

Dottore Agronomo Giovanni Ruta

C.da Olivieri Strada vicinale 23 - 97019 Vittoria (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 PERITO ESTIMATORE
LOTTO 1**

Procedura esecutiva immobiliare 146/2022

Giudice delle esecuzioni Dott. Carlo Di Cataldo

Perito estimatore Dott. Agronomo Giovanni Ruta

Custode Avv. Giuseppe Ruggieri

Creditore procedente:

Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887

rappresentato dall'Avv. Antonio Giannone

Debitore esecutato:

Vittoria, 20.07.2023

IL P.E.

Dottore Agronomo Giovanni Ruta

1. Schema riepilogativo:

SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Esecuzione 146/2022 RG Es – Tribunale di Ragusa

Creditore procedente: Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887

rappresentato dall'Avv. Antonio Giannone

Debitore esecutato:

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Ruggieri

Esperto del procedimento: Dottore Agronomo Giovanni Ruta

Diritto	Lotto 1: Piena proprietà di un appartamento in condominio con garage di pertinenza, censito in NCEU al Foglio 206 Vittoria, particelle 11962 sub 34 e 50, Viale Generale Cascino 37		
Bene	Lotto 1: Piena proprietà di un appartamento in condominio con garage di pertinenza, censito in NCEU al Foglio 206 Vittoria, particelle 11962 sub 34 e 50, Viale Generale Cascino 37		
Ubicazione	Comune di Vittoria, Viale Generale Cascino 37, Foglio 206 Coordinate geografiche 36.957175, 14.524975		
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento in NCEU al Foglio 206 Vittoria, particelle 11962 sub 34 e 50; sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato e concessi in locazione. Il bene è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'Atto di compravendita del 31.01.2013 a rogito del Notaio Maria Scifo, Repertorio 18053, trascritto a Ragusa il 08.02.2013 ai numeri 2015 – 1480		
Provenienza ventennale		Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla data del 30.11.1983 emesso dal Tribunale di Ragusa, trascritto il 12.01.1984 ai numeri 574 – 504	
Dati catastali	NCEU al Foglio 206 Vittoria, particelle 11962 sub 34 e 50; posseduti in piena proprietà. Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati		
Lotto	Lotto 1: Piena proprietà di un appartamento in condominio con garage di pertinenza, censito in NCEU al Foglio 206 Vittoria, particelle 11962 sub 34 e 50, Viale Generale Cascino 37		
Occupazione	Il bene è concesso in locazione. Ritengo congruo il valore di locazione totale di 280,00 €/mese pari a 3.360,00 €/anno		
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2 La documentazione prodotta risulta completa			
Irregolarità e abusi		NO	
Immobile insanabile		NO	
Titolarità Urbanistica		Il fabbricato presente è stato edificato con Nulla Osta del 12.03.1972	
Agibilità/Abitabilità		Agibilità del 02.06.1978	
Divisibilità		L'immobile pignorato è posseduto in piena proprietà.	
Valore di Mercato			€. 100.000,00
Valore di Vendita Forzata			€. 100.000,00
Valore del Canone di Mercato €/anno			€/anno 3.360,00
Vendibilità e motivo		I beni sono vendibili.	
Vincoli		Non sono presenti vincoli.	
Edilizia agevolata		Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.	
Oneri		Non ci sono oneri da sostenere	
APE		Per l'appartamento è necessaria la produzione del Certificato APE.	

continua SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

segue SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 30.07.2003 ai numeri 12477 - 1843 per un importo di €.125.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED], sui lotti 1, 2, 5, 7, 8, 10, 11, 13;
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 06.08.2003 ai numeri 12860 - 1929 per un importo di €.40.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED], sui lotti 1, 2, 5, 7, 8, 10, 11, 13;
	Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 23.09.2003 ai numeri 14927 - 2214 per un importo di €.66.438,40 a favore della Montepaschi Serit contro [REDACTED], sui lotti 1, 5, 7, 8, 10, 11;
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 04.05.2018 ai numeri 6605 - 962 per un importo di €.3.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], sul lotto 1;
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 09.03.2022 ai numeri 3908 - 364 per un importo di €.25.000,00 a favore di [REDACTED], su tutti i lotti;
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 20.05.2022 ai numeri 8205 - 835 per un importo di €.70.000,00 a favore di Centro Seia srl contro [REDACTED], su tutti i lotti;
	Trascrizioni
	Trascrizione domanda giudiziale per accertamento simulazione atti trascritta presso l'Agenzia delle Entrate il 30.10.2018 ai numeri 15605 - 10662 a favore di [REDACTED], sui lotti 1, 7, 8, 10, 11, 13;
	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 27.09.2022 ai numeri 15029 - 11154 a favore di Centro Seia srl contro [REDACTED], su tutti i lotti.

