

Dott. Agronomo Giovanni Ruta

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

LOTTO 1

Procedura esecutiva immobiliare 303/2024 RGE

Giudice delle esecuzioni Dott. Antonio Pianoforte
Perito estimatore Dott. Agronomo Giovanni Ruta
Custode Avv. Avv Milena Basile

Creditore procedente: **OMISSIS**

Debitore esecutato: **OMISSIS**

Creditori intervenuti: **OMISSIS**

Vittoria, 13.06.2025

IL P.E.

Dott. Agronomo Giovanni Ruta



1. Schema riepilogativo:

SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Esecuzione 303-2024 RGE – Tribunale di Ragusa Creditore procedente	
Debitore executato Creditori intervenuti:	
Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Avv. Milena Basile Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Giovanni Ruta	
Diritto	<i>Lotto 1: Piena proprietà del fabbricato su tre piani fuori terra con abusi edilizi e catastali, sito in Acate con ingressi dalla Via Nazario Sauro 102 e dalla Via Cesare Battisti 103; censito in NCEU al Foglio 68 Acate, particelle 272 sub 1 cat. A3 e sub 2 cat. C6; beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento all'Unità negoziale 1, Immobili 1, 2.</i>
Bene	<i>Lotto 1: Piena proprietà del fabbricato su tre piani fuori terra con abusi edilizi e catastali, sito in Acate con ingressi dalla Via Nazario Sauro 102 e dalla Via Cesare Battisti 103; censito in NCEU al Foglio 68 Acate, particelle 272 sub 1 cat. A3 e sub 2 cat. C6; beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento all'Unità negoziale 1, Immobili 1, 2.</i>
Ubicazione	Comune di Acate, Via Nazario Sauro 102 e dalla Via Cesare Battisti 103, Foglio 68 Coordinate Lotto 1 37°01'25.7"N 14°29'33.5"E - https://maps.app.goo.gl/rVki4q2XJIX77qHH7
Titolarità	Piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento
Provenienza ventennale	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità , in cui il primo atto dopo il ventennio risale all'Atto di donazione accettata del 20.03.2002 a rogito del Notaio , Repertorio 25682, trascritto a Ragusa il 28.03.2002 ai numeri 4973 – 4106
Dati catastali	NCEU al Foglio 68 Acate, particelle 272 sub 1 – 272 sub 2
Lotto	<i>Lotto 1: Piena proprietà del fabbricato su tre piani fuori terra con abusi edilizi e catastali, sito in Acate con ingressi dalla Via Nazario Sauro 102 e dalla Via Cesare Battisti 103; censito in NCEU al Foglio 68 Acate, particelle 272 sub 1 cat. A3 e sub 2 cat. C6; beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento all'Unità negoziale 1, Immobili 1, 2.</i>
Occupazione	Il bene è la residenza e l'abitazione del debitore executato. Ritengo congruo il valore di locazione annuo di 1.800,00 €/anno
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta completa.
Irregolarità e abusi	Ho rilevato irregolarità catastali sanabili al costo di €1.600 ed irregolarità edilizie sanabili al costo di €1.400,00
Immobile insanabile	Le irregolarità edilizie sono sanabili
Titolarità Urbanistica	Per il fabbricato al Foglio 68 Acate particella 272 sub 1 e 2 è stata richiesta la Concessione edilizia in sanatoria pratica 14136, rilevate le difformità del garage sub 2 occorre presentare una pratica al costo quantificato dall'UTC di €1.400,00 compresi gli oneri
Agibilità / Abitabilità	Assenza di agibilità.
Divisibilità	Immobile indipendente non divisibile.
Valore di Mercato €. 58.810,00	
Valore di Vendita Forzata €. 47.400,00	
Valore del Canone di Mercato €/anno €./anno 1.800,00	
Vendibilità e motivo	Oggetto di pignoramento è la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento. I beni sono immediatamente vendibili
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Ho rilevato irregolarità catastali sanabili al costo di €1.600 ed irregolarità edilizie sanabili al costo di €1.400,00
APE	Nell'appartamento non sono presenti impianti di raffrescamento, per cui è necessario l'accatastamento dell'impianto ed il rilascio dei libretti di manutenzione, secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE al costo presunto di €700,00. Considerata la tipologia di fabbricato è necessario redigere l'APE. Il costo complessivo presunto è di €1.000,00. Sono disponibile per la produzione dell'APE prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	1. Iscrizione contro del 01.06.2016 - RP 1400 RG 7652 - Notaio repertorio 165/141 del 25.05.2016 – Concessione a garanzia mutuo fondiario
	2. Iscrizione contro del 30.05.2024 - RP 759 RG 9257 – Giudice di Pace di Vittoria – Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di
	3. Iscrizione contro del 19.07.2024 - RP 1055 RG 12400 – Tribunale di Ragusa – Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Trascrizioni
	1. Trascrizione a favore del 01.06.2016 - RP 5028 RG 7651 - Notaio repertorio 164/140 del 25.05.2016 - Atto di compravendita
	2. Trascrizione contro del 14.11.2024 - RP 13802 RG 18409 – Tribunale di Ragusa – Verbale pignoramento immobili a favore di

