

Causa Esecuzione immobiliare: Fascicolo 99/2023 RGE Tribunale di Ragusa

Creditore procedente:

OMISSIS

rappresentato e difeso da: Avv.

OMISSIS

Debitori eseguiti:

OMISSIS  
OMISSIS

Perito estimatore: **Dottore Agronomo Gaetano Guarnaccia**

Custode giudiziario: **Dott. Comm. Claudio Cappello**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**

## LOTTO 2 RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Vittoria, 13.02.2024

### 1. PREMESSE, SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE LOTTO 2:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario emesso il **17.06.2023**; il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha nominato Perito Estimatore il Dott. Rosario Mauro e Custode giudiziario il **Dott. Comm. Claudio Cappello**, nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al **fascicolo 99-2023 RGE del Tribunale di Ragusa**; fissando l'udienza del **14.03.2024** ad ore 9,30 per audizione del debitore e delle altre parti.

Con comunicazione e-mail del 27.06.2023 il Dott. Rosario Mauro ha rinunciato all'incarico.

Con biglietto di cancelleria del **18.07.2023** il GE ha nominato in sostituzione il sottoscritto **Dottore Agronomo Gaetano Guarnaccia** Perito Estimatore.

Nella procedura esecutiva immobiliare **99-2023 RGE** del Tribunale di Ragusa il creditore procedente

OMISSIS

**ho individuato**

**due lotti, posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti.**

Lotto 1	Monterosso Almo	Foglio 29 C.da Fungitello	piena proprietà
Lotto 2	Monterosso Almo	Foglio 15 Via Acquasanta – Via Leone	piena proprietà

## SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Esecuzione 99/2023 Creditore procedente: rappresentato e difeso da: Avv. Debitori eseguiti:	
Perito estimatore: Dottore Agronomo Gaetano Guarnaccia Custode giudiziario: Dott. Comm. Claudio Cappello Giudice delle Esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda	
Diritto	Piena proprietà di un fabbricato su quattro piani, con irregolarità edilizie e catastali
Bene	Fabbricato sito in Monterosso Almo, censito in catasto fabbricati al Foglio 15, particella 747 sub 1 categoria A6 e sub 2 categoria A6. Costituito da: un deposito con accesso dal piano terra di Via Acquasanta 24 sub 1; un deposito con accesso dal piano terra di Via Leone 29 sub 2; un appartamento a piano primo censito in parte al sub 1 ed in parte al sub 2 ed in abuso edilizio e catastale per il secondo piano.
Ubicazione	Monterosso Almo Foglio 15 – Via Acquasanta 24 – Via Leone 29 e 31. Coordinate 37.09064506 14.76529078
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla data del 04.10.1974 a rogito del Notaio trascritto il 18.10.1974 ai numeri 11165 – 10353
Dati catastali	Monterosso Almo Foglio 15 NCEU particelle 747 sub 1 e 2, cat. A6 Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Lotto 2: Piena proprietà di un fabbricato su quattro piani, con irregolarità edilizie e catastali. Beni siti in Monterosso Almo, censiti in catasto fabbricati al Foglio 15, particella 747 sub 1 categoria A6 e sub 2 categoria A6. Costituito da: un deposito con accesso dal piano terra di Via Acquasanta 24 sub 1; un deposito con accesso dal piano terra di Via Leone 29 sub 2; un appartamento a piano primo censito in parte al sub 1 ed in parte al sub 2 ed in abuso edilizio e catastale per il secondo piano. UN 2 e 3.
Occupazione	Il bene è in uso dal debitore eseguito. <b>Ritengo congruo il valore di locazione totale di 500,00 €/anno</b>
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	<b>La documentazione prodotta risulta completa e corretta.</b>
Irregolarità e abusi	Il fabbricato appartamento cat.A6 particella 747 sub 1 e 2 è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967; il piano secondo è stato realizzato in abuso edilizio e catastale.
Immobile insanabile	Per il fabbricato che insiste nella particella 447 occorre presentare la documentazione per la regolarità edilizia e per la regolarizzazione catastale.
Titolarità Urbanistica	Come dichiarato dai venditori i fabbricati presenti sono stati realizzati in data anteriore al 01.09.1967, epoca di edificazione antecedente le leggi urbanistiche.
Agibilità/Abitabilità	Assenza di agibilità per epoca di edificazione antecedente le leggi urbanistiche.
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto in piena proprietà, non gravato da servitù.
<b>VALORE DI STIMA</b> <span style="float: right;"><b>€ 58.210,00</b></span>	
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA</b> <span style="float: right;"><b>€ 44.000,00</b></span>	
<b>VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/anno</b> <span style="float: right;"><b>€/anno 500,00</b></span>	
Vendibilità e motivo	Oggetto di pignoramento è un fabbricato in cui sono presenti due depositi ed un appartamento su due piani, con il piano secondo in abuso edilizio e catastale. I beni sono vendibili.
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Gli oneri da sostenere per il fabbricato che insiste nella particella 747 piano secondo sono: per la regolarità edilizia € 2.800,00; per la regolarizzazione catastale € 1.600,00.
APE	Considerata la tipologia di fabbricato (appartamento), rilevato che sono presenti impianti termici, è necessario redigere l'APE al costo previsto di € 1.200,00 per onorario, accatastamento impianti e libretti di manutenzione.
CdU	Non è necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica.
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Iscrizione contro: ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 27.09.2016 ai numeri 13203 – 2422 per un importo di € 22.000,00 (sorte capitale € 14.427,49) a favore della  <span style="float: right;">gravante su tutti i lotti.</span>
	Trascrizioni
	Trascrizione contro: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 26.05.2023 ai numeri 8583 - 6301 a favore della  <span style="float: right;">gravante su tutti i lotti.</span>

