

Dott. Agr. Giovanni Ruta

Via Delle Magnolie 31 - 97013 Comiso (RG)

Cell: 339-8609257 - E-mail: giovanniruta.agronomo@gmail.com - Pec: g.ruta@conafpec.it

C.F.: RTUGNN82E25M088L - P. IVA: 01494960881

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DEL P.E.

LOTTO 10

Procedura esecutiva immobiliare 263/2019 riunita alla 134/2019 R.G.Es

Giudice delle esecuzioni Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Perito estimatore Dott. Agr. Giovanni Ruta

Custode Avv. Serafino Alfano

Comiso, lì 03/10/2020

IL P.E.

Dott. Agr. Giovanni Ruta

§ 1. Premessa:

In data 05.11.2019 il GE Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha nominato il sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Ruta iscritto al n. 477 del registro di anzianità dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa con studio in Comiso via Delle Magnolie n. 31, quale perito estimatore nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo 263-2019 del Tribunale di Ragusa e custode giudiziario l'Avv. Serafino Alfano.

In data 18.11.2019 ho accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto.

Nella procedura esecutiva 263-2019 del Tribunale di Ragusa il creditore procedente

ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni dei debitori
esecutati,

Ho individuato dieci lotti, di cui nove lotti posseduti in piena proprietà dai debitori esecutati ed il Lotto 7 posseduto in proprietà indivisa di 1/2

§ 2. Oggetto di pignoramento beni Lotto 10:

In data 19.07.2019 per conto del
creditore procedente ha depositato
l'Atto di pignoramento con cui sottopone ad esecuzione forzata i beni dei debitori esecutati:

§ 3. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 10:

In data 02.09.2019 per conto del
creditore procedente, ha presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura 263/2019, al Registro Generale 12821 e Registro Particolare 9167; che comprende 19 immobili in 7 Unità negoziali, 1 Soggetto a favore, 7 Soggetti contro.

Soggetto a favore:

§ 4. Elenco beni riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 10:

Lotto	N°	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Cat. - Qualità	Cl.	Consistenza . Superficie mq	Rendita - R.D.
10	18	7	1	Fabbricati	Via Cantù p.T.	Ispica	91	1463	1	C/1	1	13 mq	€ 198,06
10	19	7	2	Fabbricati	Via Cantù p.T.	Ispica	91	1463	2	C/1	1	18 mq	€ 274,24

§ 5. Creditori intervenuti:

§ 6. Comparsa di costituzione per i debitori eseguiti:

§ 7. Udienza:

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del 05.11.2019 il GE Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del **09.07.2020 ad ore 9,30**.

Successivamente, con ordinanza del 16.06.2020 il GE Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha rinviato il procedimento all'udienza del **03.12.2020 ore 9.30**

§ 8. Accertamenti:

Con comunicazione primo accesso immobili pignorati e inizio operazioni peritali di stima, inviata a firma congiunta del custode e del perito estimatore in data 28.11.2019 alle parti, sono iniziate le operazioni di rilievo con redazione del Verbale di accesso 1 del 12.12.2019, allegato Verbale di accesso 1, presso i beni:

- Lotto 10 – Foglio 37 Santa Croce Camerina C.da Punta secca.

Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la continuità delle trascrizioni, gli estratti di mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche dei beni oggetto di pignoramento.

Con accesso atti agli Uffici Tecnici dei Comuni di Modica, Ispica, Pozzallo e Santa Croce Camerina, ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento.

Non ho redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, perché i beni oggetto di pignoramento non sono rientrano tra quelli per cui è necessaria la produzione di APE.

Ho elaborato dieci relazioni separate per i lotti individuati e gli elaborati con le planimetrie dei rilievi e le immagini fotografiche digitali, producendo dieci allegati per i rispettivi lotti:

- lotto 10 – Foglio 91 Ispica Via Cantù; 5 planimetrie e 8 immagini.

Non ho rilevato discordanze tra l'Atto di pignoramento, la Nota di trascrizione ed i titoli di possesso.