SCHEDA IMMOBILE LOTTO 1

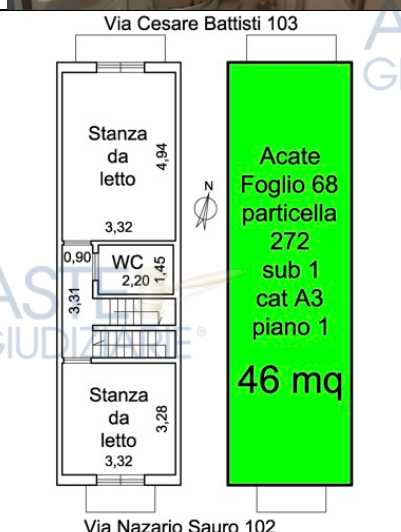
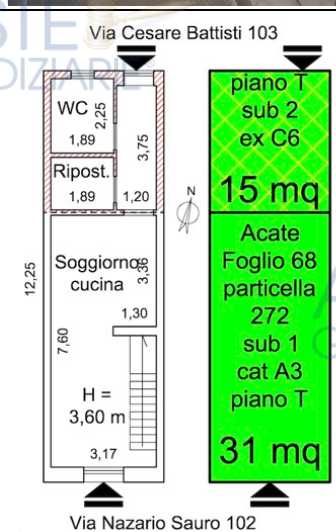
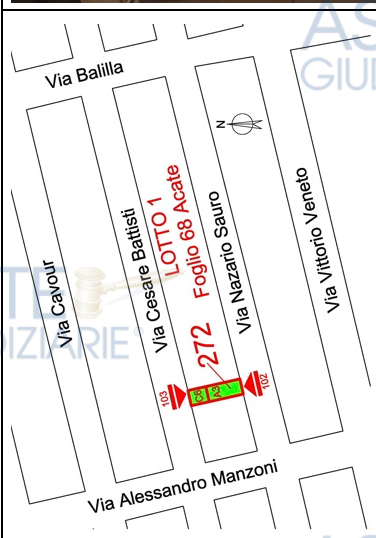
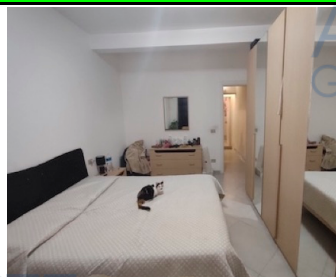
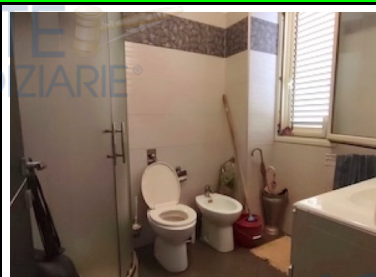
Descrizione Lotto 1: Piena proprietà del fabbricato su tre piani fuori terra con abusi edilizi e catastali, sito in Acate con ingressi dalla Via Nazario Sauro 102 e dalla Via Cesare Battisti 103; censito in NCEU al Foglio 68 Acate, particelle 272 sub 1 cat. A3 e sub 2 cat. C6; beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento all'Unità negoziale 1, Immobili 1, 2.