SCHEDA IMMOBILE LOTTO 1

Descrizione *Piena proprietà di un appartamento in condominio con garage di pertinenza, censito in NCEU al Foglio 206 Vittoria, particelle 11962 sub 34 e 50, Viale Generale Cascino 37*

Destinazione d'uso Appartamento in condominio con garage di pertinenza.

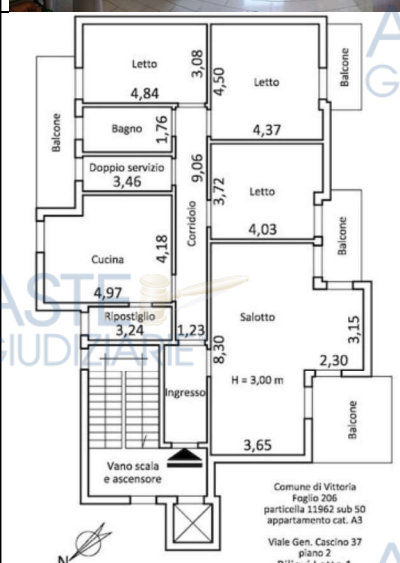
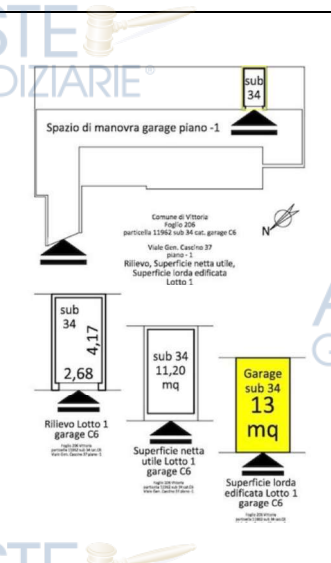
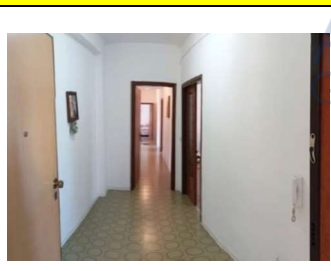
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie garage	13,00	1,0	13,00
Superficie appartamento	164,00	1,0	164,00



Valore di Mercato €.**100.000,00**

Valore di Vendita Forzata €.**100.000,00**

Valore del Canone di Mercato €/anno €./anno **3.360,00**



2. Premessa:

In data **30.10.2022** il GE Dott. Carlo Di Cataldo ha nominato il sottoscritto Dottore 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 **146-2022** del Tribunale di Ragusa e custode giudiziario l'Avv. Giuseppe Ruggieri.

In data **04.11.2022** ho accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto.

Nella procedura esecutiva immobiliare **146-2022** del Tribunale di Ragusa il creditore procedente **Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887**, rappresentato dall'Avv. Antonio Giannone, ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni del debitore esecutato: [REDACTED].

Ho individuato tredici lotti, posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, in quota di usufrutto ed in proprietà indivisa con soggetti terzi alla presente procedura esecutiva immobiliare.

Lotto 1	Vittoria Foglio 206 Viale Gen. Cascino 37	piena proprietà
Lotto 2	Vittoria Foglio 208 Via G. Matteotti 314	piena proprietà
Lotto 3	Vittoria Foglio 51 C.da Capraro	piena proprietà
Lotto 4	Vittoria Foglio 133 Via Leonardo Sciascia	5/60 usufrutto
Lotto 5	Vittoria Foglio 190 C.da Salito	1/3 proprietà indivisa
Lotto 6	Vittoria Foglio 176 C.da Niscesia	2/16 proprietà indivisa
Lotto 7	Vittoria Foglio 176 C.da Niscesia	piena proprietà
Lotto 8	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	piena proprietà
Lotto 9	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	piena proprietà
Lotto 10	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	piena proprietà e 6/8 proprietà indivisa
Lotto 11	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	piena proprietà
Lotto 12	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	8/100 e 10/48 proprietà indivisa
Lotto 13	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	750/1000 proprietà indivisa

3. Atto di pignoramento Lotto 1:

Con Atto di precetto notificato il 30.03.2022 il creditore procedente ha intimato il debitore esecutato, i qualità di titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED] di pagare la complessiva somma di **€ 57.992,66** oltre interessi, in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 398/2022 emesso il 23.03.2022.

