



TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

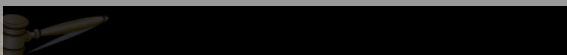
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 314/2024 R.G. Es.

promossa da



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione Esecuzione Immobiliari di Ragusa

Ill.mo Giudice: Dott. Carlo DI CATALDO

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO – Immobile Residenziale

Via Soldato R. Sgarlata n. 14 – ACATE (RG)

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Andrea Sansone - Valutatore Immobiliare N° di Reg. 570

Studio di Ingegneria

Vico Tantillo n° 2 – 97015 Modica (RG) – Cell. 3206051257

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





SCHEMA SINTETICA

ASTE GIUDIZIARIE® Esec. Imm. 314/2024 cont Giudi Custode Giudiziario Dott.ssa Angela CANNIZZARO Esperto del procedimento: Ing. Andrea SANSONE	
Diritto	Proprietà 50/100 in Comunione di Beni
Bene	Garage posto al Piano Seminterrato e Appartamento posto al piano rialzato e al piano primo con cortile interno e giardino
Ubicazione	Comune di Acate, Via Soldato R. Sgarlata n. 14 (Coord. Geografiche: (Lat. 37°.030587, Long. 14°.703855)
Titolarità	Comproprietà (Bene in comunione legale), possesso 50/100, l'Atto di Vendita del terreno del 29/11/1996 con rep. n° 24.614, Notaio Dott.ssa Maria DI MATTEO
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 26/11/1996, Notaio Dott.ssa Maria DI MATTEO, Rep. n. 24.614.
Dati Catastali	Foglio n. 29, Part. n. 1842, Sub. n. 1 e Sub. n. 2
Lotto	Lotto Unico composto da garage, appartamento e reltive pertinenze
Occupazione	L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore esecutato
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2 La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Con riferimento alla C.E., risulta modificata la distruzione interna dello stabile; è stata inoltre realizzata una veranda in legno chiusa su tutti i lati nel cortile interno, nonché un tramezzo in legno nel garage. L'immobile risulta difforme anche rispetto alle planimetrie catastali attualmente agli atti, in quanto sono state eseguite due tramezzature non rappresentate negli elaborati
Titolarità Urbanistica	Concessione Edilizia n. 17 del 04/06/1999
Agibilità/Abitabilità	Lo stabile non è dotato di Certificato di Abitabilità
Valore di Mercato	€ 181.500,00
Valore di Vendita Forzata	€ 133.843,86
Vendibilità e motivo	Trattasi di uno stabile indipendente con accesso diretto da Via Soldato R. Sgarlata, dotato di doppio ingresso — uno pedonale e uno carrabile — attraverso i quali si accede rispettivamente all'abitazione e al garage. L'edificio si presenta in buone condizioni generali, con una distribuzione interna funzionale e la presenza di un garage esclusivo, elementi che ne accrescono l'appetibilità sia quale abitazione principale sia quale investimento immobiliare.
Vincoli	La particella su cui è stato edificato lo stabile ricade per 239,40 mq in Zone B2 del PRG del Comune di Acate – Aree urbane di completamento e per 58,80 mq in strada di piano. Inoltre tutta la particelle presenta un vincolo ENAC e ricade in zona di limitazione per discariche e altee forme attrattive di fauna.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
Oneri	€ 20.431,14 (oneri per la regolarizzazione e il completamento)
APE (già detratti dal valore di	I presumibili costi di redazione dell'APE è € 312
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	1.ISCRIZIONE del 06/11/2017 - Registro Particolare 2678 Registro Generale 15557 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 34817/2016 del 30/10/2017 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 2.ISCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 180 Registro Generale 2770 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 241/2024 del 23/01/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
	Trascrizioni
	3.TRASCRIZIONE del 22/11/2024 - Registro Particolare 14250 Registro Generale 18943 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2961/2024 del 22/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

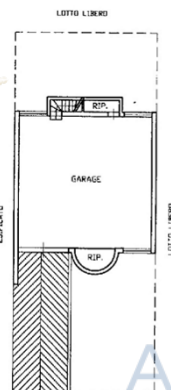
SCHEDA IMMOBILE

Lotto UNICO

Descrizione

Il compendio pignorato è uno stabile costituito da un appartamento distribuito su due livelli, un garage posto al piano seminterrato e le relative pertinenze, sito in Via Soldato R. Sgarlata n. 14 (o Via G. Marconi – fonte Maps) nel Comune di Acate. L'attuale destinazione d'uso è civile abitazione. Lo stabile è ubicato nel centro del Comune di Acate (RG) con una superficie commerciale di circa 242 mq. L'immobile è censito al N. C. E. U. nel Foglio n° 29 del Comune di Acate, particella n. 1842, sub. n. 1 e n. 2.