Destinazione d'uso fabbricato su tre piani fuori terra con abusi edilizi e catastali

Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
appartamento A3 piano terra	31	1,0	31
appartamento ex garage C6 piano T	15	1,0	15
appartamento A3 piano 1	46	1,0	46
appartamento A3 piano 1	33	1,0	33



Valore di Mercato	€ 58.810,00
Valore di Vendita Forzata	€ 47.400,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 1.800,00



2. Premessa:

In data **07.01.2025** il **GE Dott. Antonio Pianoforte** ha nominato il sottoscritto **Dott. Agronomo Giovanni Ruta** iscritto al n. 477 del registro di anzianità dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa con studio in Vittoria Contrada Olivieri – Strada Vicinale 23 snc, quale perito estimatore nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **303-2024** del Tribunale di Ragusa e custode giudiziario l'**Avv. Milena Basile**.

In data **08.01.2025** ho accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto.

3. Atto di pignoramento del Lotto:

Nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **fascicolo 303-2024**, l'**Avv.** , per conto del creditore procedente , ha depositato in data **05.11.2024** l'Atto di pignoramento con cui sottopongono ad esecuzione forzata i beni del debitore executato:

Con Atto di precetto notificato al debitore executato a mezzo PEC il **31.07.2024**, il legale del creditore procedente ha intimato a pagare la complessiva somma di **€36.165,20**.

Nell'Atto di pignoramento sono indicati i beni sottoposti ad esecuzione forzata:

- 1) *Unità immobiliare sita in Acate (RG), Via Nazario Sauro 102, posta al piano T, 1° e 2°, di 5,5 vani catastali, censita al Catasto Fabbricati al foglio 68, particella 272, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, R.C. € 340,86;*
- 2) *Garage sito in Acate (RG), Via Cesare Battisti 103, posto al piano terra, di 12 mq. catastali, censito al Catasto Fabbricati al foglio 68, particella 272, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, mq. 12, R.C. € 40,28;*

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

In data **14.11.2024** i legali creditore procedente, hanno presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura **303-2024**, al Registro Generale **18409** e Registro Particolare **13802**; che comprende 1 Unità negoziale con 6 immobili, 1 Soggetto a favore, 1 Soggetti contro.

Soggetto a favore:

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

Soggetto contro:

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

5. Elenco beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento del Lotto:

Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura **303-2024**, sono riportati i seguenti beni riportati nella tabella:

In NCEU – Catasto fabbricati:

UN	Imm	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Cl.
1	1	Via Nazario Sauro 102	Acate	68	272	1	A3	2
1	2	Via Cesare Battisti 103	Acate	68	272	2	C6	2

6. Avviso ex art. 498 cpc e costituzione creditori iscritti:

Con Atto di avviso ex art 498 cpc del **07.11.2024** l'Avv. _____, per conto del creditore procedente, ha notificato a mezzo PEC la presente procedura ai creditori iscritti:

Con Atto di intervento del **11.11.2024** gli _____, per conto del creditore _____ sono intervenuti nella presente procedura per un credito vantato di **€. 23.748,34**.

Con Atto di intervento del **11.11.2024** l'Avv. _____, per conto del creditore _____ è intervenuto nella presente procedura per un credito vantato di **€. 3.703,36**.

7. Udienza:

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del **07.01.2025** il **GE Dott. Antonio Pianoforte** 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 **14.07.2025 ad ore 9,30**.

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

8. Accertamenti:

In data **07.02.2025** il Custode ha inviato alle parti la comunicazione di accesso presso i beni pignorati per il **26.02.2025 ore 9:30**, andato deserto per assenza delle parti, come da Verbale di accesso 1.

Con invio della comunicazione a mezzo PEC del **27.02.2025**, da parte del Custode, sono iniziate le operazioni peritali in data **11.03.2025** presso i beni siti in Acate Via Nazario Sauro 102 e Via Cesare Battisti 103 – Lotto 1 Foglio 68 Acate e successivamente in Contrada Bidine soprano – Lotto 2 Foglio 2 Acate.