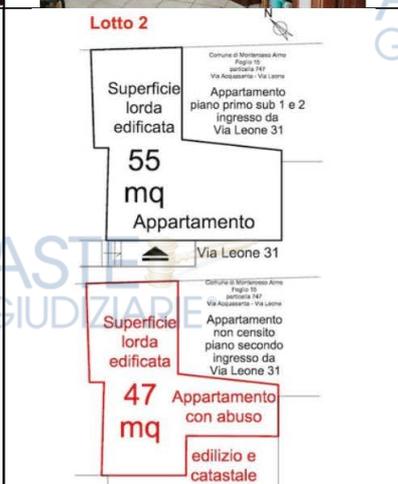
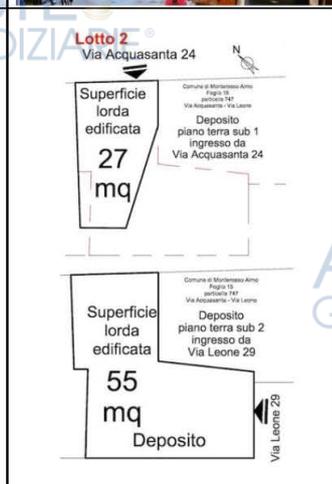
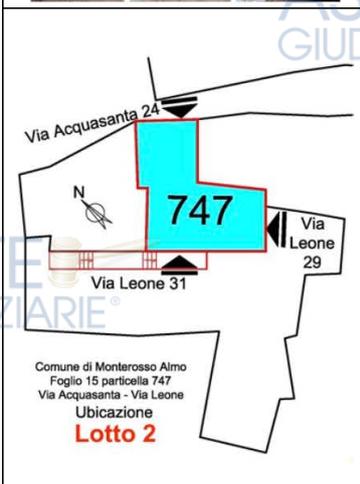
## SCHEMA IMMOBILE LOTTO 2

**Descrizione** | Piena proprietà di un fabbricato su quattro piani, con irregolarità edilizie e catastali. Beni siti in Monterosso Almo, censiti in catasto fabbricati al Foglio 15, particella 747 sub 1 categoria A6 e sub 2 categoria A6. Costituito da: un deposito con accesso dal piano terra di Via Acquasanta 24 sub 1; un deposito con accesso dal piano terra di Via Leone 29 sub 2; un appartamento a piano primo censito in parte al sub 1 ed in parte al sub 2 ed in abuso edilizio e catastale per il secondo piano. UN 2 e 3.

