

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

Debitrice istante: P

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 G

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 **11 Figure** e da **16 Foto**.

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



**LOTTO G – piena proprietà:**

Catasto Fabbricati – NCEU Giarratana – provincia di Ragusa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Via G. Savonarola 12 p.T	Giarratana	33	199	1	C6	2	50 mq	152,36 €
Via G. Savonarola 14 p.1 - 2	Giarratana	33	199	2	A4	3	5 vani	242,73 €
								<b>395,09 €</b>

**Lotto G: Piena proprietà di un garage cat. C6 ed un appartamento cat. A4 distinti in NCEU al Foglio 33 del Comune di Giarratana in provincia di Ragusa, particella 199 sub 1 – garage cat. C6 a piano terra di Via Girolamo Savonarola 34 (in catasto civico 12) e particella 199 sub 2 – appartamento cat. A4 a piano primo e secondo di Via Girolamo Savonarola 36 (in catasto civico 14).**

**4. Stato di possesso**

Il garage al sub 1 – piano terra e l'appartamento al sub 2 piano primo e secondo, al momento dell'accesso risultano concessi in locazione a soggetti terzi la procedura.

**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: 199 sub 1 - cat. C6; 199 sub 2 - cat. A4**, sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice eseguita

in virtù dell'Atto di compravendita del 26.05.1978 a rogito del Notaio Vincenzo Ottaviano, trascritto a Ragusa il 21.06.1978 ai numeri – , da potere di ; e dalla successione in morte di e deceduto il ; tras critta a Ragusa il 07.07.2015 ai numeri – . I figli hanno rinunciato all'eredità con Atto del Tribunale di Modica del 13.06.2013.

**6. Regolarità catastale**

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

L'immobile distinto al NCEU al **Foglio 33 Giarratana, particella 199 sub 1, garage cat. C6 al piano terra di Via Savonarola 34**, descritto in visura al numero civico 12, riportato nella planimetria catastale in Figura 4 non corrisponde al rilievo in Figura 6.

Per l'immobile distinto al NCEU al **Foglio 33 Giarratana, particella 199 sub 2, appartamento cat. A4 al piano primo e piano secondo terra di Via Savonarola 36**, descritto in visura al numero civico 14; risulta agli atti solamente la planimetria catastale in Figura 5 del piano secondo. **Non è presente la planimetria catastale del piano primo**, riportata nel rilievo in Figura 8. La planimetria catastale in Figura 5 corrisponde al rilievo di Figura 10.

Viste le difformità rilevate, è dovuto il costo di € 800,00 per le regolarità catastali.

Tribunale di Ragusa – Liquidazione controllata fascicolo 1/2022 RLPD

Relazione di stima Lotto G

Liquidatore Avv. Giuliana Gianna - G.D. Dott. Sophie Battaglia

Dottore Agronomo Simone Areddia

Via Ercolano, 52 – 97100 Ragusa

cell. +39.335-666.26.52 – PEC: s.areddia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com

PAGINA 2

SIMONE  
AREDDIA  
30.05.2024  
23:10:43  
GMT+01:00

### **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 **28.06.1969**, relativo alla *domanda di p* *er essere autorizzato a modificare*  
*il prospetto principale di uno stabile sito in .* L'epoca di realizzazione del fabbricato è antecedente al 1967.

Non sono evidenti difformità edilizie, 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 refluì energetici del processo produttivo non utilizzabili.

Considerata la tipologia di fabbricato è necessario redigere l'APE al **presumibile costo di € 300,00 oltre la produzione del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D. Lgs 192/2005 se non presenti.**



## 9. Descrizione del Lotto

**Piena proprietà di un garage cat. C6 ed un appartamento cat. A4 distinti in NCEU al Foglio 33 del Comune di Giarratana in provincia di Ragusa, particella 199 sub 1 – garage cat.C6 a piano terra di Via Girolamo Savonarola 34 (in catasto civico 12) e particella 199 sub 2 – appartamento cat. A4 a piano primo e secondo di Via Girolamo Savonarola 36 (in catasto civico 14).** Estratto di mappa Figura 3.

I beni al Lotto G 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 sinistra, si incrocia la Via Savonarola ed il fabbricato è ubicato a sinistra con accesso al garage dal civico 34 ed all'appartamento al civico 14. Figura 2, 6. Foto 1.

**Coordinate 37.046598, 14.793744**

<https://maps.app.goo.gl/McNHA8ym2XkKpxTz5>

Il fabbricato è uno stabile su tre piani fuori terra con garage a piano terra, Figura 6 – Foto 1, 2, 3; appartamento a piano primo e secondo, con accesso indipendente dal garage, tramite il vano scala – Foto 4, Figura 6.

**La superficie lorda edificata del garage cat. C6 particella 199 sub 1 è pari a 50 mq.** Figura 7.

Il vano scala a piano primo conduce ad un ingresso che collega il bagno, due camere da letto ed un soggiorno. Figura 8, 9. Foto da 5 a 11.

**La superficie lorda edificata dell'appartamento al piano primo, cat. A4 particella 199 sub 2, è pari a 58 mq.** Figura 9.

Un altro vano scala dal piano primo conduce al piano secondo. Figura 10, Foto 12. Al piano secondo è presente il soggiorno con cucina, una stanza da letto, un ripostiglio ed un vano che conduce alla terrazza. Figura 10. Foto da 13 a 16.

**La superficie lorda edificata dell'appartamento al piano secondo, cat. A4 particella 199 sub 2, è pari a 45 mq.** Figura 11.

Le rifiniture dell'unità abitativa sono in discreto stato. Le pareti sono intonacate a ducotone, 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 450,00 €/mq per l'appartamento.**

**Per il garage il valore è di 250,00 €/mq.**

**11. Determinazione del valore del bene Lotto**

La superficie lorda edificata del garage a piano terra è di 50 mq, la superficie lorda edificata dell'appartamento a piano primo è pari a mq 58 e quella dell'appartamento a piano secondo è di 45 mq.

Rilevate le discrete rifiniture e lo stato di manutenzione dei beni, nonché l'epoca di costruzione; **il valore di stima del Lotto G è pari a €49.600,00.**

Rilevata l'irregolarità catastale, ci sono costi da sostenere pari a €800,00 per costi di accatastamento.

**Il valore netto del Lotto G è pari a €48.800,00.**

Il presumibile costo per la redazione dell'APE è pari a €. 300,00 oltre il costo per la produzione del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D. Lgs 192/2005; per come riportato in tabella:

	Superficie mq	Valore €/mq	coefficiente	Valore
Superficie garage sub 1 piano terra	50	250,00 €	1,00	12.500,00 €
Superficie appartamento sub 2 piano 1	58	450,00 €	1,00	26.100,00 €
Superficie appartamento sub 2 piano 2	45	450,00 €	1,00	11.000,00 €
<b>Valore di stima</b>				<b>49.600,00 €</b>
Costi accatastamento				800,00 €
Netto valore del lotto				48.800,00 €
<b>Valore del Lotto</b>				<b>48.800,00 €</b>
costo produzione APE				300,00 €

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