

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 1
RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Vittoria, 13.02.2024

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

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

OMISSIS

ha

sottoposto ad esecuzione forzata i beni dei debitori eseguiti:

r

OMISSIS

OMISSIS

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



SCHEMA SINTETICA LOTTO 1

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 appezzamento di terreno con deposito. Beni gravati da servitù di passaggio, con fabbricato non censito, privo di regolarità edilizia.
Bene	Appezzamento di terreno di 5.201 mq, con deposito e con fabbricato non censito, privo di regolarità edilizia; siti in agro di Monterosso Almo. Terreni censiti in catasto al Foglio 29 particelle 447, 467. Fabbricato censito in catasto particella 548 sub 1, categoria C2. UN 1.
Ubicazione	Monterosso Almo Foglio 29 Coordinate Latitudine 37.0835276 Longitudine 14.7846058
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dal debitore eseguito
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 03.08.1981 a rogito del Notaio Repertorio 2079, trascritto a Ragusa il 28.08.1981 ai numeri 12093 - 10933.
Dati catastali	Monterosso Almo Foglio 29 NCT particelle 447, 467. Fabbricato censito in catasto particella 548 sub 1, categoria C2. Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Lotto 1: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 5.201 mq, con deposito. Beni gravati da servitù di passaggio, con fabbricato non censito, privo di regolarità edilizia; siti in agro di Monterosso Almo. Terreni censiti in catasto al Foglio 29 particelle 447, 467. Fabbricato censito in catasto particella 548 sub 1, categoria C2. UN 1.
Occupazione	Il bene è in uso dal debitore eseguito. Ritengo congruo il valore di locazione totale di 500,00 €/anno
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Il fabbricato censito deposito cat.C2, particella 548 sub 1, è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967. Il fabbricato che insiste nella particella 447 a confine con la particella 483, non oggetto di esecuzione, è stato realizzato senza regolare autorizzazione edilizia, in abuso edilizio e privo di regolarità 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 il 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, ma gravato da servitù.
VALORE DI STIMA	
€ 30.401,00	
VALORE DI VENDITA FORZATA	
€ 24.000,00	
VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/anno	
€/anno 500,00	
Vendibilità e motivo	Oggetto di pignoramento è un appezzamento di terreno in cui sono presenti un deposito ed un fabbricato in abuso edilizio e catastale, con servitù di passaggio e beni posseduti mai non pignorati, interclusi, 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 447 sono: per la regolarità edilizia € 1.300,00; per la regolarizzazione catastale € 800,00.
APE	Considerata la tipologia di fabbricato (appartamento), rilevato che sono presenti impianti di condizionamento, è necessario redigere l'APE al costo previsto di € 1.200,00 per onorario, accatastamento impianti e libretti di manutenzione.
CdU	Per i terreni è necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica al costo di € 600,00.
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 _____ gravante su
	tutti i lotti.
Trascrizioni	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 _____ gravante su tutti i lotti.

SCHEMA IMMOBILE LOTTO 1

Descrizione Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 5.201 mq, con deposito. Beni gravati da servitù di passaggio, con fabbricato non censito, privo di regolarità edilizia; siti in agro di Monterosso Almo. Terreni censiti in catasto al Foglio 29 particelle 447, 467. Fabbricato censito in catasto particella 548 sub 1, categoria C2. UN 1.

Destinazione d'uso Azienda agricola con fabbricati.

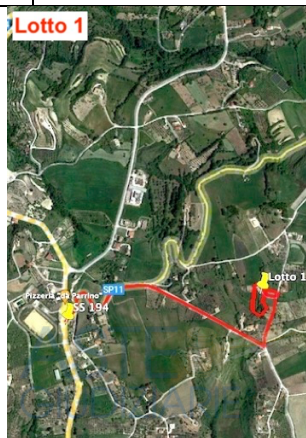
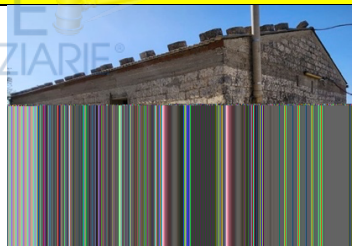
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Terreno in piena proprietà	5.201	1,0	5.201
Superficie deposito C2 29-548-1	140	1,0	140
Fabbricato non censito nella particella 447	22	1,0	22



VALORE DI STIMA €.**30.401,00**

VALORE DI VENDITA FORZATA €.**24.000,00**

VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/anno €/anno **500,00**



2. ATTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 1:

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) Terreno sito in Monterosso Almo, c/da Maltempo, iscritto al catasto al foglio 29, particelle 447 e 467;
- 2) Fabbricato sito in Monterosso Almo, c/da Fungitello iscritto al catasto al foglio 29, particella 548 sub 1.

3. NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 1:

In data 26.05.2023 l'Avv. _____ OMISSIS _____, 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 1 Immobili 3

Soggetto a favore:

1. _____ OMISSIS _____

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

Soggetti contro:

1. _____ OMISSIS _____

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

4. ELENCO BENI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 1:

Lotto	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.la	Sub
1	1	1	Terreni	C.da Fungitello	Monterosso Almo	29	447	
1	1	2	Terreni	C.da Fungitello	Monterosso Almo	29	467	
1	1	3	Fabbricati	C.da Fungitello	Monterosso Almo	29	548	1

5. 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 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 1:

Lotto 1: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 5.201 mq, con deposito. Beni gravati da servitù di passaggio, con fabbricato non censito, privo di regolarità edilizia; siti in agro di Monterosso Almo. Terreni censiti in catasto al Foglio 29 particelle 447, 467. Fabbricato censito in catasto particella 548 sub 1, categoria C2. UN 1.

8. STATO DI POSSESSO DEI BENI LOTTO 1:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto 1 sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Al momento dell'accesso non erano concessi in locazione.

9. PROVENIENZA VENTENNALE DEL LOTTO 1:

Gli immobili al **Foglio 29 Monterosso Almo, censiti in NCEU particella 548 sub 1 (ex particelle 442 e 40) deposito cat. C2 ed al NCT particelle 447 (ex particella 40), 467 (ex particella 39)**, sono pervenuti all'esecutato

coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di divisione del 19.01.2023 a rogito del Notaio OMISSIS, Repertorio 116728 (in allegato), trascritto a Ragusa il 15.04.2023 ai numeri 2455 – 1799 da comproprietà con il germano

OMISSIS

Ai fratelli i beni erano pervenuti:

- in virtù dell'Atto di donazione del 01.03.1985 a rogito del Notaio (in allegato), trascritto a Ragusa il 06.03.1985 ai numeri 3369 – 2939 da potere di

OMISSIS

- in virtù dell'Atto di donazione del 03.08.1981 a rogito del Notaio Repertorio 2079 (in allegato), trascritto a Ragusa il 28.08.1981 ai numeri 12093 – 10933 da potere di

OMISSIS

Alle danti causa sorelle Pagano i beni erano pervenuti in virtù della successione del padre

OMISSIS

Sull'originaria particella 39 (oggi particella 467) risulta trascritta la costituzione di servitù del 23.09.1997, trascritta il 16.10.1997 ai numeri 11264 – 9198 a favore di

OMISSIS

Nell'Atto di divisione del 19.01.2023 a rogito del Notaio OMISSIS, è riportato:

rimane in comune tra i condividenti una striscia di terreno da adibirsi a strada di accesso che proviene dalla strada pubblica fino ad arrivare alla particella 447 adottata da OMISSIS nonché rimane pure in comune la cisterna per la raccolta dell'acqua piovana; il tutto annotato in Catasto al foglio 29, particelle 468 (mq.233) e 469 (mq.68) e 443 (mq.25); precisandosi che quest'ultima identifica la

cisterna. Il signor OMISSIS inoltre avrà diritto perpetuo di passaggio, a piedi o con mezzo meccanici per sè stesso e suoi successori a qualsiasi titolo lungo una striscia da adibirsi a strada che costituirà il prosieguo della strada precedente- mente descritta (particella 468) e attraversando il terreno adottato da OMISSIS (particella 447), a confine con proprietà Scollo ed arriva al terreno adottato dal predetto signor OMISSIS (particella 446).

In proposito il dividente signor OMISSIS si obbliga sin d'ora a sottoscrivere e a prestare il suo consenso per il frazionamento del terreno su cui è esercitato il diritto di passaggio in modo da creare un'autonoma particella catastale da staccarsi dalla particella 447 e inoltre si obbliga a trasferire al proprio fratello la metà indivisa della particella così come frazionata in modo che l'intera strada diventi di proprietà comune in tutto il suo sviluppo dalla strada pubblica al terreno di proprietà OMISSIS). Precisano inoltre i dividenti che la manutenzione sia ordinaria che straordinaria della detta strada sarà comune.
[...]

I dividenti si prestano le più ampie e formali garanzie per le molestie ed evizioni derivanti da cause anteriori alla presente divisione.