**Destinazione d'uso** | Fabbricato su 4 piano con due depositi e un appartamento su due piani

Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq	
Deposito piano terra con ingresso da Via Acquasanta 24 – Foglio 15 Monterosso Almo particella 747 sub 1	27	1,0	27	
Deposito piano terra con ingresso da Via Leone 29 – Foglio 15 Monterosso Almo particella 747 sub 2	55	1,0	55	
Appartamento piano primo con ingresso da Via Leone 31 – Foglio 15 Monterosso Almo particella 747 sub 1 e 2	55	1,0	55	
Appartamento piano primo con ingresso da Via Leone 31 – Foglio 15 Monterosso Almo particella 747 sub 1 e 2	47	1,0	47	

<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€.58.210,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA</b>	<b>€. 44.000,00</b>
<b>VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/anno</b>	<b>€/anno 500,00</b>



## 2. ATTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 2:

Con Atto di precetto notificato il 28.04.2024 il creditore procedente ha intimato i debitori esecutati di pagare in solido nel termine di dieci giorni dalla notifica del presente atto, la somma di € 16.581,06, oltre interessi e spese, e ciò in dipendenza di un decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa il 13/7/2015, nonché di altro decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Ragusa il 23/7/2015.

L'Avv. \_\_\_\_\_, per conto del creditore procedente

OMISSIS

con cui sottopone ad

esecuzione forzata i beni dei debitori esecutati:

**BENI DI PROPRIETA' DI**

OMISSIS

- 1) *Fabbricato sito in Monterosso Almo, via Acquasanta 24, iscritto al catasto al foglio 15, particella 747 sub 1.*

**BENI DI PROPRIETA' PER 1/2 CIASCUNO DI**

OMISSIS

OMISSIS

- 1) *Fabbricato sito in Monterosso Almo, via Leone 35, iscritto al catasto al foglio 15, particella 747 sub 2.*

## 3. NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 2:

In data 26.05.2023 l'Avv. \_\_\_\_\_, per conto del creditore procedente, ha presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura 99/2023, al Registro Generale 8583 e Registro Particolare 6301; che comprende 3 Unità negoziali, 5 immobili, 1 Soggetto a favore, 2 Soggetti contro.

Gli immobili sono così distinti per le Unità negoziali:

UN 2 Immobile 1

UN 3 Immobile 1

Soggetto a favore:

1.

OMISSIS

- relativamente all'unità negoziale 2 per diritto proprietà quota 1/1
- relativamente all'unità negoziale 3 per diritto proprietà quota 1/1

Soggetti contro:

1.

OMISSIS

- relativamente all'unità negoziale 3 per diritto proprietà quota 1/2

2.

OMISSIS

- relativamente all'unità negoziale 2 per diritto proprietà quota 1/1
- relativamente all'unità negoziale 3 per diritto proprietà quota 1/2

## 4. ELENCO BENI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 2:

Lotto	UN	Im m	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.lla	Sub
2	2	1	Fabbricati	Via Acquasanta 24	Monterosso Almo	15	747	1
2	3	1	Fabbricati	Via Leone 35	Monterosso Almo	15	747	2

## 5. GRAVAMI LOTTO 2:

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

- 1) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il **27.09.2016** ai numeri **13203 – 2422** per un importo di **€.22.000.00** (sorte capitale **€.14.427,49**) a favore

OMISSIS

gravante su tutti i lotti.

- 2) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il **26.05.2023** ai numeri **8583 - 6301** a favore

OMISSIS

gravante su tutti i lotti

## 6. ACCERTAMENTI:

A seguito dell'incarico ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la continuità delle trascrizioni, gli estratti di mappa, gli elaborati e le planimetrie catastali, le eventuali discordanze tra Atto di pignoramento, Nota di trascrizione e Relazione notarile sostitutiva. Non ho rilevato discordanze.

Con PEC del 06.09.2023 il custode ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni in data **11.09.2023**. Con PEC del 10.09.2023 ho comunicato al custode che, per motivi di salute, ero impossibilitato a presenziare all'accesso.

