

Fascicolo: **121-2022 RGEs**Creditore procedente:rappresentato e difeso dall'**Avv.**Debitore esecutato:rappresentato e difeso dall'**Avv.**Perito estimatore: **Arch. Anna Fidelio**Custode: **Avv. Fabio Ferrara**Giudice delle esecuzioni: **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**

RELAZIONE DEL PE LOTTO 1

Ispica, 04.04.2023

IL PE

Architetto Anna Fidelio

INDICE:

1. Schema riepilogativo Lotto 1
2. Premessa e incarico
3. Atto di pignoramento Lotto 1 e parti in causa
4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 1
5. Rilievi e accertamenti
6. Individuazione del Lotto 1
7. Intestazione catastale dei beni oggetto di pignoramento Lotto 1
8. Discordanze tra titoli e quote possedute tra: Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Catasto e provenienze effettive Lotto 1
9. Stato di possesso dei beni Lotto 1
10. Provenienza ventennale del Lotto 1
11. Gravami Lotto 1
12. Regolarità catastale dei beni Lotto 1
13. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 1
14. Individuazione del Lotto 1
15. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 1
16. Criterio di stima Lotto 1
17. Determinazione del valore del bene Lotto 1
18. Determinazione del valore del canone annuo di locazione bene Lotto 1
19. Conclusioni Lotto 1
20. Allegati Lotto 1

PAGINA 1 DI 16

ANNA FIDELIO Architetto

1. Schema riepilogativo Lotto 1:

SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Esecuzione 121-2022 RG Es – Tribunale di Ragusa Creditore procedente: rappresentato e difeso dall'Avv. Debitore esecutato: rappresentato e difeso dall'Avv. Giudice delle esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode: Avv. Fabio Ferrara Perito estimatore: Arch. Anna Fidelio	
Diritto	Lotto 1: Intero della piena proprietà: - Garage categoria C/6 al piano terra di via Sulsenti 21 – Ragusa, censito in NCEU al foglio A/278 particella 1460 sub 13 - Abitazione di tipo economico categoria A/3 ai piani T-1-2-3 di via Sulsenti 19 – Ragusa, censita in NCEU al foglio A/278 particella 1460 sub 14.
Bene	Intero della piena proprietà di appartamento con garage di pertinenza
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Sulsenti 19 – 21 Foglio 278 Coordinate 36°55'29.18"N 14°43'53.82"E - 36.924772, 14.731617
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento in NCEU Foglio 278 Ragusa, particelle 1460 sub 13 Garage C6 e 1460 sub 14 appartamento A3, sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, coniugata in regime di separazione legale dei beni e disabitati al momento dell'accesso. I beni sono pervenuti al debitore esecutato con Atto del 31 gennaio 2001, a rogito Notaio , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 febbraio 2001 ai numeri 2666 – 2173.
Provenienza ventennale	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, risconstrandone la regolare continuità , in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla data del 28.03.1985 con Atto a rogito del Notaio in Ragusa Repertorio 1571, Registrato al n. 1205
Dati catastali	NCEU Foglio 278 Ragusa, particelle 1460 sub 13 Garage C6 e 1460 sub 14 Appartamento A3
Lotto	Lotto 1: Intero della piena proprietà: - Garage categoria C/6 al piano terra di via Sulsenti 21 – Ragusa, censito in NCEU al foglio A/278 particella 1460 sub 13 - Abitazione di tipo economico categoria A/3 ai piani T-1-2-3 di via Sulsenti 19 – Ragusa, censita in NCEU al foglio A/278 particella 1460 sub 14.
Occupazione	Il bene è disabitato al momento dell'accesso Ritengo congruo il valore di locazione mensile di 400,00 €/mese
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta completa.
Irregolarità e abusi	Non ci sono irregolarità evidenti
Immobile insanabile	Non ci sono irregolarità evidenti
Titolarità Urbanistica	I fabbricati presenti sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967 , come dichiarato nell'Atto a rogito del Notaio , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 febbraio 2001 ai numeri 2666 – 2173. Sono state presentate all'UTC di Ragusa Ibla, competente per il Centro storico le seguenti richieste: - Pratica 206-2009 presentata, ma senza richieste redazione elaborati e rilascio - CILA 99921411-2021 manutenzione ordinaria immobile, approvata con fine lavori