Dichiarano pertanto che gli immobili oggetto del presente atto sono liberi ed esenti da ipoteche, servitù, affitti e locazioni, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di una ipoteca giudiziale iscritta a Ragusa il 27 settembre 2016 ai nn.13.203/2422 in dipendenza di un decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 27 ottobre 2015, repertorio n.16.330 a favore della

OMISSIS per la quota di sua spettanza pari ad un mezzo indiviso.

Relativamente a questa formalità ipotecaria il signor OMISSIS si obbliga a tutte sue cure e spese a provvedere alla sua estinzione e relativa cancellazione entro due anni da oggi.

In proposito il signor OMISSIS dichiara di essere a conoscenza delle conseguenze pregiudizievoli che potrebbero a lui scaturire in caso di mancata cancellazione della detta ipoteca giudiziale e d'avvio da parte del creditore di procedura per il recupero del detto credito.

[...] i dividenti [...] dichiarano in ottemperanza alla vigente Legislazione Urbanistica (art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47), che l'edificazione del locale garage adottato dal signor OMISSIS è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967, mentre l'edificazione del locale garage adottato dal signor OMISSIS è stata eseguita in base alla Concessione Edilizia n.29 rilasciata dal Comune di Monterosso Almo in data 22 maggio 1985. Inoltre i dividenti dichiarano che i predetti immobili urbani, pur essendo in regola con la normativa urbanistica, sono privi di certificato di agibilità.

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

Piena proprietà – C.da Fungitello – Catasto Fabbricati – Monterosso Almo

UN	Imm	Foglio	P.Ila	Sub	Qualità	Cl.	Consistenza	Rendita
1	3	29	548	1	C2	1	128 mq	277,65 €

Piena proprietà – C.da Fungitello – Catasto Terreni – Monterosso Almo

UN	Imm	Foglio	P.Ila	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
1	1	29	447		Seminativo	2	4.231	16,39 €	4,37 €
1	2	29	467		Seminativo		970	2,76 €	0,80 €
							5.201	19,15 €	5,17 €

10. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI LOTTO 1:

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 29 Monterosso Almo, particella 548;**
- ho richiesto la planimetria catastale di tale fabbricato, per come riportato in **Figura 5**, presentata dall'Ing. Giuseppe Bucchieri con Protocollo n. RG0029586 del 02.08.2021; **non conforme allo stato attuale dei beni.**

Rilevato che la planimetria del suddetto fabbricato non è conforme allo stato attuale dei luoghi, poiché dal rilievo effettuato ho accertato che nel deposito categoria C2, identificato in **NCEU al Foglio 29 Monterosso Almo, particella 548 sub 1**, sono stati realizzati due vani: uno adibito a cucina ed uno a bagno, non riportati nella planimetria catastale; **nonché il fabbricato che insiste nella particella 447, a confine con la particella 483 non oggetto di esecuzione, non è censito; sono dovuti costi per la regolarità catastale pari a €.800,00.**

11. REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI LOTTO 1:

Come dichiarato dal debitore esecutato e dal condividente nell'Atto di divisione, il fabbricato identificato in **NCEU al Foglio 29 Monterosso Almo, particella 548 sub 1** è stato realizzato in epoca antecedente settembre 1967.

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 la Concessione edilizia 29 del 22.05.1985** (in allegato) relativa al **fabbricato non oggetto di pignoramento, NCEU particella 547.**

In quanto al fabbricato che insiste nella particella 447, a confine con la particella 483 non oggetto di esecuzione, non è presente nessuna documentazione in atti.

Dal rilievo effettuato ho accertato che nel deposito categoria C2, identificato in **NCEU al Foglio 29 Monterosso Almo, particella 548 sub 1**, sono stati realizzati due vani: uno adibito a cucina ed uno a bagno, non riportati nella planimetria catastale; nonché per il **fabbricato che insiste nella particella 447.**

Per la regolarizzazione edilizia sono dovuti costi pari a €.1.300,00.

12. APE – CDU LOTTO 1:

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.***

Per il fabbricato categoria C2 al Lotto 1 non sarà necessaria la produzione dell'APE.

Per i terreni al Lotto 1 sarà necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica CdU, il cui costo presumibile pari a €.600,00.

13. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 1:

I fondi oggetto di pignoramento al Lotto 1 sono costituiti da un appezzamento di terreno della superficie catastale di 5.201 mq, censiti al Foglio 29 Monterosso Almo, particelle 447, 467 ed il deposito categoria C2, censito alla particella 548 sub 1. Figura 1

I beni sono situati nella zona periferica a sud-est del centro abitato nel Comune di Monterosso in Contrada Fungitello, raggiungibili percorrendo la SS194 dall'incrocio con la SP62 in direzione nord per 2,5 km fino a incrociare sulla sinistra la SP11 Monterosso – Buccheri, percorsa questa 950 m in direzione est, sulla sinistra si imbocca la Strada vicinale Gazzena, a confine con la Strada vicinale Fontanelle.