Con PEC del 15.09.2023 il custode ha convocato le parti per giorno **03.10.2023**, data in cui ho iniziato le operazioni peritali presso i beni siti in Contrada Fungitello, agro di Monterosso Almo, Foglio 29; per proseguire successivamente presso i beni siti nel centro urbano di Monterosso Almo al Foglio 15, particella 747 sub 1 e 2, Via Acquasanta e Via Leone, redigendo il verbale di accesso 1 in allegato.

Con richiesta di accesso agli atti al Comune di Monterosso Almo del **11.12.2023**, Protocollo 11748, ho richiesto le copie delle autorizzazioni rilasciate per accertare le regolarità edilizie dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare ed ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Comune di Monterosso Almo.

Rilevata la difformità tra lo stato dei luoghi per i beni al Lotto 2 tra le planimetrie catastali e quanto risultato dalla documentazione recepita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Monterosso:

- Lotto 1: CE 29-1985 – allegato 07
- Lotto 2: Autorizzazione 28-1969 – allegato 08

ho inviato in data **11.01.2024** comunicazione alle parti per effettuare altri rilievi in data **17.01.2024** presso i beni al Lotto 2 Via Acquasanta – Via Leone, redigendo il verbale di accesso 2 in allegato.

Ho richiesto all'Agenzia delle Entrate di Ragusa copia degli atti di provenienza, riportati negli allegati 9, 10, 11.

Ho elaborato le relazioni per i due lotti individuati, oltre gli elaborati con le planimetrie, i rilievi e le immagini fotografiche digitali.

## 7. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE LOTTO 2:

**Lotto 2:** *Piena proprietà di un fabbricato su quattro piani, con irregolarità edilizie e catastali. Beni siti in Monterosso Almo, censiti in catasto fabbricati al Foglio 15, particella 747 sub 1 categoria A6 e sub 2 categoria A6. Costituito da: un deposito con accesso dal piano terra di Via Acquasanta 24 sub 1; un deposito con accesso dal piano terra di Via Leone 29 sub 2; un appartamento a piano primo censito in parte al sub 1 ed in parte al sub 2 ed in abuso edilizio e catastale per il secondo piano. UN 2 e 3.*

## 8. STATO DI POSSESSO DEI BENI LOTTO 2:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto 2 sono posseduti in piena proprietà dai debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Al momento dell'accesso non erano concessi in locazione.

## 9. PROVENIENZA VENTENNALE DEL LOTTO 2:

L'immobile al **Foglio 15 Monterosso Almo, censito in NCEU particella 747 sub 1 appartamento cat. A6**, è pervenuto all'esecutata

OMISSIS, coniugata in regime di comunione legale dei beni, in piena proprietà quale bene personale, in virtù dell'Atto di donazione del 04.10.1974 a rogito del Notaio OMISSIS, trascritto il 18.10.1974 ai numeri 11165 – 10353 da potere di

OMISSIS;  
riservandosi il diritto di abitazione, cessato con il decesso avvenuto per

OMISSIS  
L'immobile al **Foglio 15 Monterosso Almo, censito in NCEU particella 747 sub 2 appartamento cat. A6**, è pervenuto agli esecutati

OMISSIS, coniugata in regime di comunione legale dei beni, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di vendita del 14.07.1982 a rogito del Notaio OMISSIS Repertorio 4790 (in allegato), trascritto a Ragusa il 19.07.1982 ai numeri 9623 – 8523, da potere di

OMISSIS

Ai danti causa il bene era pervenuto in successione da

OMISSIS  
e per successione di  
OMISSIS

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

### Piena proprietà – Catasto Fabbricati – Monterosso Almo

UN	Imm	Ubicazione	Foglio	P.la	Sub	Qualità	Cl.	Consistenza	Rendita
2	1	Via Acquasanta 24	15	747	1	A6	2	2 vani	30,99 €
3	1	Via Leone 31	15	747	2	A6	3	2,5 vani	45,19 €
									<b>76,18 €</b>