continua SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

segue SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Agibilità/Abitabilità	Assenza di agibilità.
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto in piena proprietà in regime di separazione legale dei beni. Non risulta divisibile.
Valore di Mercato	€. 117,740,00
Valore di Vendita Forzata	€.100.000,00
Quota posseduta	1/1 piena proprietà
Valore della quota posseduta	€.100.000,00
Valore del Canone di Mercato €/mese	€/mese 400,00
Vendibilità e motivo	Oggetto di pignoramento è la piena proprietà indivisa di appartamento su tre piani fuori terra con garage di pertinenza. I beni sono posseduti in piena proprietà indivisa. Non necessita divisione endoesecutiva.
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Il fabbricato è realizzato in epoca antecedente il settembre 1967.
APE	Nell'appartamento non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento, per cui non sono necessari i libretti di manutenzione d'impianto, secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE. Considerata la tipologia di fabbricato è necessario redigere l'APE che produrrà prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 24 gennaio 2006 ai numeri 1931 - 611, per un importo di €. 150.000.000 - sorte capitale di €. 100.000,00 - a favore della _____, contro _____, gravante sui cespiti al Lotto 1. Trascrizione annotazione di surrogazione parziale del 18 aprile 2012 ai numeri 6391 - 905, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, a favore della _____ di €. 73.452,26, gravante sui cespiti al Lotto 1 e al Lotto 2. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 gennaio 2006 ai numeri 1932 - 612, per un importo di €. 150.000.000 - sorte capitale di €. 100.000,00 - a favore della _____, contro _____, gravante sui cespiti al Lotto 1.
	Trascrizioni Trascrizione annotazione di surrogazione parziale del 18 aprile 2012 ai numeri 6393 - 907, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, a favore della _____ di €. 73.452,26, gravante sui cespiti al Lotto 1 e al Lotto 2. Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 25 giugno 2015 ai numeri 8140 - 5343, verbale di pignoramento immobili a favore della _____, contro _____, gravante sui cespiti al Lotto 1. Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 9 giugno 2022 ai numeri 9232 - 6893 verbale di pignoramento immobili, a favore della _____, contro _____, gravante sui cespiti al Lotto 1 e al Lotto 2.

SCHEMA IMMOBILE LOTTO 1

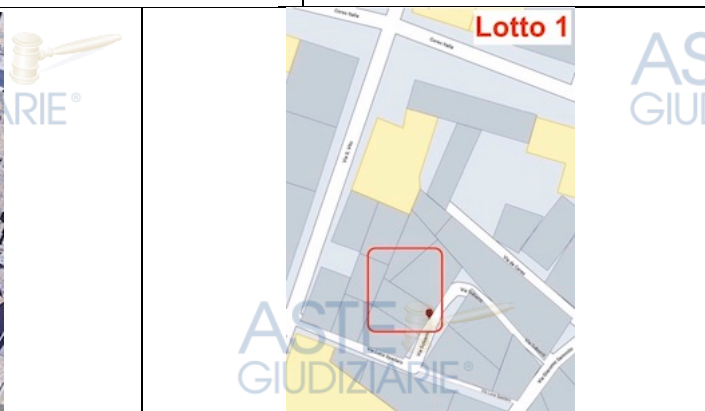
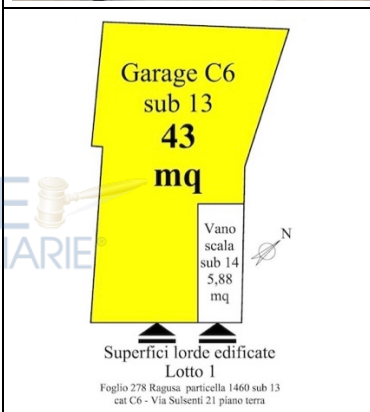
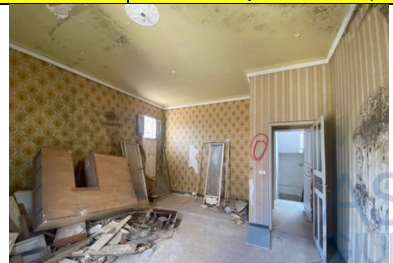
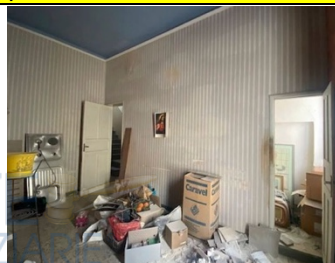
Descrizione	Intero della piena proprietà: - Garage categoria C/6 al piano terra di via Sulsenti 21 – Ragusa, censito in NCEU al foglio A/278 particella 1460 sub 13 - Abitazione di tipo economico categoria A/3 ai piani T-1-2-3 di via Sulsenti 19 – Ragusa, censita in NCEU al foglio A/278 particella 1460 sub 14.
-------------	--

