del valore del bene Lotto 2:

Rilevata la superficie lorda edificata totale degli appartamenti:

- * a piano terra appartamento adibito a garage, della superficie lorda edificata pari a 83,18 mq;
 - * a piano primo appartamento, della superficie lorda edificata pari a 81,43 mq;
 - * a piano secondo appartamento, della superficie lorda edificata pari a 55,20 mq;
- Considerato congrui il valore pari a 700,00 €/mq.

Ritengo congruo pertanto il valore di stima del bene **€.153.867,00**; determinato dal calcolo riportato in tabella.

Viste le irregolarità catastali, il cui **costo per la regolarizzazione è stimato in €2.400,00**, e l'irregolarità edilizia, il cui **costo per la regolarizzazione è stimato in €1.200,00**; il valore netto del lotto è pari a **€150.467,00**.

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il **valore di vendita del Lotto 2, è pari a € 128.000,00**, derivante dal calcolo arrotondato, riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Appartamento e garage adibito ad appartamento piano terra	83,18	€ 700,00	€ 58.226,00
Appartamento piano primo	81,43	€ 700,00	€ 57.001,00
Appartamento piano secondo	55,20	€ 700,00	€ 38.640,00
Valore di stima			€ 153.867,00
Costi accatastamento			€ 2.400,00
Costi regolarità edilizia			€ 1.000,00
Netto valore del lotto			€ 150.467,00
Abbattimento valore del 15%			€ 22.570,05
Valore di vendita del lotto			€ 127.896,95
Valore di vendita del lotto arrotondato			€ 128.000,00

La presente **Relazione di stima del Lotto 2** fa parte integrante della **Relazione generale**, oltre l'**Allegato planimetrico e fotografico al Lotto 2 con 8 figure dalla 13 alla 20 e 19 foto dalla 9 alla 27**.

Deposito pertanto la presente relazione secondo quanto previsto nelle Ministeriali del Ministro della Giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento Specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del 2009 concernente le regole tecniche per l'adozione, nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella legge 22 febbraio 2010, n. 24.

Vittoria, li 12.11.2018

IL P.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

(dott. Agr. Simone Areddia)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n.2/2018 R.G.Es.
Relazione del P.E. - Lotto 2
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agr. Simone Areddia

12

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®