In data 06.06.2022 l'Avv. Antonio Giannone, per conto del creditore procedente **Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887**, con sede in Ragusa, C.da Piombo, CF – P.IVA 00867830882; ha depositato l'Atto di pignoramento con cui sottopone ad esecuzione forzata i beni del debitore esecutato: [REDACTED].

2) 1/1 piena proprietà immobili siti in Vittoria distinti al NCEU del comune di Vittoria al foglio 206 part.IIIa 11962 sub 34 (C6), 11962 sub 50 (A3);

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

In data 27.09.2022 l'Avv. Antonio Giannone, per conto del creditore procedente, ha presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura 146/2022, al Registro Generale 15029 e Registro Particolare 11154; che comprende 9 Unità negoziali, 30 immobili, 1 Soggetto a favore, 1 Soggetti contro.

Gli immobili sono così distinti per le Unità negoziali:

UN 2 – Immobili 17

Soggetto a favore:

1. **Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887**, con sede in Ragusa, CF 00867830882
- relativamente all'unità negoziale 2 per diritto proprietà quota 1/1

Soggetto contro:

1. [REDACTED]

5. Elenco beni riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 1:

Lotto	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
1	2	1	Fabbricati	Viale Gen. Cascino, 37	Vittoria	206	11962	34
1	2	2	Fabbricati	Viale Gen. Cascino, 37 piano 2	Vittoria	206	11962	50

6. Gravami Lotto 1:

Dalla disamina della relazione ipocatastale vi sono dei gravami iscritti contro il debitore esecutato:

- 1) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **30.07.2003** ai numeri **12477 – 1843** per un importo di **€.125.000,00** a favore della **Banca Agricola Popolare di Ragusa** contro [REDACTED], gravante sui lotti 1, 2, 5, 7, 8, 10, 11, 13;
- 2) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **06.08.2003** ai numeri **12860 – 1929** per un importo di **€.40.000,00** a favore della **Banca Agricola Popolare di Ragusa** contro [REDACTED], gravante sui lotti 1, 2, 5, 7, 8, 10, 11, 13;
- 4) **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **23.09.2003** ai numeri **14927 – 2214** per un importo di **€.66.438,40** a favore della **Montepaschi Serit** contro [REDACTED], gravante sui lotti 1, 5, 7, 8, 10, 11;
- 12) Trascrizione **domanda giudiziale per accertamento simulazione atti** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate il **30.10.2018** ai numeri **15605 - 10662** a favore di [REDACTED], gravante sui lotti 1, 7, 8, 10, 11, 13;
- 13) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **09.03.2022** ai numeri **3908 - 364** per un importo di **€.25.000,00** a favore di [REDACTED], gravante su tutti i lotti;
- 14) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **20.05.2022** ai numeri **8205 - 835** per un importo di **€.70.000,00** a favore di **Centro Seia srl** contro [REDACTED];
- 15) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il **27.09.2022** ai numeri **15029 - 11154** a favore di **Centro Seia srl** contro [REDACTED], gravante su tutti i lotti.

7. Accertamenti:

Con comunicazione primo accesso immobili pignorati, inviata il 08.11.2022 dal custode come da disposizioni del GE, in data **23.11.2022** sono iniziate le operazioni peritali presso la residenza del debitore esecutato, con la redazione del Verbale di accesso 1. Sui luoghi la madre del debitore esecutato ha dichiarato che il figlio non risiede in Vittoria nella Via Mons. Gurrieri 15. Le operazioni sono state rinviate con PEC del 13.12.2022 per l'accesso del **20.12.2022** come da Verbale di accesso 2.

In considerazione di non aver avuto accesso presso i beni ai lotti 1 e 2, il custode ha relazionato al GE con Istanza 17.01.2023, il GE ha emesso il provvedimento del 25.01.2023 autorizzando l'accesso forzoso all'interno dei lotti 1 e 2.

In data 10.03.2023, a seguito della convocazione PEC ricevuta dal custode, per procedere all'accesso forzoso dei beni ai lotti 1 e 2, a causa di indisponibilità da parte delle Forze dell'Ordine, già avviate a mezzo PEC del 27.02.2023, non si è potuto procedere con l'attività come da Verbale di accesso 3.