Destinazione d'uso: Appartamento per civile abitazione con garage di pertinenza

Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
C6 - Via Sulsenti 21 – piano terra	43,00	1,0	43,00
A3 - Via Sulsenti 19 – piano 1	76,00	1,0	76,00
A3 - Via Sulsenti 19 – piano 2	76,00	1,0	76,00
A3 - Via Sulsenti 19 – piano 3	17,00	1,0	17,00



Valore di Mercato	€. 117.740,00
Valore di Vendita Forzata	€.100.000,00
Quota posseduta	1/1 piena proprietà
Valore della quota posseduta	€.100.000,00
Valore del Canone di Mercato €/mese	€/mese 400,00



2. Premessa e incarico:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del 06.09.2022; il **G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda** ha nominato la sottoscritta **Arch. Anna Fidelio** perito estimatore – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **121-2022 RGEs** del Tribunale di Ragusa e **Custode giudiziario l'Avv. Fabio Ferrara.**

3. Atto di pignoramento Lotto 1 e parti in causa:

Con Atto di pignoramento notificato il 04.05.2023 l'**Avv.** , legale del creditore procedente , ha notificato al debitore esecutato , rappresentato e difeso dall'**Avv.** , costituita in giudizio in data 16.09.2022.

Estratto dall'Atto di pignoramento dei beni:

A) Beni in piena proprietà 1/1 del sig.

:

1. Fabbricato sito in Ragusa in Via Sulsenti n.21 p.t. Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ragusa alla Sez. A foglio 278 p.IIa 1460 sub 13 Cat. C/6, mq 32;
2. Fabbricato sito in Ragusa in Via Sulsenti n.19 p. t-1-2-3. Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Ragusa alla Sez. A foglio 278 p.IIa 1460 sub 14 Cat. A/3, vani 10;

4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 1:

Con la Nota di trascrizione del **09.06.2022** presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 7 della presentazione giornaliera, **Registro generale 9232 e Registro particolare 6893**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **121/2022**, che comprende 2 Unità negoziali, UN 1 con 2 Immobili e UN 2 con 2 Immobili; 1 Soggetto a favore e 1 Soggetto contro.

Soggetto a favore:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

Soggetto contro:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria
1	1	Fabbricati	Via Sulsenti 21 p.T	Ragusa	278	1460	13	C6
1	2	Fabbricati	Via Sulsenti 19 p.T-1-2-3	Ragusa	278	1460	14	A3

5. Rilievi e accertamenti:

In data **15.09.2022** il custode, come da disposizioni del GE, ha inviato la comunicazione inizio operazioni peritali per il **27.09.2022**, con i rilievi presso i beni e redazione del Verbale di accesso allegato alla presente.

Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la continuità delle trascrizioni, gli estratti di mappa, gli elaborati e le planimetrie catastali, con la visure catastali allegate alla presente.

Con richiesta di accesso ai documenti ai fini amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del **30.03.2023, prot.0044805** ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento.

Per i beni oggetto di pignoramento non è necessario la produzione del Certificato di destinazione urbanistica.

Vista la tipologia dei fabbricati oggetto di pignoramento, è necessaria la produzione di Attestati di Prestazione Energetica (APE) e considerata la Circolare del 18.11.2021 – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU, non ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica e non ho prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Rimango a disposizione per la predisposizione dell'APE solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento (al quale dovrà essere allegata).

Ho elaborato la presente relazione generale e due relazioni separate per i due lotti individuati, oltre gli elaborati con le planimetrie dei rilievi e le immagini fotografiche digitali:

Lotto 1: allegato planimetrico: 18 Figure e fotografico: 24 Foto

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni entro l'udienza del **04.05.2023**, inviando copia alle parti.