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup.	Indice	Sup.Comm.(m²)
Sup. principale	S1	182,00	1,00	182,00
Sup. ex. Garage	SUB	104,00	0,50	52,00
Sup. pertinenze	SUP	155,00	0,05	7,75
Superficie commerciale (SUP)		242,00 m²		
Valore di Mercato			€. 181.500,00	
Valore di stima di VENDITA			€. 133.843,86	



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H = 3,65



PIANTA PIANO REALIZZATO
H = 2,90



PIANTA PIANO PRIMO
H = 2,90

Nuovi Tramezzi





1. PREMESSA.....	2
2. RELAZIONE – Lotto UNICO – Abitazione/Garage	5
2.1. <i>Descrizione sintetica dei beni</i>	5
a) <i>Identificazione dei beni.</i>	5
b) <i>Sommatoria descrizione dei beni.</i>	6
c) <i>Stato di possesso del bene</i>	7
d) <i>Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.</i>	7
e) <i>Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.</i>	7
f) <i>Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.</i>	8
g) <i>Attestazione di prestazione energetica.</i>	9
h) <i>Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa.</i>	10
a. <i>Descrizione dell'immobile.</i>	10
b. <i>Valutazione del compendio pignorato.</i>	11
c. <i>Valutazione finale del compendio pignorato.</i>	12
3. CONCLUSIONE – Valore commerciale del lotto	13



1. PREMESSA

Ill.mo Giudice Dott. Carlo DI CATALDO, facendo seguito al decreto di nomina del 11/12/2024, giusta procedura E.I. n. 314/2024 R.G. del Tribunale di Ragusa, promossa da

[REDACTED] on il quale la S.V.I. nomina il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Sansone con studio in Modica in Vico Tantillo n° 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1016, Consulente Tecnico d'Ufficio, esone quanto segue.

Il sottoscritto accettava l'incarto in data 17/12/2024 tramite PEC e provvedeva immediatamente ad acquisire copia degli atti del fascicolo, verificando l'atto di pignoramento e la relazione di visura ipocatastale ex. art. 567 c.p.c. redatta del Notaio Dott.ssa Maria di Matteo.

Concordavamo con il custode giudiziario, Dott.ssa Angela CANNIZZARO, la data del primo accesso, fissato per il 03/03/2025 alle ore 16.00. Il custode provvedeva altresì a informare le parti.

In vista del sopralluogo, il 03/03/2025 acquisivo presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali le planimetrie catastali aggiornate dell'immobile (Allegato n. 03).

Nel medesimo giorno si svolgeva il primo accesso congiunto presso l'immobile oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo si prendeva visione dello stabile e si constatava l'entità dei cespiti siti in Via Soldato R. Sgarlata n. 14 (in Catasto VIA ROSARIO LIVATINO n. SNC – MAPS Via G. Marconi n. 14), veniva verificata la consistenza del bene, acquisita documentazione fotografica (Allegato n. 01) ed eseguita la rilevazione delle difformità edilizie (Allegato n. 04).

Dalle prime verifiche emergevano incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, in particolare la presenza di nuove tramezzature interne, un vano in legno realizzato nel cavedio e un tramezzo in legno nel garage (Allegato n. 04).

Il 20/05/2025, tramite l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali, richiedevo le visure storiche degli immobili (Allegato n. 05) e, contestualmente, inoltravo una richiesta di accesso agli atti al Comune di Acate per la consultazione del fascicolo edilizio (Allegato n. 06).



Dovendo verificare la regolarità urbanistica del compendio pignorato, in data 29/05/2025 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico Comunale per verificare lo stato della richiesta e contestualmente effettuavo la visione del fascicolo edilizio, ritirando in data 16/06/2025 copia del fascicolo edilizio inerente la Concessione Edilizia n° 17 del 04/06/1999. Dalla visione fascicolo emergevano significative difformità tra progetto approvato e stato dei luoghi, oltre al mancato pagamento degli oneri concessori. (Allegati nn. 07 e 8).

Il 01/07/2025 mi ricevo presso la sede del Notaio Dott.ssa Maria Di Matteo per richiedere una copia dell'atto di acquisto del terreno, copia che mi veniva consegnata lo stesso giorno (Allegato n. 09).

