

Oggetto: **Liquidazione controllata**
Fascicolo: **1/2022 RLPD** Tribunale di Ragusa
Giudice delegato: **Dott. Sophie Battaglia**

Debitrice istante:

Organismo di Composizione della Crisi da Sovra Indebitamento
Liquidatore: **Avv. Giuliana Gianna**
Registro degli affari Organismo: **Procedura n. 11 del 01/08/2022**

Gestore della pratica: **Aste Giudiziarie Inlinea SpA**
Perito estimatore: **Dott. Agronomo Simone Areddia**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO F

Ragusa, 30.05.2023

1. Premessa:

Con Sentenza 17/2022, pubblicata il 06.09.2022, è stata aperta la liquidazione controllata del patrimonio della sovra indebitata
, con la quale è stata nominata, in qualità di liquidatore, l'Avv. **Giuliana Gianna**, già incaricata gestore della crisi.

2. Inventario dei beni del debitore da liquidare

L'inventario dei beni da liquidare era stato già indicato ed incluso all'interno della relazione del Gestore della pratica: **Aste Giudiziarie Inlinea SpA** e riportato nell'inventario predisposto dal liquidatore **Avv. Giuliana Gianna**, approvato con visto del Giudice delegato: **Dott. Sophie Battaglia** del 29.12.2022, nel quale il liquidatore: "[...] ritiene necessario disporre all'interno del programma di liquidazione una perizia integrativa, sia in considerazione del notevole lasso di tempo intercorso rispetto alla valutazione effettuata dal CTU in sede esecutiva (2015) sia per integrare quella ora effettuata sui soli valori OMI e tenuto conto che tra i beni liquidabili vi sono anche i bovini indicati nel registro stalla, come tali suscettibili di apposita valutazione".

3. Allegato fotografico e planimetrico del Lotto:

Ho individuato i beni oggetto di accertamento, distinti nei lotti indicati con le lettere da A ad S, ad esclusione del Lotto P.

L'allegato fa parte integrante della relazione di stima ed è composto da **12 Figure** e da **32 Foto**.

Riporto nella seguente tabella il riepilogo dei dati catastali e la descrizione sintetica del Lotto:



LOTTO F - proprietà di 1/4 della quota indivisa:

Catasto Fabbricati – NCEU Giarratana – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Via dei Vespri 28 p.T	Giarratana	33	1440	4	A5	3	3 vani	91,41 €
Via dei Vespri 28 p.1 - 2	Giarratana	33	1440	5	A4	3	4 vani	194,19 €
								285,60 €

Lotto F: Proprietà di 1/4 della quota indivisa di due appartamenti cat. A5 ed A4 distinti in NCEU al Foglio 33 del Comune di Giarratana in provincia di Ragusa, particella 1440 sub 4 – appartamento cat. A5 a piano terra di Via dei Vespri 52 (in catasto civico 28) e particella 1440 sub 5 – appartamento cat. A4 a piano primo e secondo di Via dei Vespri 52 (in catasto civico 28).

4. Stato di possesso

Gli appartamenti a piano terra sub 4 e piano primo e secondo sub 5, al momento dell'accesso risultano **non concessi in locazione e vuoti senza mobilia.**

5. Provenienza ventennale

Ho verificato la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento, distinti in NCEU al Foglio 33 Giarratana, particelle: 1440 sub 4 - cat. A5; 1440 sub 5 - cat. A4, sono posseduti per la quota di 1/4 della proprietà indivisa dalla debitrice esecutata

; stante che le restanti quote non sono oggetto di esecuzione ed appartengono a:

-
-
-

Ai suddetti i beni sono pervenuti in virtù della successione in morte di
Denuncia n. 336, Volume 387, U.R. Ragusa; trascritta a Ragusa il 18.08.2006 ai numeri .

Alla dante causa la piena proprietà del bene al Foglio 33 Giarratana, particella 1440 era pervenuto in virtù dell'Atto di compravendita del 16.10.2002 a rogito del Notaio Michele Ottaviano, trascritto a Ragusa il 28.10.2002 ai numeri - , da potere di a .

Ai dante causa i beni erano pervenuti in virtù della successione di
Denuncia n. 620, Volume 383, U.R. Modica; trascritta a Ragusa il 21.10.2002 ai numeri .