PAGINA 6 DI 11

Dottore Agronomo Gaetano Guarnaccia

## 10. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI LOTTO 2:

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

- non è prodotto in atti l'elaborato planimetrico del fabbricato identificato in **NCEU al Foglio 15 Monterosso Almo, particella 747:**
- ho richiesto la planimetria catastale del fabbricato identificato in **NCEU al Foglio 15 Monterosso Almo, particella 747 sub 1,** per come riportato in **Figura 4,** presentata dal dichiarante Noto Giuseppe con Prot. 1639 del 22.01.1940; **non conforme allo stato attuale dei beni;**
- ho richiesto la planimetria catastale del fabbricato identificato in **NCEU al Foglio 15 Monterosso Almo, particella 747 sub 2,** per come riportato in **Figura 5,** presentata con Prot. 1629 del 18.01.1940; **non conforme allo stato attuale dei beni.**

**Rilevato che la planimetria del suddetto fabbricato non è conforme allo stato attuale dei luoghi; nonché il piano secondo non è riportato nelle planimetrie catastali; sono dovuti costi per la regolarità catastale pari a €1.600,00.**

## 11. REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI LOTTO 2:

Con accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosso Almo ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di pignoramento, accertando che è **presente l'Autorizzazione 28 del 03.06.1969** richiesta da **OMISSIS** (in allegato) **tendente ad ottenere l'autorizzazione per apportare delle modifiche al prospetto ed alla copertura della loro casa sita nella Via Leone 33, limitatamente alla trasformazione del tetto a copertura piana,** relativamente al fabbricato non meglio identificato e riportato nei prospetti senza planimetria allegata.

In quanto all'edificazione dell'appartamento al piano secondo, con accesso dal piano primo (Figure 14 e 15) **Via Leone 31, Foglio 15 particella 747 sub 1,** non è presente in atti nessuna documentazione a riguardo della regolarità edilizia.

Dal rilievo effettuato ho accertato che nell'appartamento al piano secondo, al luogo della terrazza, sono stati realizzati tre vani: ingresso, bagno, cucina; oltre un locale caldaia accessibile dalla terrazza (Figure 17, 18).

**Per la regolarizzazione edilizia sono dovuti costi pari a €2.800,00.**

## 12. APE – CDU LOTTO 2:

Come da mandato, in quanto ad *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.

Considerata la presenza dei due fabbricati categoria A6 nel Lotto 2 sarà necessaria la produzione degli **Attestati di Prestazione Energetica APE, il cui costo presumibile pari a €1.200,00** comprensivo di onorario e costi dovuti all'accatastamento impianti e produzione dei libretti di manutenzione, non rinvenuti in sede di accesso.

### 13. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 2:

Il fabbricato su quattro piani oggetto di pignoramento al Lotto 2 è sito nel centro urbano del Comune di Monterosso Almo Foglio 15. Figura 1.

È situato tra la Via Acquasanta e la Via Leone. Figura 2 e 3.

Un deposito è accessibile dal piano terra della Via Acquasanta 24, censito alla particella 747 sub 1. Figura 6 e 7. Foto 1 e 2.

**Coordinate 37.09064506 14.76529078**

<https://goo.gl/maps/9CRumC5CnQdBfs4F8>

L'altro deposito è accessibile dalla Via Leone raggiungibile dalla rampa che si diparte dall'incrocio con la Via Acquasanta, l'ingresso è dal piano terra della Via Leone 29, censito alla particella 747 sub 2. Figura 6 e 7. Foto 1 e 4.

**Coordinate 37.09064506 14.76529078**

<https://goo.gl/maps/quDpGnDkvT1yJwUq5>

L'appartamento con accesso dalla Via Leone 31 a piano primo è censito nella particella 747 in parte al sub 1 ed in parte al sub 2. Figura 6 e 7. Foto 1, 8, 9.

Il piano secondo dell'appartamento è stato realizzato in abuso edilizio e catastale. Foto 9.

Il deposito accessibile dal piano terra della Via Acquasanta 24 sub 1 è una grotta realizzata sulla roccia con soffitto ad arco, pareti allo stato grezzo, privo di impianto elettrico, con superficie netta utile di 17 mq ed altezza al colmo di 2,30 m. Figura 8 e 9. Foto 1, 2, 3.

**La superficie lorda edificata del deposito accessibile dal piano terra della Via Acquasanta 24 sub 1 è 27 mq.** Figura 10.