Inoltre, giorno 20/08/2025 provvedevo a inviare, tramite pec, una richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici del Genio Civile di Ragusa, per acquisire copia della pratica strutturale. L'Ente con nota prot. n. 101513 del 03/09/2025 dichiarava che *"la pratica non è reperibile presso l'archivio di quest'Ufficio che è in corso di sistemazione"* ma forniva gli estremi dell'Autorizzazione L. 64/74 prot. n. 11327 del 26/08/1999 e della successiva variante con prot. n. 25819 del 24/02/2000. Dalla nota si riscontra inoltre che la pratica non è stata conclusa in quanto mancanti in atti la Relazione Struttura l'Ultimata e il Collaudo Statico (Allegato n. 10).

In data 15/09/2025 richiedevo tramite PEC, al Comune di Acate, il CDU per verificare l'esistenza o meno di vincoli e il ricalcolo degli oneri concessori non versati (Allegato n. 11). Ritiravo il CDU il 02/10/2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acate e ricevevo il ricalcolo degli oneri concessori in data 31/10/2025 (Allegato n. 12).

In data 11/11/2025, avendo riscontrato l'intestazione sbagliata in visura del sig. [REDACTED] particolare era riportato erroneamente come luogo di nascita Acate e no Vittoria, richiedevo tramite Agenzia delle Entrate - Contact Center Catasto la rettifica dei dati anagrafici dell'intestato catastale, ricevendo però risposta negativa poiché l'errore derivava da dichiarazione di parte (Allegato n. 13). L'acquirente dovrà pertanto presentare voltura correttiva.

Successivamente, tramite l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, acquisivo le visure ipotecarie aggiornate degli immobili oggetto di pignoramento (Allegato n. 14).

Dalla documentazione acquisita presso il Tribunale di Ragusa, l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico del Comune di Acate, l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa e il Notaio, controllata la completezza della documentazione, verificato la consistenza e la

regolarità degli immobili presso gli enti competenti, avendo effettuato gli accessi e il rilievo dei luoghi , non riscontrando mancanze o motivazioni per cui non si possa procedere, il sottoscritto CTU è in grado di redigere l'elaborato peritale inerente la causa in oggetto, suddiviso in paragrafi dedicati ai quesiti del Giudice con relative risposte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2. RELAZIONE – Lotto UNICO – Abitazione/Garage**2.1. Descrizione sintetica dei beni****a) Identificazione dei beni.**

Il compendio pignorato è uno stabile costituito da un appartamento distribuito su due livelli e un garage posto al piano seminterrato, sito in Via Soldato R. Sgarlata n. 14 (o Via G. Marconi – fonte Maps) nel Comune di Acate.

Lo stabile in cui ricade l'immobile e le relative pertinenze è stato realizzato su un lotto quadrato.

Da quanto emerso in fase di sopralluogo gli immobili A e B, pur essendo formalmente separati in catasto, costituiscono, di fatto, uno stabile unico composto da un appartamento e un garage con relative pertinenze.

Il compendio pignorato è censito al N. C. E. U. nel Foglio n° 29 del Comune di Acate:

<u>Imm</u>	<u>Part.</u>	<u>sub</u>	<u>Z. C.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Classe</u>	<u>Cons.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Piano</u>	<u>Rend. €</u>
A	1842	1		C/6	2	88 m ²	VIA R. LIVATINO n. SNC	S1	€ 295,41
B	1842	2		A/7	3	7,5 vani	VIA R. LIVATINO n. SNC	T-1	€ 755,32

L'indirizzo catastale presenta discordanza rispetto alla toponomastica attuale in quanto l'immobile è stato edificato in Via IV NUOVA, cioè strada di nuova realizzazione, che negli anni è stata oggetto di aggiornamento toponomastico.

L'intero cespite confina a Nord con Via Soldato R. Sgarlata, a Est con proprietà certo Carelli/Campagnolo, a Ovest con proprietà certo Cilia e a Sud con proprietà certi Cilia/Gallo.

Il compendio pignorato è un bene dell'esecutato Sig. [REDACTED] in comproprietà con la sig.ra [REDACTED] i quali hanno acquisito la proprietà del terreno su cui poi hanno edificato lo stabile tramite Atto di Vendita del 29/11/1996, Dott.ssa Maria DI MATTEO, Notaio in Vittoria (RG), Rep. n. 24.614, trascritto all'ufficio del registro di Vittoria (RG) in data 06/12/1996 (Allegato n. 09).



b) *Sommatoria descrizione dei beni.*

Lo stabile è ubicato in zona centrale del Comune di Acate, zona fortemente urbanizzata e servita da diverse attività commerciali come supermercati, negozi, pizzerie, bar, pasticcerie, edifici scolastici, banche e uffici comunale.