Ai dante causa i beni erano pervenuti in virtù dell'Atto di compravendita del 13.04.1977 a rogito del Notaio Maria Giuseppa Nicosia, trascritto a Ragusa il 27.04.1977 ai numeri- , da potere di .



6. Regolarità catastale

Per gli immobili non è presente in atti l'elaborato planimetrico.

L'immobile distinto al NCEU al **Foglio 33 Giarratana, particella 1440 sub 4, appartamento cat. A5 al piano terra di Via dei Vespri 52**, descritto in visura al numero civico 28, riportato nella planimetria catastale in Figura 4 corrisponde al rilievo in Figura 7.

Per l'immobile distinto al NCEU al **Foglio 33 Giarratana, particella 1440 sub 5, appartamento cat. A4 al piano primo e piano secondo terra di Via dei Vespri 52**, descritto in visura al numero civico 28; risulta agli atti la planimetria catastale in due schede riportate nella Figura 5 per il primo piano e nella Figura 6 per il piano secondo.

Le planimetrie catastali in Figura 5 e 6 corrispondono ai rilievi di Figura 9 e 11.

Viste le conformità rilevate, **non sono dovuti costi per le regolarità catastali.**

7. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Giarratana i beni al Foglio catastale 33, particella 199, ricadono in Zona B1, art. 24 PRG, denominata *abitato esistente adiacente al centro storico*.

Per il fabbricato è presente in atti il Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato il **04.05.1965**, relativo alla *domanda di* *per essere autorizzata a sopraelevare la casa di abitazione in nome proprio e per conto della figlia* *in.*

L'epoca di realizzazione del fabbricato è antecedente al 1967.

Non sono evidenti difformità per cui **non ci sono costi da sostenere per la regolarità edilizia.**

8. Attestazione Prestazione Energetica – APE e Certificato di destinazione urbanistica – CdU

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non utilizzabili.

Considerata la tipologia dei due appartamenti è necessario redigere l'APE al **presumibile costo di €. 600,00 oltre la produzione dei libretti di impianto e dei rapporti di efficienza energetica di cui al D. Lgs 192/2005 se non presenti.**

9. Descrizione del Lotto

Proprietà di 1/4 della quota indivisa di due appartamenti cat. A5 ed A4 distinti in NCEU al Foglio 33 del Comune di Giarratana in provincia di Ragusa, particella 1440 sub 4 – appartamento cat. A5 a piano terra di Via dei Vespri 52 (in catasto civico 28) e particella 1440 sub 5 – appartamento cat. A4 a piano primo e secondo di Via dei Vespri 52 (in catasto civico 28). Estratto di mappa Figura 3.

I beni al Lotto F sono situati nel centro abitato del Comune di Giarratana. Figura 2.

Il fabbricato è raggiungibile partendo dalla periferia nord est di Ragusa Ibla, imboccando la SS 194 Ragusana tratto Vizzini – Modica per km 16,5; fino all'ingresso del centro abitato in Corso Umberto I, all'incrocio con Via dei Martiri, svoltando a destra, si incrocia la Via dei Vespri ed il fabbricato è ubicato a destra con accesso dal vano scala dal civico 52 sia per l'appartamento al piano terra che per l'appartamento al piano primo e secondo. Figura 7. Foto 1, 2, 3.

Coordinate 37.047116, 14.794573

<https://maps.app.goo.gl/Bs9TQZ8ZDKp8jfiM9>

Il fabbricato è uno stabile su tre piani fuori terra con appartamento a piano terra, Figura 8 – Foto da 4 a 14.

Dal vano scala si accede in una stanza ampia Foto 4, 5, 6, 7; dalla stanza si accede ad un bagno – Foto 8, 9, 10 – con illuminazione naturale dal cavedio superiore.

Dalla stanza si accede inoltre alla cucina con sottoscala – Foto 11, 12, 13,14.

La superficie lorda edificata dell'appartamento al piano terra, cat. A5 particella 1440 sub 4, è pari a 36 mq. Figura 8.

Il vano scala dal piano terra conduce al piano primo. Foto 15.