È stato corrisposto al sottoscritto l'acconto a carico del creditore procedente, pagato dal conto della procedura.

Ho verificato presso l'**Agenzia delle Entrate di Ragusa** la continuità delle trascrizioni e richiesto le copie degli atti di provenienza allegati alla presente.

In quanto alle visure catastali dei beni, ho richiesto la visura catastale per soggetto e le visure catastali storiche per immobile, allegate alla presente, anche per i beni confinanti per cui ho rilevato le servitù del pozzo e degli invasi di raccolta acqua.

Come riportato nel mandato: *attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.*

Rilevo che per il Lotto 1 il presumibile costo per la redazione dell'APE è pari a €.300,00 oltre i costi presumibili per l'accatastamento dell'impianto termico pari ad €.

400,00 e dei libretti di manutenzione dei condizionatori pari ad €. 150,00 cadauno, per un totale di €.1.000,00.

Ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Acate ed acquisito informazioni presso l'UTC relativamente alle regolarità edilizie dei fabbricati, ho redatto la presente relazione generale individuando due lotti, elaborando le relazioni per ogni lotto e gli allegati con le **planimetrie dei rilievi immagini fotografiche digitali**.

9. Identificazione del Lotto:

Ho redatto la presente relazione distinguendo **due lotti**, secondo il mandato del G.E., coordinando con le indicazioni del Custode, verificando la piena 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: Piena proprietà del fabbricato su tre piani fuori terra con abusi edilizi e catastali, sito in Acate con ingressi dalla Via Nazario Sauro 102 e dalla Via Cesare Battisti 103; censito in NCEU al Foglio 68 Acate, particelle 272 sub 1 cat. A3 e sub 2 cat. C6; beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento all'Unità negoziale 1, Immobili 1, 2.

10. Gravami del Lotto:

Con Ispezione ipotecaria del **09.04.2025** ho accertato l'esistenza dei gravami come di seguito riportati e nell'ispezione ipotecaria in allegato:

1. Trascrizione a favore del 01.06.2016 - RP 5028 RG 7651 - Notaio repertorio 164/140 del 25.05.2016 - Atto di compravendita – grava su Lotto 1
2. Iscrizione contro del 01.06.2016 - RP 1400 RG 7652 - Notaio repertorio 165/141 del 25.05.2016 – Concessione a garanzia mutuo fondiario
3. Trascrizione a favore del 28.07.2016 - RP 7280 RG 10815 - Notaio repertorio 246/196 del 19.07.2016 - Atto di compravendita – grava su Lotto 2
4. Iscrizione contro del 30.05.2024 - RP 759 RG 9257 – Giudice di Pace di Vittoria – Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di
– grava su Lotto 1 e Lotto 2
5. Iscrizione contro del 19.07.2024 - RP 1055 RG 12400 – Tribunale di Ragusa – Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di
– grava su Lotto 1 e Lotto 2
6. Trascrizione contro del 14.11.2024 - RP 13802 RG 18409 – Tribunale di Ragusa – Verbale pignoramento immobili a favore di
– grava su Lotto 1 e Lotto 2

11. Stato di possesso dei beni del Lotto:

I beni oggetto di pignoramento al Foglio 68 Acate, posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni, sono la residenza dello stesso. **Gli immobili non risultano gravati da servitù e non sono ulteriormente divisibili.**

12. Servitù dei beni del Lotto:

Dall'Atto di compravendita non risultano servitù.