Lo stabile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 17 del 04/06/1999 rispettando la sagoma esterna ma difforme nel layout interno rispetto al progetto approvato, come si evince dal confronto con le tavole di progetto della C.E. (Allegato n. 07) e le planimetrie catastali (Allegato n. 04). In ambito strutturale si suppone che dette modifiche siano state comunicate vista la presenza di una prima Autorizzazione ai sensi della L. n. 64/74 prot. n. 11327 del 26/08/1999 e della successiva variante con prot. n. 25819 del 24/02/2000, tuttavia questa è un'ipotesi non verificabile poiché il fascicolo non è attualmente reperibile (Allegato n. 10).

L'abitazione, individuata in catasto al sub. n 2, e il garage, individuato in catasto al sub. n 1, hanno accesso diretto dalla Via Soldato R. Sgarlata.

Internamente gli immobili sono collegati tramite una scala di servizio esterna posta nel cavedio posteriore dell'immobile.

Per accedere all'immobile si percorre il vialetto interno fino ad arrivare ad una piccola scala, ancora allo stato rustico, che porta al portone di ingresso del piano rialzato. Da subito notiamo che l'immobile all'esterno è incompleto: mancano le ringhiere, i cancelli di accesso, la recinzione e l'intonaco di finitura (es. tonachino o silossanico). Internamente l'appartamento è finito, fatta eccezione per la scala interna, allo stato rustico e senza ringhiera, composto da: una piccola zona con soggiorno/disimpegno, bagno, sala da pranzo, cucina, lavanderia e cortile esterno dove è stata realizzata una veranda coperta senza autorizzazione (Foto nn. 12 e 13 – Allegato n. 01 – Documentazione Fotografica).

La zona notte invece è situata al piano primo ed è composta tre camere e un bagno (Allegato n. 01 – Documentazione Fotografica).

Dal cortile è anche possibile raggiungere il garage posto al piano seminterrato, ancora allo stato rustico.

La struttura portante dell'edificio è stata realizzata in cemento armato.



c) Stato di possesso del bene

L'immobile risulta occupato dal famiglia del debitore esecutato alla data del sopralluogo del 03/03/2025.

Durante il sopralluogo all'interno nell'immobile erano presenti i beni mobili della famiglia del debitore esecutato.

d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Non risultano oneri condominiali, trattandosi di immobile indipendente.

La particella su cui è stato edificato lo stabile ricade per 239,40 mq in Zone B₂ del PRG del Comune di Acate – Aree urbane di completamento e per 58,80 mq in strada di piano (Allegato n. 15).

Inoltre tutta la particelle presenta un vincolo ENAC e ricade in zona di limitazione per discariche e altee forme attrattive di fauna (Allegato n. 15).

e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Da come si può desumere sia dalla relazione notarile sia dalle visure ipotecarie (Allegato n. 14) il quadro ipotecario del compendio pignorato risulta:

- **ipoteca legale** ex art. 77 DPR 602/73 (iscrizione 06/11/2017);
- **ipoteca giudiziale** (iscrizione 13/02/2024);
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 22/11/2024.

Tali formalità saranno cancellate ai sensi di legge.



f) *Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.*

L'immobile sito in Via Soldato R. Sgarlata ricade in Zona B₂ del P.R.G. del Comune di Acate – zona classificata come Aree urbane di completamento, normata dalle N.T.A. e dal regolamento edilizio di detto comune.

Per quanto riguarda il periodo di edificazione dello stabile possiamo affermare che varia tra 1999 anno in cui è stata rilasciata la C.E. e il 2003 anno in cui sono state presentate le planimetrie catastali che indicano la completezza degli stessi.

Per l'immobile è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Acate la **Concessione Edilizia n. 17 del 04/06/1999 (Allegato n. 07)**. L'immobile è difforme rispetto a quello autorizzato mentre strutturalmente la costruzione sembrerebbe Autorizzata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa (**Autorizzazione L. 64/74 prot. n. 11327 del 26/08/1999 e della successiva variante con prot. n. 25819 del 24/02/2000 – Allegato n. 10**).