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni dell'udienza del **03.12.2020**, inviando copia alle parti.

§ 9. Descrizione beni Lotto 10:

Lotto 10: Piena proprietà di due negozi attigui a piano terra; cat.C1, destinati ad abitazione; situati nel centro urbano di Ispica; in Catasto fabbricati al foglio 91; Via Cantù 9 particella 1463 sub 1; UN 7, Imm. 1; Via Cantù 7 particella 1463 sub 2; UN 7, Imm. 2.

§ 10. Stato di possesso dei beni Lotto 10:

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata

§ 11. Provenienza ventennale del Lotto 10:

Gli immobili al Foglio 91 di Ispica, Via Cantù, sono censiti al NCEU particelle:

- **1463 sub 1**, Via Cantù 9, piano terra, cat. C1 cl. 1, consistenza 13 mq, Rendita euro 198,06;
- **1463 sub 2**, Via Cantù 7, piano terra, cat. C1 cl. 1, consistenza 18 mq, Rendita euro 274,24.

I fabbricati censiti al NCEU particelle **1463 sub 1**, Via Cantù 9, piano terra e **1463 sub 2**, Via Cantù 7, piano terra; già censiti come particelle **787 sub 1 e sub 2**, sono posseduti in piena proprietà da _____ in virtù dell'Atto di compravendita _____



§ 12. Regolarità catastale dei beni Lotto 10:

Gli immobili al Foglio 91 di Ispica, Via Cantù sono censiti al NCEU particelle 1463 sub 1, 1463 sub 2. Figura 1.

La planimetria catastale del negozio 1463 sub 1, Via Cantù 9 piano terra negozio cat. C1, dichiarato con Accertamento generale della proprietà urbana con scheda n. 10619163, compilato dal Geom. Tommaso Favi il 17.02.1940, è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso; pertanto **non ci sono costi relativi alla regolarizzazione catastale**. Figura 2.

La planimetria catastale del negozio 1463 sub 2, Via Cantù 7 piano terra negozio cat. C1, dichiarato al NCEU in Via Cantù 9 e riportato in Via Cantù 11; compilata dal Geom. Giuseppe Calvo il 18.09.1942, è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso; pertanto **non ci sono costi relativi alla regolarizzazione catastale**. Figura 3.

§ 13. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 10:

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ispica è quello approvato con Delibera del 01.09.1979, noto come **PRG CENSON**; poiché il PRG Gangemi del 2007 e variante del 2011 è stato annullato per illeggimità.

Nell'ambito del PRG Censon del Comune di Ispica i beni al Foglio catastale 91, rientrano nella perimetrazione **Zona A**, centro storico ambientale, art. 6.

I fabbricati del Lotto 10 vi sono stato realizzati in epoca antecedente il 1942, come verificato con la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ispica, pertanto **non vi sono costi da sostenere**.

§ 14. Individuazione del Lotto 10:

I beni sono situati alla periferia nord est del centro urbano del Comune di Ispica; il sub 2 in Via Cantù 7 è situato ad angolo con la Via XI Febbraio; il sub 1, con accesso dalla Via Cantù 9, è confinante e collegato con varco al sub 2. Figura 5, Foto 1, 2.

Coordinate latitudine 36,787325 N, longitudine 14,913065 E. Figura 4.

I fabbricati sono censiti come negozio categoria C1, ma al momento dell'accesso ho verificato che sono effettivamente destinati ad abitazione. Foto da 3 a 8.

L'ingresso al soggiorno cucina avviene dal sub 2 di Via Cantù 9 ad angolo con la Via XI Febbraio, ove è presente un bagno. Figura 5. Foto 3, 4, 5, 6.

Tramite un varco tra le due unità si accede alla stanza da letto. Figura 5. Foto 3, 4, 7, 8.

La superficie netta abitabile totale dei due sub a piano terra è pari a mq. 32,28 mq.