6. Individuazione del Lotto 1:

Ho redatto la presente relazione distinguendo **due lotti**, secondo il mandato del G.E., coordinando con le indicazioni del Custode, verificando la proprietà dei beni, secondo le unità negoziali oggetto di pignoramento; accertando eventuali quote possedute in proprietà indivisa anche con soggetti estranei alla procedura, tali da essere immobili autonomi e funzionali così identificati:

Lotto 1: Intero della piena proprietà:

- Garage categoria C/6 al piano terra di via Sulsenti 21 – Ragusa, censito in NCEU al foglio A/278 particella 1460 sub 13
- Abitazione di tipo economico categoria A/3 ai piani T-1-2-3 di via Sulsenti 19 – Ragusa, censita in NCEU al foglio A/278 particella 1460 sub 14.

Unità Negoziale 1 della Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento.

7. Intestazione catastale dei beni oggetto di pignoramento Lotto 1:

Ho richiesto all'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Visura storica per immobile, così come riportata in allegato:

07_Lotto_1_visure_catastali_storiche_PE_121_2022

Dalla verifica è risultato che i beni sono intestati in piena proprietà al debitore esecutato

coniugato in regime di separazione dei beni.

8. Discordanze tra titoli e quote possedute tra: Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Catasto e provenienze effettive Lotto 1:

Non ho evidenziate nell'Atto di pignoramento, nella nota di Trascrizione e nella Relazione notarile in atti alcuna discordanza.

9. Stato di possesso dei beni Lotto 1:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto 1 sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato. Gli immobili non risultano divisibili.

Al momento dell'accesso l'immobile era in disuso.

10. Provenienza ventennale del Lotto 1:

Garage di mq. 32 al piano terra in Ragusa, **via Sulsenti 21**, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di **Ragusa**, al **foglio di mappa A/278** (ex foglio A/267) **particella 1460 sub 13** - ex mappale 1461 sub 5, ex mappale 1349 sub 1 - **categoria C/6**, zona censuaria 1, classe 2, mq. 32, piano T, Rendita catastale €. 79,33.

Abitazione di tipo economico in Ragusa, **via Sulsenti 19**, composta da 9 vani tra piano terra, primo, secondo e terzo piano, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di **Ragusa**, al **foglio di mappa A/278** (ex foglio A/267), **particella 1460 sub 14** (ex mappale 1461 sub 2, sub 3 e sub 4, ex mappali 1346 sub 3 e 1349 sub 5) **categoria A/3**, zona censuaria 1, classe 1, vani 9, piano T-1-2-3, Rendita catastale €. 488,05.

UN	Imm	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Rendita
1	1	Ragusa	278	1460	13	C6	2	32 mq	79,33 €
1	2	Ragusa	278	1460	14	A3	1	vani 9	488,05 €
									567,38 €

Detti immobili risultano appartenere, per **l'intero della piena proprietà**, a , in virtù dell'atto di compera del 31 gennaio 2001, a rogito Notaio Marcello Zichichi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 febbraio 2001 ai numeri 2666 - 2173, da potere di

Al dante causa l'immobile in oggetto è pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio di Santa Croce Camerina del 16 agosto 1993 Repertorio n. 157636, registrato al n. 1379 da potere dei coniugi

Ai dante causa i beni erano pervenuti in virtù dell'Atto a rogito del Notaio in Ragusa del 28.03.1985 Repertorio 1571, Registrato al n. 1205, da potere di

La situazione catastale, rispetto ai titoli di possesso è aggiornata.

Non risultano discordanze evidenziate tra Atto di pignoramento e Nota di trascrizione.

La relazione notarile è completa.

11. Gravami Lotto 1:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 24 gennaio 2006 ai numeri 1931 - 611, per un importo di €. 150.000.000 – sorte capitale di €. 100.000,00 – a favore della

, contro
, gravante sui cespiti al Lotto 1.

Trascrizione annotazione di surrogazione parziale del 18 aprile 2012 ai numeri 6391 - 905, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, a favore della di €.

73.452,26, gravante sui cespiti al Lotto 1 e al Lotto 2.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 gennaio 2006 ai numeri 1932 - 612, per un importo di €. 150.000.000 – sorte capitale di €. 100.000,00 – a favore della

, contro
, gravante sui cespiti al Lotto 1.

Trascrizione annotazione di surrogazione parziale del 18 aprile 2012 ai numeri 6393 - 907, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, a favore della di €.

73.452,26, gravante sui cespiti al Lotto 1 e al Lotto 2.

Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 25 giugno 2015 ai numeri 8140 - 5343, verbale di pignoramento immobili a favore della

contro
cespiti al Lotto 1. , gravante sui

Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 9 giugno 2022 ai numeri 9232 - 6893 verbale di pignoramento immobili, a favore della

contro
cespiti al Lotto 1 e al Lotto 2. , gravante sui

12. Regolarità catastale dei beni Lotto 1:

A seguito dell'accesso e delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla presenza di fabbricati nel Lotto 1, come riportato nelle figure tra gli allegati planimetrici, ho accertato che:

- per i fabbricati al NCEU Foglio 278 Ragusa, particella 1460, riportati nell'estratto di mappa in Figura 1, è presente in atti l'**elaborato planimetrico riportato in Figura 4**, redatto dal Geom. Danilo Campo, Protocollo n. RG0021830 del 21.04.2022;
- per il garage a piano terra con ingresso dalla Via Sulsenti 21, censito al NCEU Foglio 278 Ragusa, particella 1460, sub 13, è presente in atti la **planimetria catastale riportata in Figura 5**, redatta dall'Ing. Emanuele Giummarra, Protocollo n. RG0020213 del 09.03.2017;
- per il l'appartamento a piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo; con ingresso dalla Via Sulsenti 19, censito al NCEU Foglio 278 Ragusa, particella 1460, sub 14, è presente in atti la **planimetria catastale riportata in Figura 6**, redatta dal Geom. Danilo Campo, Protocollo n. RG0021830 del 21.04.2022.

Le planimetrie dei suddetti fabbricati sono conformi allo stato attuale dei luoghi.

Non sono dovuti costi per la regolarizzazione catastale del Lotto 1.

13. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 1:

Come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, e non ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché non sono presenti terreni tra i beni oggetto di pignoramento.

Con richiesta di accesso ai documenti ai fini amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del **30.03.2023, prot.0044805** ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento.

Il fabbricato presente al Lotto 1, Foglio 278 Ragusa, in ottemperanza alla legge 47/1985, che **l'immobile è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967**, come dichiarato nell'Atto a rogito del Notaio , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 febbraio 2001 ai numeri 2666 – 2173.

Sono state presentate all'UTC di Ragusa Ibla, competente per il Centro storico le seguenti richieste:

- Pratica 206-2009 presentata, ma senza richieste redazione elaborati e rilascio
- CILA 99921411-2021 manutenzione ordinaria immobile, approvata con fine lavori

Non sono dovuti costi per la regolarizzazione edilizia.

14. Individuazione del Lotto 1:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto 1 sono situati al Centro storico del Comune di Ragusa, nel quadrivio Via Sulsenti, Via Luca Spataro, Via San Vito, Corso Italia, Via Giacomo Sammito.

Percorrendo la Via San Vito in direzione Corso Italia, svoltando a destra sulla Via Giacomo Sammito si svolta sulla Via Sulsenti per giungere ai numeri civici 19 e 21. Figura 2 e 3. Foto 1, 2.

Coordinate 36°55'29.18"N 14°43'53.82"E - 36.924772, 14.731617.

<https://goo.gl/maps/v8D1xaAsCWMRGHsT8>

Il fabbricato è costruito su tre piani fuori terra.

A piano terra dal civico 21 di Via Sulsenti, si accede al garage individuato al Foglio 278 particella 1460 sub 13. Figure 4, 5, 7. Foto 2, 3.

I muri portanti sono in conci di pietra, il soffitto è a volta tipico dei fabbricati della zona al Centro storico.

Sia dal garage che dal civico 19 di Via Sulsenti è accessibile il vano scala che conduce al primo piano. Figure 5, 7. Foto 2, 4.

La superficie netta utile del garage a piano terra è pari a 32 mq, e del vano scala è pari a 3,32 mq. Figura 8.

La superficie lorda edificata del garage piano terra, particella 1460 sub 13 è di 43 mq. Figura 9.

Dal vano scala si accede all'appartamento sub 14 al primo piano, costituito da un ingresso con lavanderia, il vano 1 con ripostiglio annesso ed il vano 2 con accesso dal vano scala che conduce al secondo piano. Figure 6, 10, 11. Foto da 5 a 11.

Sono evidenti segni di muffa sulle pareti, gli ambienti sono disabitati.