Il deposito accessibile dal piano terra della Via Leone 29 sub 2 è costituito da tre vani in grotte realizzate sulla roccia con soffitti ad arco, pareti allo stato grezzo, privo di impianto elettrico, con superfici nette utili rispettivamente di 11,5 mq – 8,7 mq, 13 mq; altezza al colmo di 2,40 m. Figure 11 e 12. Foto 4, 5, 6, 7.

**La superficie lorda edificata del deposito accessibile dal piano terra della Via Leone 29 sub 2 è 55 mq.** Figura 13.

Una rampa di scala in Via Leone, che affianca i fabbricati alla particella 745, conduce all'appartamento al piano primo con accesso dal civico 31 di Via Leone. Figure 7, 14. Foto 8, 9.

Rilevata l'assenza dell'elaborato planimetrico, dalle planimetrie catastali è incomprendibile comprendere come si incrociano i due subalterni.

L'ingresso, il vano scala che conduce al terrazzo ed una stanza da letto sono censiti al sub 1, mentre l'altra stanza da letto è censita al sub 2. Figura 14 e 15. Foto 10, 11, 12, 13.

Il vano scala conduce al piano secondo non censito in catasto e privo di regolarità edilizia; costituito da un ingresso, un bagno, una cucina ed un terrazzo da cui si accede al vano caldaia. Foto 14, 15, 16, 17, 18.

Le pareti sono muri portanti in blocchi di arenaria, solaio piano, tranne che nel bagno e nel locale caldaia realizzato con tetto ad una falda.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è verificato a norma. L'impianto termico è realizzato con caldaia a legna e deviatore che consente anche l'alimentazione con caldaia a gas.

La superficie netta utile dei vani a piano primo è: ingresso sub 1 – 8,7 mq; stanza da letto sub 1 – 11,9 mq; stanza da letto sub 2 – 13 mq. Altezza utile 2,80 m. Figure 14 e 15.

**La superficie lorda edificata dell'appartamento al piano primo è pari a 55 mq.** Figura 16.

La superficie netta utile dei vani a piano secondo è: ingresso – 10 mq; bagno – 5,2 mq; cucina soggiorno – 15,5 mq; terrazzo 12,6 mq. Altezza utile 2,70 m. Figure 17 e 18.

**La superficie lorda edificata dell'appartamento al piano secondo è pari a 47 mq.** Figura 19.

#### **14. CRITERIO DI STIMA LOTTO 2:**

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Monterosso Almo, 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 2** rientrano nel territorio del Comune di **Monterosso Almo** nella Fascia/zona: **Centrale / Centro storico**, Codice zona **B1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**; Destinazione: **residenziale**; che per l'anno **2023**, semestre 1; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per abitazioni civili da **500,00 €/mq** fino a **750,00 €/mq**;
- per abitazioni di tipo economico da **420,00 €/mq** fino a **630,00 €/mq**;
- per autorimesse da **250,00 €/mq** fino a **370,00 €/mq**;
- per box da **280,00 €/mq** fino a **410,00 €/mq**;
- per magazzini da **250,00 €/mq** fino a **410,00 €/mq**;
- per negozi da **530,00 €/mq** fino a **790,00 €/mq**;
- per laboratori da **290,00 €/mq** fino a **430,00 €/mq**;
- per uffici da **480,00 €/mq** fino a **700,00 €/mq**.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fabbricati con caratteristiche simili, comprese le dimensioni e le rifiniture, varia da **400,00 €/mq** fino a **550,00 €/mq** per gli appartamenti popolari e da **160,00 €/mq** fino a **240,00 €/mq** per magazzini e depositi.

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

## 15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE LOTTO 2:

La superficie rilevata dei beni posseduti in piena proprietà è pari a:

- **27 mq** – deposito piano terra con ingresso da Via Acquasanta 24 – Foglio 15 Monterosso Almo particella 747 sub 1;
- **55 mq** – deposito piano terra con ingresso da Via Leone 29 – Foglio 15 Monterosso Almo particella 747 sub 2;
- **55 mq** – appartamento piano primo con ingresso da Via Leone 31 – Foglio 15 Monterosso Almo particella 747 sub 1 e 2;
- **47 mq** – appartamento piano secondo con ingresso da Via Leone 31 – edificato con abuso edilizio e catastale.