Per l'immobile **non è stata presentata la fine lavori, non è dotato di certificati di conformità degli impianti, non sono stati depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa la Relazione Struttura Ultimata e il Collaudo Statico.**

Manca inoltre il **Certificato di Abitabilità**.

Dal sopralluogo effettuato in data 03/03/2025 si può constatare che lo stato di fatto non coincide con gli elaborati allegati alla C.E, né con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. **Con riferimento alla C.E., risulta modificata la distruzione interna dello stabile; è stata inoltre realizzata una veranda in legno chiusa su tutti i lati nel cortile interno, nonché un tramezzo in legno nel garage.**

L'immobile risulta difforme anche rispetto alle planimetrie catastali attualmente agli atti, in quanto sono state eseguite due tramezzature non rappresentate negli elaborati ufficiali (Allegato n. 04)

Si riscontra altresì il mancato rispetto di alcuni requisiti previsti dal Decreto Sanità - D.M. 5 luglio 1975; in particolare, il bagno posto al piano rialzato non è dotato di antibagno.

Le difformità rilevate richiedono la presentazione di una SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR 380/2001.

Per la regolarizzazione dell'immobile devono essere considerati i seguenti costi:

- demolizione della veranda coperta esterna realizzata nel cortile e del separé in legno presente nel garage, con costo stimato pari a € 2.500,00 oltre iva (Costo Totale € 3.050,00 – Allegato n. 01 – Foto nn. 12, 13 e 14);
- pagamento degli oneri urbanizzazione e del costo di costruzione (3° e 4° rata) non versati, pari a € 3.879,14 (mora e interessi legali calcolati fino al 01/12/2025 – Allegato n. 12);
- costi di sanatoria per l'immobile difforme, mediante presentazione di Scia in Sanatoria ex. art. 37, comprensivi del progetto, delle sanzioni e degli oneri concessori, stimati in € 4.000,00 oltre spese forfetarie pari a € 700;
- incarico ad imprese Abilitate per la verifica degli impianti e le redazione dei certificati conformità, del libretto impianto e il rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. n. 192/2005, con costo stimato pari a € 2.000,00 oltre iva (Costo Totale € 2.440);
- completamento della pratica strutturale con il prelievo dei campioni di calcestruzzo e acciaio tramite un laboratorio autorizzati, redazione della Relazione Struttura Ultimata e del Collaudo Statico da parte di tecnici abilitati, con costo stimato pari a € 5.000,00 oltre spese forfetarie pari a € 800;
- presentazione della voltura correttiva presso l'AdE, con costo stimato pari a € 250,00.

g) Attestazione di prestazione energetica.

Dovrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con costo stimato pari a € 312,00.



a. *Descrizione dell'immobile.*

L'immobile in oggetto si trova nella zona di espansione del Comune Acate, con accesso principale da Via Soldato R. Sgarlata. Esternamente il palazzo si presenta come un blocco rettangolare scandito da finestre regolari, con balconi unici e accessibile da direttamente da una scala posta nel patio.

L'immobile all'esterno è incompleto: mancano le ringhiere, i cancelli di accesso, la recinzione e l'intonaco di finitura (es. tonachino o silossanico) mentre internamente l'appartamento è finito, fatta eccezione per la scala, allo stato rustico e senza ringhiera.

La distribuzione interna dello stabile è la seguente: ingresso/soggiorno/disimpegno, zona pranzo, cucina, lavanderia, due camere da letto, uno sgombero, oltre ai servizi composti da due bagni. L'appartamento è pavimentato con gres porcellanato, gli intonaci interni sono realizzati con malta di cementizia e sovrastante strato di gesso tinteggiato o ricoperto con stucchi, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi in alluminio preverniciato sono dotati di persiana esterne e vetro camera.

L'impianto idrico, elettrico e fognario sono del tipo sotto traccia. I servizi sono dotati di pavimenti, piastrelle e completi di ogni pezzo igienico sanitario.

L'immobile è dotato dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione tramite split ed è inoltre dotato di un impianto solare-termico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Il garage invece è internamente allo stato rustico.