Con PEC del 16.03.2023 il custode ha fissato l'accesso forzoso ai beni lotti 1 e 2 per il giorno 27.03.2023, alla presenza delle Forze dell'Ordine e del fabbro, come da Verballi di accesso 4 e 5.

In pari data 27.03.2023 ho rilevato i fabbricati ai Lotti 8, 10, 13.

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

Con richiesta di accesso agli atti al Comune di Vittoria del 08.06.2023, Protocollo 25993, ho richiesto le copie delle autorizzazioni rilasciate per accertare le regolarità edilizie dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare al Lotto 1, come da Nulla Osta del 12.03.1972 e agibilità del 02.06.1978.

Per i beni al Lotto 1 non è stata rinvenuta, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, la documentazione urbanistica per accertare la regolarità dei fabbricati oggetto di esecuzione, non è stata rilasciata alcuna attestazione di mancato rinvenimento del Nulla Osta e dell'agibilità. Per le stima dei beni ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Comune di Vittoria.

Considerata la presenza dei fabbricati categoria A3 ai Lotti 1, 2, 8 sarà necessaria la produzione de gli Attestati di Prestazione Energetica APE.

Per i fabbricati categoria C1, C6, D10 ai Lotti 1, 8, 10, 13 non sarà necessaria la produzione dell'APE.

Per i terreni ai Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 sarà necessaria la produzione dei Certificati di destinazione urbanistica CdU.

Come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, non ho prodotto gli APE e richiesto i CdU, rimango a disposizione per l'elaborazione CdU e le necessarie richieste APE da inoltrare, a seguito di disposizioni del GE.

Ho elaborato la presente relazione per 13 lotti individuati, oltre gli elaborati con le planimetrie, i rilievi e le immagini fotografiche digitali.

8. Identificazione e descrizione Lotto 1:

Lotto 1: Piena proprietà di un appartamento in condominio con garage di pertinenza, censito in NCEU al Foglio 206 Vittoria, particelle 11962 sub 34 e 50, Viale Generale Cascino 37.

9. Stato di possesso dei beni Lotto 1:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto 1, posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, al momento dell'accesso erano concessi in locazione.

10. Provenienza ventennale del Lotto 1:

Gli immobili al **Foglio 206 Vittoria, censiti al NCEU particelle 11962 sub 34 garage cat.C6 e sub 50 appartamento cat.A3**, sono pervenuti all'esecutato in virtù dell'Atto di compravendita del 31.01.2013 a rogito del Notaio Maria Scifo, Repertorio 18053, trascritto a Ragusa il 08.02.2013 ai numeri 2015 – 1480, da potere di [REDACTED].

Alla dante causa i beni erano pervenuti in virtù dell'Atto giudiziario del 30.11.1983 emesso dal Tribunale di Ragusa, trascritto il 12.01.1984 ai numeri 574 – 504 da potere di [REDACTED].

La situazione catastale aggiornata all'attualità, come riportato nelle visure catastali allegate è:

Piena proprietà: Catasto Fabbricati Vittoria – Viale Generale Cascino 37:

UN	Imm	Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
2	1	Vittoria	206	11962	34	C6	2	13 mq	28,87 €
2	2	Vittoria	206	11962	50	A3	4	7 vani	469,98 €
									498,85 €

11. Regolarità catastale dei beni Lotto 1:

A seguito delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate in merito alle particelle oggetto di pignoramento:

- ho richiesto la planimetria catastale del fabbricato identificato in **NCEU particella 11962 sub 34 garage cat.C6**, riportato in **Figura 4**, presentata il 30.10.1978 dal Geom. Sebastiano Cannarella; conforme allo stato attuale dei beni;
- ho richiesto la planimetria catastale del fabbricato identificato in **NCEU particella 11962 sub 50 appartamento cat.A3**, riportato in **Figura 5**, presentata il 30.10.1978 dal Geom. Sebastiano Cannarella; conforme allo stato attuale dei beni.

Rilevato che le planimetrie dei suddetti fabbricati sono conformi allo stato attuale dei luoghi, non sono dovuto costi per la regolarità catastale.