Soggiorno-cucina	17,73
Bagno	2,38
letto	12,17
TOTALE	32,28

La superficie lorda edificata del sub 1 è di 18 mq, del sub 2 è 29 mq. Figura 5.

§ 15. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 10:

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 altrimenti utilizzabili.

Secondo quanto disposto dal GE, considerata l'attuale censimento del bene non è necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per i fabbricati oggetto di pignoramento.

§ 16. Criterio di stima Lotto 10:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Ispica, con particolare 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 Ispica nella Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO**, Codice zona **B1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: residenziale; che per l’anno **2020, semestre 1**; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per i negozi da 700,00 €/mq fino a 1200,00 €/mq;
- per le abitazioni civili da 530,00 €/mq fino a 780,00 €/mq;
- per le abitazioni di tipo economico da 460,00 €/mq fino a 690,00 €/mq;
- per gli uffici da 600,00 €/mq fino a 890,00 €/mq.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei negozi nel centro urbano di Ispica varia da 600,00 €/mq fino a 1300,00 €/mq, per gli appartamenti, con le medesime condizioni, varia da 550,00 €/mq fino a 900,00 €/mq.

§ 17. Determinazione del valore del bene Lotto 10:

La superficie lorda edificata al piano terra delle due unità censite come negozio ed utilizzate come appartamento è pari a mq 47,00, distinta in 18 mq per il sub 1 e 29 mq per il sub 2.

Rilevata la vetustà del fabbricato, le ottime rifiniture e l’ottimo stato di manutenzione del bene, la destinazione d’uso piuttosto che la categoria censita e la potenzialità relativa all’ubicazione del bene nel centro urbano del Comune di Ispica, ritengo congruo il valore di 760,00 €/mq.

Il valore di stima è pertanto pari a €35.720,00 poiché non ci sono irregolarità edilizie e catastali il Valore netto del lotto corrisponde al valore di stima.

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 del Lotto 10, è pari a €30.000,00**, derivante dall’arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie lorda edificata particella 1463 sub 1	18,00	€ 760,00	€ 13.680,00
Superficie lorda edificata particella 1463 sub 2	29,00	€ 760,00	€ 22.040,00
		Valore di stima	€ 35.720,00
		Costi accatastamento	€ -
		Costi regolarità edilizia	€ -
		Netto valore del lotto	€ 35.720,00
		Abbattimento valore del 15%	€ 5.358,00
		arrotondamento	€ 362,00
		Valore del lotto	€ 30.000,00



§ 18. Conclusioni Lotto 10:

Nella relazione sono riportati in dettaglio: Atto di pignoramento, Note di trascrizione, continuità ventennale, descrizione ed ubicazione, calcolo del valore di stima e di vendita; compreso l'abbattimento del valore del 15% come da disposizioni del GE per vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, indicando così il valore finale del bene, la quota pignorata ed il valore della quota pignorata. Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova.

Lotto 10: Piena proprietà di due negozi attigui a piano terra; cat.C1, destinati ad abitazione; situati nel centro urbano di Ispica; in Catasto fabbricati al foglio 91; Via Cantù 9 particella 1463 sub 1; UN 7, Imm. 1; Via Cantù 7 particella 1463 sub 2; UN 7, Imm. 2.

Lotto	UN	Imm	Ubicazione Fogli catastali	Tipologia bene	Titolari dei beni	Valore di stima	Quota posseduta	Valore del lotto
10	7	1	Foglio 91 Ispica Via Cantù 7, 9	due negozi attigui a piano terra; cat.C1, destinati ad abitazione	1/1 Latino Iolanda	€ 35.720,00	Piena proprietà	€ 30.000,00

Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità per i beni oggetto di pignoramento.

§ 19. Allegati Lotto 10:

Fa parte integrante della presente relazione di stima del lotto l'allegato planimetrico di 5 figure e 8 immagini fotografiche.

Deposito secondo quanto previsto nelle Specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della Giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento 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.

Comiso, lì 03/10/2020

IL P.E.

Dott. Agr. Giovanni Ruta