La condizione sopra descritta implica che in fase di valutazione verrà considerato un immobile in buone condizioni che non necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

Determinazione della superficie commerciale e dei coefficienti correttivi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale - Abitazione	182,00	100%	182,00
Unità secondaria – Ex. garage	104,00	50%	52,00
Aree pertinenziali cortile/giardino	155,00	5%	7,75
Superficie commerciale totale			mq 241,75

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 242 m².

b. *Valutazione del compendio pignorato.*

Per quanto riguarda la valutazione dei cespiti oggetto di indagine si tiene conto della zona, centro storico, zona totalmente urbanizzata a destinazione prevalente residenziale, che vede sorgere in detta area diversi complessi immobiliari storico-monumentali che fungono da attrattori turistici, dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, della viabilità, della possibilità di dotare l'immobile di posti auto, della distanza dai punti di aggregazione come piazze e bar, ecc., inoltre appare opportuno chiarire preliminarmente che il criterio di stima più adatto allo scopo è il metodo per confronto diretto o per comparazione. Si ritiene appropriato ricorrere a tale metodo di stima poiché nella zona sono ubicati diversi immobiliari simili oggetto di compravendita. Per poter fare tale stima è necessario avere una conoscenza del maggior numero possibile del valore di mercato dei fabbricati che ricadono nella zona interessata che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche risultano simili ai cespiti in esame.

VALORI DI MERCATO OMI	Valore
Abitazioni civili - Valore minimo Zona OMI D1 (2° semestre 2023)	€ 540,00
Abitazioni civili - Valore massimo Zona OMI D1 (2° semestre 2023)	€ 790,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 665,00

Pertanto, partendo da valori indicativi desunti dai valori OMI che si riferisco alla zona Periferica/Aree esterne CENTRO STORICO, valutate attentamente le caratteristiche del bene oggetto di stima e sulla base delle indagini effettuate nella libera contrattazione del mercato immobiliare locale, possiamo affermare che immobili con caratteristiche analoghe a quelle in oggetto della presente stima, considerando la posizione geografica e il tipo di ristrutturazione di cui necessita, sono contrattati nella zona mediamente a € 750,00 al m² per abitazioni civili, quindi otteniamo:

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 750,00
---------------------------------------	-----------------

IMMOBILE	Superficie	m ²	€ / m ²	Totale €
Abitazione con pertinenze	Commerciale	242	750,00	181.500,00
TOTALE			=	181.500,00

c. *Valutazione finale del compendio pignorato.*

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, pari a:

$$V_{\text{abbattimento}} = 181.500,00 \times 15\% = \mathbf{€ 27.225,00} \text{ (Abbattimento Forfettario)}$$

$$V_{\text{costi}} = \mathbf{€ 20.431,14} \text{ (oneri per la regolarizzazione e il completamento)}$$

Il sottoscritto, viste le caratteristiche del bene, la metodologia di vendita, le potenzialità del mercato immobiliare della zona e analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, può concludere che la valutazione più realistica del compendio pignorato è quindi pari a:

$$\mathbf{Valore = 181.500,00 - 27.225,00 - 20.431,14 = € 133.843,86}$$

Pertanto il valore di mercato del complesso immobiliare nello stato di fatto in cui si trova sarà pari a **€ 133.843,86** (euro cento trentatré mila ottocento quarantatré/86) valore ottenuto al netto dell'abbattimento forfettario, dei costi per la regolarizzazione dello stesso.



3. CONCLUSIONE – Valore commerciale del lotto

Il Sottoscritto in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, le potenzialità del mercato immobiliare della zona e analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, ha concluso che la valutazione più realistica per l'immobile in oggetto sia:

- **Valore finale del bene al netto delle decurtazioni**

€ 133.843,86 (euro cento trentatré mila ottocento quarantatré/86)

- **Valore finale del bene senza nessuna decurtazione**

€ 181.500,00 (euro cento ottantuno mila cinquecento/00)

Il Sottoscritto, restando a disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento, ritiene per quanto sopra esposto di avere adempiuto al mandato affidatogli.

Modica lì 20/11/2025

IL C.T.U.

DOTT. ING. ANDREA SANSONE

Allegato Peritale:

1. Documentazione Fotografica;

Altri Allegati

2. Verbale di accesso ai luoghi;
3. Planimetrie Catastali;
4. Planimetrie Catastali con Difformità/Abusi;
5. Visure Catastali storiche;
6. Copia I Accesso agli atti Comune di Acate;
7. C.E. n. 17 del 04/06/1999;
8. Diffida Mancato Pagamento Oneri;
9. Atto di proprietà;
10. Copia Accesso agli atti Genio Civile;
11. Copia II Accesso agli atti Comune di Acate;
12. Copia Nota Oneri Comune di Acate;
13. Richiesta variazione AdE;
14. Visure Ipotecarie;
15. CDU.

Modica lì 20/11/2025

IL C.T.U.

DOTT. ING. ANDREA SANSONE