12. Regolarità edilizia dei beni Lotto 1:

Con accesso atti all'**Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria del 08.06.2023, Protocollo 25993** ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di pignoramento,

Ho richiesto le copie delle autorizzazioni rilasciate per accertare la regolarità edilizia del Condominio al Lotto 1, come da **Nulla Osta del 12.03.1972 e agibilità del 02.06.1978**, citate negli atti di provenienza.

Per i beni al **Lotto 1** non è stata rinvenuta, dall'**Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria**, la **documentazione urbanistica** per accertare la regolarità dei fabbricati oggetto di esecuzione, non è stata rilasciata alcuna attestazione di mancato rinvenimento del Nulla Osta e dell'agibilità.

Rilevato quanto sopra, non posso determinare se sono dovuti costi per la regolarità edilizia.

13. 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.

Considerata la tipologia di fabbricato censito in NCEU garage cat. C6, particella 11962 sub 34, non è necessario redigere l'APE.

Per l'appartamento al Lotto 1 è necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica APE per il decreto di trasferimento dell'immobile.

Come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, **non ho prodotto l'APE.**

Rimango a disposizione per l'elaborazione e le necessarie richieste da inoltrare, che produrrò prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile, a seguito di disposizioni del G.E.

14. Individuazione del Lotto 1:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto 1 sono situati nella zona periferica a nord-ovest del centro abitato nel Comune di Vittoria, tra il Viale Generale Cascino, la Via Trento, il Viale Volontari della Libertà e Piazza Stazione. Figure 1, 2, 3, 6. Foto 1.

Coordinate 36°57'25.8"N 14°31'29.9"E - 36.957175, 14.524975

<https://goo.gl/maps/GEukUFQZwkBt6Ra9A>

Il fabbricato è un condominio costruito su sette piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura portante e con pilastri e travi in cemento armato con pareti di tamponamento, i solai sono piani con travetti in cemento armato e laterizi.

A piano sotterraneo dal civico 37 A di Viale Generale Cascino, si accede al garage tramite accesso carrabile, corridoio e rampa che conduce all'ampio corridoio a piano sotterraneo. Foto 2, 3, 4, 5, 6, 7. Figura 7.

Il vano garage di pertinenza dell'appartamento è il penultimo a sinistra del corridoio a piano sotterraneo. La superficie netta utile del garage è pari a 11,20 mq: **la superficie lorda edificata del garage è di 13 mq.** Figura 7. Foto 8, 9.

L'accesso pedonale di Viale Generale Cascino 37 conduce al portone d'ingresso del condominio. L'appartamento al sub 50 è situato al piano secondo ed è accessibile dal vano scala o tramite ascensore. Figura 8.

L'ingresso dell'appartamento (Foto 10) conduce all'ampio salotto (Foto 11 e 12) ed al corridoio che mette in comunicazione tutti i vani (Foto 13).

Sono presenti tre stanze da letto, un bagno, un doppio servizio e la cucina con annesso ripostiglio. Foto 14, 15, 16, 17, 18, 19. Figure 8, 9.

L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono sottotraccia, gli infissi metallici sono con tapparelle oscuranti, le porte sono in legno tamburato.

La superficie netta utile dell'appartamento al piano secondo è pari a 140,12 mq, oltre quattro balconi. Figure 8, 9.

Vano	Superficie mq
Ingresso	6,43
Salotto	38,17
Corridoio	11,15
Cucina	19,58
Ripostiglio	4,21
Doppio servizio	4,77
Bagno	6,09
Letto	14,92
Letto	19,16
Letto	15,64
TOTALE	140,12

La superficie lorda edificata dell'appartamento sub 50 al piano secondo è pari a 164 mq. Figura 10

15. Criterio di stima Lotto 1:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello edilizio del centro abitato.

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 **Vittoria** nella Fascia/zona: **Periferica / Aree ad ovest e a sud del centro**, Codice zona **D2**, 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 **700,00 €/mq** fino a **1050,00 €/mq**;
- per abitazioni di tipo economico da **640,00 €/mq** fino a **960,00 €/mq**;
- per autorimesse da **280,00 €/mq** fino a **400,00 €/mq**;
- per box da **290,00 €/mq** fino a **430,00 €/mq**;
- per magazzini da **300,00 €/mq** fino a **450,00 €/mq**;
- per negozi da **680,00 €/mq** fino a **1.200,00 €/mq**;
- per laboratori da **340,00 €/mq** fino a **500,00 €/mq**;
- per uffici da **650,00 €/mq** fino a **950,00 €/mq**.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fabbricati con caratteristiche simili, comprese le dimensioni e le rifiniture, varia da **450,00 €/mq** fino a **800,00 €/mq** per gli appartamenti economici.