13. Provenienza ventennale del Lotto:

Gli immobili sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni, sono censiti al Foglio 68 Acate, Catasto fabbricati - NCEU particelle 272 sub 1 cat. A3; 272 sub 2 cat C6.

in NCEU – Catasto fabbricati:

UN	Imm	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
1	1	Via Nazario Sauro 102	Acate	68	272	1	A3	2	5,5 vani	340,86 €
1	2	Via Cesare Battisti 103	Acate	68	272	2	C6	2	12 mq	40,28 €
										381,14 €

I beni sono pervenuti al debitore esecutato , coniugato in regime di separazione dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del **25.05.2016** a rogito del Notaio , Repertorio 164 Raccolta 140, trascritto a Ragusa il 01.06.2016 ai numeri 7561 – 5028, da potere di

Al dante causa i beni sono pervenuti in virtù del ricongiungimento di usufrutto del **17.09.2008** in morte di Voltura 4337.1/20099 – Pratica RG0104584 del 22.05.2009 e per ricongiungimento di usufrutto del **08.01.2007** in morte di Voltura 84.1/2008 – Pratica RG0001732 del 07.01.2008.

Ai danti causa i fabbricati erano pervenuti per la quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà ciascuno, quale bene personale, in virtù dell'Atto di donazione accettata del **20.03.2002** a rogito del Notaio , Repertorio 25682, trascritto a Ragusa il 28.03.2002 ai numeri 4973 – 4106 da potere di

, con riserva di usufrutto a favore degli stessi.

Nell'Atto del **25.05.2016**, facente parte degli allegati alla presente, è stato venduto l'appartamento in Acate, cat. A3 al piano terra, piano primo e piano secondo con accesso dalla Via Nazario Sauro 102 riportato al NCEU Foglio 68 particella 272 sub 1; nonché il garage cat. C6 a piano terra, censito al NCEU Foglio 68 particella 272 sub 2 con accesso dalla Via Cesare Battisti 103, conforme alle risultanze delle planimetrie catastali e che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale.

La costruzione è stata realizzata in epoca anteriore al primo settembre 1967, che lo stesso è stato successivamente modificato e ampliato in forza del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Acate in data 28.11.1973, Pratica Edilizia 3065, e che per le difformità di realizzazione in data 08.05.2015 è stata rilasciata dal medesimo Comune la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11.

[...] Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi **Euro 45.000,00**

Il creditore precedente ha depositato la relazione notarile sostitutiva aggiornata al 14.11.2024 e successivamente ha integrato con la relazione notarile sostitutiva aggiornata al 22.05.2025, conforme alle ispezioni ipotecarie attuali.

14. Regolarità catastale dei beni:

Nella Figura 1 è riportato l'estratto di mappa del Lotto, la campitura del fabbricato non è conforme allo stato attuale del bene.

Nella Figura 4 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento cat. A3 particella 272 sub 1, con ingresso a piano terra dalla Via Nazario Sauro 102 e sviluppo al piano 1 e piano 2. Nella Figura 5 è riportata la planimetria catastale del garage cat. C6 particella 272 sub 2, **oggi destinato ad appartamento**, con ingresso a piano terra dalla Via Cesare Battisti 103.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo a piano terra (Figura 6) risultano abbattute le pareti nel vano identificato come CUCINA.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo a piano primo (Figura 7) risultano abbattute le pareti nei vani identificati come WC e stanza da letto, con spostamento delle pareti.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo a piano secondo non risultano difformità (Figura 8).

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo a piano terra (Figura 9) risulta che nel garage sono state costruite le pareti che identificano i tre vani: ingresso, WC e ripostiglio.

Per ottenere la regolarità catastale occorre variare la campitura dell'estratto di mappa, variare la classificazione del sub 2 da garage C6 ad appartamento A3, aggiornare le planimetrie catastali. Il costo complessivo presunto per ottenere le regolarità catastali è pari ad €1.600.

15. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni:

Come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, non ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica e rimango a disposizione per la richiesta da inoltrare.

Come riportato nel mandato: *attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.*

Rilevo che per il Lotto 1 non sono dovuti costi di acquisizione del CDU.

In quanto alla regolarità edilizia dei beni ho presentato al Comune di Acate la richiesta di accesso agli atti Protocollo 6972 del 09.04.2025 per la verifica della documentazione relativa al Nulla Osta per esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Acate in data 28.11.1973, Pratica Edilizia 3065, nonché per le difformità di realizzazione in data 08.05.2015 per cui è stata rilasciata dal medesimo Comune la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11 – Pratica 14136, allegata alla deposito della presente.