Al piano primo è presente una stanza che collega una stanza prospiciente la Via dei Vespri, il vano scala ed una stanza con bagno retrostante. Foto 16, 17, 18.

La stanza prospiciente la Via dei Vespri ha un affaccio dal balcone. Foto 19, 20.

Dalla stanza sul retro si accede al bagno. Foto da 21 a 25. Figura 9

La superficie lorda edificata dell'appartamento al piano primo, cat. A4 particella 1440 sub 5, è pari a 40 mq. Figura 10.

Un altro vano scala dal piano primo conduce al piano secondo. Figura 10, 11. Foto 26.

Al piano secondo è presente un vano con bagno ed accesso che conduce alla terrazza. Figura 11. Foto da 27 a 32.

La superficie lorda edificata dell'appartamento al piano secondo, cat. A4 particella 1440 sub 5, è pari a 15 mq. Figura 12.

Le rifiniture dell'unità abitativa sono in buono stato. Le pareti sono intonacate a duco-tone, i pavimenti e le pareti di cucina e bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sottotraccia. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi in legno sono completi di tapparelle oscuranti. Non è presente impianto di riscaldamento e raffrescamento.



10. Criterio di stima

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al **mercato immobiliare di Giarratana**, con riferimento a quello edilizio.

Riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, il bene rientra nel Comune di **Giarratana** nella Fascia/zona: **Periferica / AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO**, Codice zona **D1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale; che per **l'anno 2023, semestre 2**; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri:

- per le abitazioni civili da 520,00 €/mq fino a 770,00 €/mq;
- per le abitazioni di tipo economico da 440,00 €/mq fino a 640,00 €/mq;
- per autorimesse da 205,00 €/mq fino a 305,00 €/mq;
- per i box da 225,00 €/mq fino a 325,00 €/mq;
- per i magazzini da 225,00 €/mq fino a 350,00 €/mq;
- per i negozi da 485,00 €/mq fino a 740,00 €/mq;
- per i laboratori da 255,00 €/mq fino a 370,00 €/mq.

Per il mercato immobiliare di compravendita, il valore degli appartamenti e garage con caratteristiche simili, nella periferica di Giarratana, varia da 400,00 €/mq fino a 550,00 €/mq per gli appartamenti economici e varia da 250,00 €/mq fino a 300,00 €/mq per i garage.

Ritengo congruo il valore di 480,00 €/mq per gli appartamenti.

11. Determinazione del valore del bene Lotto

La superficie lorda edificata dell'appartamento a piano terra è di 36 mq, la superficie lorda edificata dell'appartamento a piano primo è pari a mq 40 e quella dell'appartamento a piano secondo è di 15 mq.

Rilevate le buone rifiniture e lo stato di manutenzione dei beni, nonché l'epoca di costruzione; **il valore di stima del Lotto F è pari a €43.685,00.**

Rilevate le regolarità edilizia e catastale, non ci sono costi da sostenere.

Il valore netto del Lotto F è pari a €43.700,00.

Considerata la quota posseduta di 1/4, il valore della quota è pari a €10.900,00

Il presumibile costo per la redazione dei due APE è pari a €. 600,00 oltre il costo per la produzione dei libretti di impianto e dei rapporti di efficienza energetica di cui al D. Lgs 192/2005; per come riportato in tabella:

	Superficie mq	Valore €/mq	coefficiente	Valore
Superficie appartamento A5 sub 4 p.T	36	480,00 €	1,00	17.280,00 €
Superficie appartamento A4 sub 5 p. 1	40	480,00 €	1,00	19.200,00 €
Superficie appartamento A4 sub 5 p. 2	15	480,00 €	1,00	7.205,00 €
Valore di stima				43.685,00 €
arrotondamento				85,00 €
Valore del Lotto				43.600,00 €
Valore quota 1/4 posseduta				10.900,00 €
costo produzione APE				600,00 €

Invio la presente relazione, sottoscritta con firma digitale, con PEC all'indirizzo: giuliana.gianna@avvragusa.legalmail.it

L'allegato fa parte integrante della relazione di stima del Lotto, prodotto entro il termine previsto dall'incarico e dalla successiva proroga.

Ragusa, 30.05.2023

IL P.E.



Dott. Agronomo Simone Areddia