L'impianto elettrico sottotraccia non è a norma. L'impianto idraulico è sottotraccia e vetusto.

Gli infissi sono in legno con ante oscuranti. Le porte sono in legno tamburato.

La superficie netta utile dell'appartamento al primo piano primo è pari a 49,78 mq, oltre i due vano scala di 1,58 mq e 0,97 mq. Figura 11.

La superficie lorda edificata dell'appartamento al primo piano, particella 1460 sub 14 è di 76 mq. Figura 12.

Ingresso	7,66
Lavanderia	1,65
Vano 1	17,07
Vano 2	21,05
Ripostiglio	2,35
TOTALE	49,78
Vano scala	1,58
Vano scala	0,97
SOMMANO	52,33

Il vano scala al piano primo conduce al secondo piano, ove è situato un altro appartamento costituito da: disimpegno e vano 3, bagno, vano 4 e vano 5, con accesso dal vano scala che conduce al terzo piano. Figure 6, 13, 14. Foto da 12 a 19.

Come al primo piano sono evidenti segni di muffa sulle pareti, gli ambienti sono disabitati. L'impianto elettrico sottotraccia non è a norma. L'impianto idraulico è sottotraccia e vetusto. Gli infissi sono in legno con ante oscuranti. Le porte sono in legno tamburato.

La superficie netta utile dell'appartamento al primo piano secondo è pari a 52,25 mq, oltre il vano scala di 6,66 mq. Figura 14.

La superficie lorda edificata dell'appartamento al primo secondo, particella 1460 sub 14 è di 76 mq. Figura 15.

Bagno	4,06
Disimpegno	1,37
Vano 3	23,36
Vano 4	17,40
Vano 5	6,06
TOTALE	52,25
Vano scala	6,66
SOMMANO	58,91

Al terzo piano è presente un bagno – Foto 20 – e due terrazze. Figure 16, 17. Foto da 21 a 24. La superficie netta utile al terzo piano è pari a 11,09 mq, oltre le due terrazze di 25 e 26 mq. Figura 17

La superficie lorda edificata dell'appartamento al primo terzo, particella 1460 sub 14 è di 17 mq. Figura 15.

Bagno	3,88
Vano scala	7,21
TOTALE	11,09
Terrazza 1	25,00
Terrazza 2	26,00
SOMMANO	51,00

15. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 1:

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.

Nell'appartamento non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento, per cui non sono necessari i libretti di manutenzione d'impianto, secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE.

Considerata la tipologia di fabbricato censito in NCEU Ragusa al Foglio 279 particella 1460 sub 14 – appartamento categoria A3, è necessario redigere l'APE al costo di € 500,00.

16. Criterio di stima Lotto 1:

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

Riporto quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, i beni al **Lotto 1** rientrano nel territorio del Comune di **Ragusa** nella Fascia/zona: **Centrale/ Centro storico**, Codice zona **B1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**; Destinazione: **residenziale**; che per l'**anno 2022, semestre 2**, ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per abitazioni civili da **660,00 €/mq** fino a **980,00 €/mq**;
- per abitazioni di tipo economico da **600,00 €/mq** fino a **810,00 €/mq**;
- per autorimesse da **340,00 €/mq** fino a **500,00 €/mq**;
- per box da **360,00 €/mq** fino a **540,00 €/mq**;
- per magazzini da **340,00 €/mq** fino a **600,00 €/mq**;
- per negozi da **700,00 €/mq** fino a **1.350,00 €/mq**;
- per laboratori da **400,00 €/mq** fino a **660,00 €/mq**;
- per uffici da **670,00 €/mq** fino a **980,00 €/mq**.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fabbricati con caratteristiche simili, comprese le dimensioni e le rifiniture, varia da **350,00 €/mq** fino a **500,00 €/mq** per i garage e da **550,00 €/mq** fino a **700,00 €/mq** per gli appartamenti.

In quanto alla locazione l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per abitazioni civili da **2,50 €/mq/mese** fino a **3,70 €/mq/mese**;
- per abitazioni di tipo economico da **2,50 €/mq/mese** fino a **3,70 €/mq/mese**;
- per autorimesse da **1,60 €/mq/mese** fino a **2,40 €/mq/mese**;
- per box da **1,80 €/mq/mese** fino a **2,70 €/mq/mese**;
- per magazzini da **1,50 €/mq/mese** fino a **2,60 €/mq/mese**;
- per negozi da **4,00 €/mq/mese** fino a **7,70 €/mq/mese**;
- per laboratori da **1,80 €/mq/mese** fino a **3,00 €/mq/mese**;
- per uffici da **3,40 €/mq/mese** fino a **5,10 €/mq/mese**.