Dalla verifica risultano le difformità relative al cambio d'uso del garage al piano terra, oggi destinato ad appartamento, nonché alla variazione delle pareti divisorie dei vani al piano primo, **per ottenere la regolarità edilizia occorre presentare una pratica in sanatoria per cui l'Ufficio Tecnico del Comune di Acate ha determinato il presumibile costo di €1.400,00.**

16. Attestazione Prestazione Energetica – APE:

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 al **Lotto 1**, censito al Foglio 68 Acate particella 272 sub 1, non sono presenti impianti di riscaldamento ma ci sono due condizionatori per il raffrescamento, per cui è necessario **l'accatastamento dell'impianto termico al costo di € 400,00**, sono necessari i libretti di manutenzione d'impianto, secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE, al costo di **150,00 €/condizionatore**, nonché il **presumibile costo per la redazione dell'APE pari a € 300,00, per un totale di € 1.000,00**.

Sono disponibile per la produzione dell'APE prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile.

17. Individuazione del Lotto:

Il fabbricato oggetto di pignoramento al Lotto 1 è situato al centro del Comune di Acate tra la Via Nazario Sauro, Via Balilla, Via Cesare Battisti e Via Alessandro Manzoni, con accesso sia dalla Via Nazario Sauro 102 che dalla Via Cesare Battisti 103. Figure 10, 11. Foto 1, 2.

Coordinate Lotto 1 37°01'25.7"N 14°29'33.5"E

<https://maps.app.goo.gl/rVki4q2XJiX77qHH7>

Dal confronto dell'immagine tratta da Google Maps ad ottobre 2009 della Via Cesare Battisti 103 (Foto 3) ho potuto accertare che all'epoca era presente una saracinesca a varco del garage censito al sub 2.

Nell'immagine alla Foto 4, tratta da Google Maps ad agosto 2023 della Via Cesare Battisti 103, conforme allo stato attuale in Foto 2, è presente il portone d'ingresso al posto della saracinesca e la finestra del bagno.

Al piano terra dell'appartamento ho rilevato il soggiorno cucina, il corridoio, il ripostiglio ed il bagno. Figura 11. Foto 5, 6, 7, 8.

La superficie lorda edificata dell'intero piano terra è pari a 46 mq, distinta in 31 mq al sub 1 appartamento cat. A3 e 15 mq al sub 2 ex garage C6. Figura 11.

Un vano scala dal piano terra conduce al primo piano (Foto 9) ove sono ubicate due stanze da letto, un bagno ed un corridoio. Foto 10, 11, 12, 13, 14, 15. Figura 12.

La superficie lorda edificata dell'intero piano primo è pari a 46 mq. Figura 12.

Un altro vano scala dal piano primo conduce al primo secondo (Foto 16, 17) ove sono ubicati la cucina, il soggiorno e la terrazza esterna. Foto 18, 19, 20, 21. Figura 13.

La superficie lorda edificata dell'intero piano secondo è pari a 33 mq, oltre la terrazza di 13 mq. Figura 13.

La struttura portante del fabbricato è in blocchi di arenaria. Gli impianti elettrici ed idrici sono sottotraccia, le pareti sono intonacate con ducotone. Gli infissi esterni sono metallici con veneziane oscuranti, le porte interne sono in legno tamburato.

Ho rilevato tracce di umidità nel bagno al primo piano e nel vano scala al secondo piano. Foto 13, 17.

Non è presente impianto di riscaldamento, sono presenti due condizionatori nelle stanze da letto. Foto 10, 14.

18. Criterio di stima del Lotto:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Acate, con particolare riferimento a quello edilizio in zona centrale del Comune.