Rilevata l'ubicazione dei beni nel centro urbano del Comune di Monterosso Almo, lo stato di conservazione e di manutenzione dei fabbricati, nonché il valore d'uso (pari a metà del valore) per l'appartamento al piano secondo, privo di regolarità edilizia e non censito; ritengo congruo i seguenti valori:

- **180,00 €/mq** per il deposito a piano terra con ingresso da Via Acquasanta 24;
- **220,00 €/mq** per il deposito a piano terra con ingresso da Via Leone 29;
- **500,00 €/mq** per l'appartamento piano primo con ingresso da Via Leone 31;
- **250,00 €/mq** (pari a metà del valore di 500 €/mq) per l'appartamento piano secondo con ingresso da Via Leone 31 – edificato con abuso edilizio e catastale.

**Il valore di stima è pari a €30.401,00.**

Rilevate le irregolarità catastali, sanabili al costo di €1.600,00; accertate le irregolarità edilizie, sanabili al costo di €2.800,00; il valore netto del Lotto è pari a €51.810,00. 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 2 è pari a €44.000,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Deposito piano terra con ingresso da Via Acquasanta 24 – Foglio 15 Monterosso Almo particella 747 sub 1	27,00	180,00 €	4.860,00 €
Deposito piano terra con ingresso da Via Leone 29 – Foglio 15 Monterosso Almo particella 747 sub 2	55,00	220,00 €	12.100,00 €
Appartamento piano primo con ingresso da Via Leone 31 – Foglio 15 Monterosso Almo particella 747 sub 1 e 2	55,00	500,00 €	27.500,00 €
Appartamento piano secondo con ingresso da Via Leone 31 – edificato con abuso edilizio e catastale	47,00	250,00 €	11.750,00 €
<b>Valore di stima</b>			<b>56.210,00 €</b>
Costi accatastamento			1.600,00 €
Costi regolarità edilizia			2.800,00 €
<b>Netto valore del lotto</b>			<b>51.810,00 €</b>
Abbattimento valore del 15%			7.771,50 €
arrotondamento			38,50 €
<b>Valore di vendita</b>			<b>44.000,00 €</b>

I costi presunti per il decreto di trasferimento dei beni sono: per redazione APE €1.200,00; per produzione CdU €0,00.

## **16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE BENE LOTTO 2:**

In data 24.11.2023, a seguito dell'accesso del 03.10.2023 ho depositato il parere relativo alla congruità del canone di locazione.

Dai rilievi effettuati, riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, considerato lo stato di manutenzione ed uso **ritengo congruo il canone di locazione per i beni al Lotto 2 pari a 500,00 €/anno.**

## **17. CONCLUSIONI LOTTO 2:**

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.

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano, distinguendo nella tabella seguente tutti i beni oggetto di pignoramento posseduti in piena proprietà.

## **RIEPILOGO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Lotto	Ubicazione beni Foglio cata stalo	Quota posseduta	Valore di stima	Costi accatastamento	Costi regolarità edilizia	Valore di vendita	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CdU
2	Monterosso Almo Foglio 15 Via Acquasanta Via Leone	piena proprietà	56.210,00 €	1.600,00 €	2.800,00 €	<b>44.000,00 €</b>	500,00 €	1.200,00 €	- €

**Tutti i beni oggetto di pignoramento distinti al Lotto 2 sono posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti.**

**Il un valore di stima è €.56.210,00.**

**Il valore di vendita è €.24.000,00.**

**Il canone di locazione annuo di €.500,00.**

### **I costi sono:**

- per accatastamento €.1.600,00;
- per regolarità edilizia €.2.800,00;
- per redazione APE €.1.200,00;
- per produzione CdU €.0,00.

## **18. ALLEGATI LOTTO 2:**

Fa parte integrante della presente perizia del Lotto 2 **l'allegato planimetrico di 19 figure e 18 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, 13.02.2024

Dottore Agronomo Gaetano Guarnaccia