17. Determinazione del valore del bene Lotto 1:

La superficie rilevata dei beni posseduti in piena proprietà è così distinta:

- garage piano terra Foglio 278 Ragusa particella 1460 sub 13 mq 43
- appartamento al piano 1 Foglio 278 Ragusa particella 1460 sub 14 mq 76
- appartamento al piano 2 Foglio 278 Ragusa particella 1460 sub 14 mq 76
- appartamento al piano 3 Foglio 278 Ragusa particella 1460 sub 14 mq 17

Rilevata l'ubicazione dei beni nel centro storico del Comune di Ragusa e lo stato di manutenzione, ritengo congruo il valore di:

- 410,00 €/mq per il garage,
- 640,00 €/mq per l'appartamento al piano primo,
- 590,00 €/mq per l'appartamento al piano secondo,
- 390,00 €/mq per l'appartamento al piano terzo.

Il valore di stima è pertanto pari a € 117.740,00.

Non sono dovuti costi per la regolarità edilizia e catastale.

Secondo le disposizioni del GE, considerando che non ci sono irregolarità edilizie e catastali, occorre tenere conto dell'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 1, è pari a € 100.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

Categoria	Ubicazione	Piano	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
C6	Via Sulsenti 21	terra	43,00	410,00 €	17.630,00 €
A3	Via Sulsenti 19	primo	76,00	640,00 €	48.640,00 €
A3	Via Sulsenti 19	secondo	76,00	590,00 €	44.840,00 €
A3	Via Sulsenti 19	terzo	17,00	390,00 €	6.630,00 €
Valore di stima					117.740,00 €
Costi accatastamento					- €
Costi regolarità edilizia					- €
Netto valore del lotto					117.740,00 €
Abbattimento valore del 15%					17.661,00 €
arrotondamento					79,00 €
Valore di vendita del lotto 1					100.000,00 €

18. Determinazione del valore del canone annuo di locazione bene Lotto 1:

Rilevata la superficie dei beni e considerando i parametri che l'Agenzia delle Entrate determina per la congruità relativa alla locazione dei fabbricati, rilevate le superfici, ritengo congruo il **valore di canone mensile per locazione pari a 400,00 €/mese**, come riportato nel seguente riepilogo:

Categoria	Ubicazione	Piano	Superficie mq	Valore €/mq/mese	Valore canone mensile €.
C6	Via Sulsenti 21	terra	43,00	1,50 €	64,50 €
A3	Via Sulsenti 19	primo	76,00	2,20 €	167,20 €
A3	Via Sulsenti 19	secondo	76,00	2,20 €	167,20 €
A3	Via Sulsenti 19	terzo	17,00	0,50 €	8,50 €
Valore di stima locazione lotto 1					407,40 €
arrotondamento					-7,40 €
Valore di locazione lotto 1					400,00 €

19. Conclusioni Lotto 1:

Nella relazione ho individuato **due lotti**, riporto nella tabella l'ubicazione, la tipologia, la piena proprietà soggetta ad esecuzione immobiliare; il valore di stima; il valore deprezzato; il valore del lotto decurtato dei costi da sostenere per ottenere le regolarità catastali e edilizie, compreso l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano.

Lotto	UN	Ubicazione Foglio catastale	Valore di stima	Valore di vendita	Valore di locazione €/mese	Quota possesso pignorata	Valore della quota posseduta
1	1	Appartamento A3 e garage C6 Via Sulsenti 19-21 Ragusa Foglio 278	117,740,00 €	100.000,00 €	400,00 €	1/1 piena proprietà	100.000,00 €

20. Allegati Lotto 1:

Fa parte integrante della presente relazione di stima del Lotto 2 l'allegato:
03_allegati_Lotto_1_PE_121_2022 con: 18 Figure e 24 Foto.

Deposito nel PCT secondo quanto previsto nelle Specifiche tecniche.

Ispica, 04.04.2023

IL PE

Architetto Anna Fidelio

PAGINA 16 DI 16

ANNA FIDELIO Architetto