Per i fabbricati presenti riporto quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, i beni rientrano nel territorio del Comune di **Acate** nella Fascia/zona: **Centrale / Storico**, Codice zona **B1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Non presente; Destinazione: -; che per l'anno **2024, 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 550,00 €/mq fino a 800,00 €/mq;
- per abitazioni di tipo economico da 450,00 €/mq fino a 670,00 €/mq;
- per autorimesse da 260,00 €/mq fino a 390,00 €/mq;
- per box tipici da 280,00 €/mq fino a 420,00 €/mq;
- per magazzini da 270,00 €/mq fino a 410,00 €/mq;
- per negozi da 620,00 €/mq fino a 930,00 €/mq;
- per laboratori da 270,00 €/mq fino a 410,00 €/mq.

19. Determinazione del valore del Lotto:

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

- appartamento A3 piano terra 31 mq
- appartamento ex garage C6 piano terra 15 mq
- appartamento A3 piano primo 46 mq
- appartamento A3 piano secondo 33 mq

Rilevata l'ubicazione dei beni nella zona centrale del Comune di Acate, tenuto conto dello stato del bene, ritengo congruo il valore di 500 €/mq per il piano terra, 470 €/mq per il piano primo, 430 €/mq per il piano secondo.

Il valore di stima è pari a €58.810,00.

Secondo le disposizioni del GE, considerando che ci sono irregolarità edilizie sanabili al costo di €1.400,00 e catastali sanabili al costo di €1.600,00, 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 del Lotto 1, è pari a €47.400,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
appartamento A3 piano terra	31	500,00 €	15.500,00 €
appartamento ex garage C6 piano T	15	500,00 €	7.500,00 €
appartamento A3 piano 1	46	470,00 €	21.620,00 €
appartamento A3 piano 1	33	430,00 €	14.190,00 €
Valore di stima			58.810,00 €
Costi accatastamento			1.600,00 €
Costi regolarità edilizia			1.400,00 €
Netto valore del lotto			55.810,00 €
Abbattimento valore del 15%			8.371,50 €
arrotondamento			38,50 €
Valore di vendita lotto 1			47.400,00 €

Per il Lotto 1 il presumibile costo per la produzione dell'APE è pari ad € 1.000,00, non sono dovuti costi per l'acquisizione del CDU.

20. Determinazione del valore del canone annuo di locazione del Lotto:

Rilevata la superficie dei beni e considerato che l'Agenzia delle Entrate determina il parametro di congruità relativo alla locazione dei fabbricati da **1,60 €/mq mese** fino a **2,30 €/mq mese**, rilevata la **superficie complessiva del fabbricato di 125 mq** e considerati i parametri di locazione in uso nella zona, nonché tenuto conto che la procedura non assume i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni, il canone di locazione annuo è pari a 1,30 €/mq/mese.

Ritengo congruo il **valore di canone annuo per locazione pari a 1.800,00 €/anno**, come riportato nel seguente riepilogo.

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie appartamento su 3 piani	125	1,30 €	162,50 €
Valore di stima			162,50 €
arrotondamento			- 12,50 €
Valore di locazione mensile lotto 1			150,00 €
Valore di locazione annuale lotto 1			1.800,00 €

21. Conclusioni del Lotto:

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	Ubicazione Foglio catastale	particelle	Valore di stima	Costi accatastamento	Costi regolarità edilizia	Valore di vendita
1	Acate Foglio 68 Via N. Sauro 102 e Via C. Battisti 103	272 sub 1 A3 272 sub 2 C6 (ora A3)	58.810,00 €	1.600,00 €	1.400,00 €	47.400,00 €

Lotto	Ubicazione Foglio catastale	particelle	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CdU
1	Acate Foglio 68 Via N. Sauro 102 e Via C. Battisti 103	272 sub 1 A3 272 sub 2 C6 (ora A3)	1.800,00 €	1.000,00 €	- €

22. Allegati alla relazione del Lotto:

Fanno parte integrante della presente relazione generale gli allegati di seguito elencati:

02 relazione Lotto 1 PE 303 2024

03 allegati Lotto 1 PE 303 2024

06 dati sensibili oscurati relazione Lotto 1 PE 303 2024

07 dati sensibili oscurati allegati Lotto 1 PE 303 2024

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.

Vittoria, 13.06.2025

IL P.E.

Dott. Agronomo Giovanni Ruta

PAGINA 11 DI 11