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 **2,60 €/mq/mese** fino a **3,90 €/mq/mese**;
- per abitazioni di tipo economico da **2,50 €/mq/mese** fino a **3,60 €/mq/mese**;
- per autorimesse da **1,30 €/mq/mese** fino a **1,90 €/mq/mese**;
- per box da **1,40 €/mq/mese** fino a **2,10 €/mq/mese**;
- per magazzini da **1,50 €/mq/mese** fino a **2,10 €/mq/mese**;
- per negozi da **3,70 €/mq/mese** fino a **6,70 €/mq/mese**;
- per laboratori da **1,70 €/mq/mese** fino a **2,50 €/mq/mese**;
- per uffici da **3,20 €/mq/mese** fino a **4,80 €/mq/mese**.

16. Determinazione del valore del bene Lotto 1:

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

- superficie lorda edificata garage **13 mq**
- superficie lorda edificata appartamento **164 mq**

Rilevata l'ubicazione dei beni nella periferia del Comune di Vittoria, lo stato di conservazione e di manutenzione, ritengo congruo i valori di:

- 300,00 €/mq per il garage al piano sotterraneo,
- 700,00 €/mq per l'appartamento al piano secondo.

Il valore di stima è pari a €.118.700,00.

Rilevata l'assenza di irregolarità catastali e non avendo accertato irregolarità edilizie a causa del mancato rinvenimento del fascicolo all'Ufficio Tecnico, secondo le disposizioni del GE, occorre tenere conto dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

Tenuto conto della piena proprietà dei beni, il **valore di vendita del Lotto 1 è pari a €.100.000,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie garage	13,00	300,00 €	3.900,00 €
Superficie appartamento	164,00	700,00 €	114.800,00 €
Valore di stima			118.700,00 €
Costi accatastamento			- €
Costi regolarità edilizia			- €
Netto valore del lotto			118.700,00 €
Abbattimento valore del 15%			17.805,00 €
arrotondamento			895,00 €
Valore del lotto 1			100.000,00 €
Piena proprietà posseduta			1,000
Valore di vendita			100.000,00 €

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

Rilevato che l'appartamento al **Lotto 1** è censito in NCEU al Comune di VITTORIA (M088) (RG) - **Foglio 206 Particella 11962 Subalterno 50** - Indirizzo: **VIALE GENERALE CASCINO n. 37 Piano 2** - Dati di classamento: Rendita: euro 469,98, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani - **Dati di superficie: Totale: 172 mq Totale escluse aree scoperte: 164 mq.**

Riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, il bene al **Lotto 1** rientra nel Comune di Vittoria nella Fascia/zona: **Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO**, Codice zona **D2**, 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 la locazione**: per le abitazioni di tipo economico da 2,50 €/mq/mese fino a 3,60 €/mq/mese.

Considerando la superficie riportata in NCEU di 164 mq ed il valore di 2,50 €/mq/mese il canone ritenuto congruo dall'Agenzie delle Entrate è pari a 410,00 €/mese.

Rilevato, a seguito dell'accesso, lo stato di conservazione buono e la mancanza sia di riscaldamento che di raffrescamento dell'appartamento, **ritengo congruo il canone di affitto per l'appartamento del Lotto 1, già pagato dall'attuale locatario senza alcun titolo registrato, di 280,00 €/mese, pari a 3.360 €/anno.**

18. Conclusioni Lotto 1:

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 per la piena proprietà pignorata. Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova.

Lotto 1: Piena proprietà di un appartamento in condominio con garage di pertinenza, censito in NCEU al Foglio 206 Vittoria, particelle 11962 sub 34 e 50, Viale Generale Cascino 37.

RIEPILOGO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 1

Lotto	Ubicazione beni Foglio catastale	Valore di stima	Valore del Lotto	Quota posseduta	Quota posseduta	Valore di vendita
1	Vittoria Foglio 206 Viale Gen. Cascino 37	118.700,00 €	100.000,00 €	1	piena proprietà	100.000,00 €

19. Allegati Lotto 1:

Fa parte integrante della presente relazione di stima l'allegato planimetrico con 10 figure e 19 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.

Vittoria, 20.07.2023

IL P.E.

Dottore Agronomo Giovanni Ruta