Percorsa la Strada vicinale Gazzena in direzione nord per 200 metri, sulla sinistra si trova l'accesso ai fondi dalla particella 468 del Foglio 29. Figure 1, 2, 3, 4, 6. Foto 1, 2, 3. **Coordinate 37.0835276 14.7846058**
<https://goo.gl/maps/VhdcpRj6pw4RnWf58>

Le particelle 468 e 469 sono possedute dal debitore esecutato in comproprietà con il fratello, come meglio specificato nella provenienza ventennale, ma non sono oggetto di esecuzione immobiliare.

Percorrendo le particelle 468 e 469, che costeggiano la particella 467 oggetto di pignoramento, si giunge al fondo individuato con la particella 447 nella quale insiste il deposito categoria C2 censito alla particella 548 sub 1. Figure 4, 6.

La strada di accesso che conduce al fondo prosegue dentro la particella 447 oggetto di esecuzione immobiliare e giunge fino alla particella confinante 446, di proprietà del fratello del debitore, per cui è stata sottoscritta la servitù di passaggio. Figura 7. Foto 4, 5.

Il fabbricato particella 548 sub 1, destinato a deposito, è realizzato con muri portanti in blocchi di arenaria, copertura con arcarecci profilati in metallo, collegati da travetti metallici e copertura con lastre di fibrocemento in ondulato.

L'accesso pedonale al deposito è consentito da un varco posto sulla strada di accesso, mentre l'accesso carrabile è posto dal lato a sud-ovest verso i campi. Figura 8. Foto 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

All'interno del deposito sono stati realizzati due vani, uno adibito a cucina ed uno adibito a bagno, non riportati nella planimetria catastale in Figura 5, rilevati nella Figura 8. Foto 9 e 10.

La superficie lorda edificata del deposito C2 è pari a 140 mq. Figura 9.

Nella particella 447, oltre il deposito C2 è presente la particella interclusa 443 destinata a cisterna d'acqua, in comproprietà del debitore esecutato con il fratello, come meglio specificato nella provenienza ventennale, ma non sono oggetto di esecuzione immobiliare.

Inoltre, a confine con la particella 443 è presente un deposito non censito in catasto e privo di regolarità edilizia. Figura 7. Foto 4, 5, 13, 14.

Il fabbricato non censito è destinato a deposito e cucina, struttura con muri portanti in blocchi di arenaria, travi in legno per il tetto di copertura ad una falda con travetti, listato e tegole a coppi. Foto 14, 15, 16.

La superficie lorda edificata del fabbricato privo di regolarità edilizia e catastale è pari a 22 mq. Figura 10.

I terreni di medio impasto, con giacitura acclive, sono destinati a seminativo ed arboreto non specializzato, coltivazioni prive di approvvigionamento idrico. Foto 17, 18, 19, 20, 21, 22.

14. CRITERIO DI STIMA LOTTO 1:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Monterosso Almo, con particolare riferimento ai fondi agricoli del comprensorio.

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 **Monterosso Almo** nella Fascia/zona: **Extraurbana / Zone Agricole**, Codice zona **R1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: **Non presente**; Destinazione: -; 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 di tipo economico da **330,00 €/mq** fino a **470,00 €/mq**;
- per ville e villini da **450,00 €/mq** fino a **650,00 €/mq**;
- per magazzini da **125,00 €/mq** fino a **210,00 €/mq**;
- per capannoni tipici da **135,00 €/mq** fino a **230,00 €/mq**.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei terreni e fabbricati con caratteristiche simili, compresa l'ubicazione, le dimensioni e le rifiniture, varia da **0,80 €/mq** fino a **1,20 €/mq** per i terreni e da **140,00 €/mq** fino a **200,00 €/mq** per fabbricati di pertinenza.

In quanto alla **locazione** l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, non ha determinato i parametri di congruità.

Per il mercato locale immobiliare per le locazioni il valore dei terreni e fabbricati con caratteristiche simili, varia da **0,08 €/mq/anno** fino a **0,10 €/mq/anno** con riferimento alla superficie dei terreni.

15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE LOTTO 1:

Per i beni posseduti in piena proprietà le superfici sono pari a:

- **5.201 mq** – superficie catastale dei terreni;
- **140 mq** – superficie rilevata del deposito, categoria C2 Foglio 29 Monterosso Almo, particella 548 sub 1
- **22 mq** – superficie rilevata del fabbricato non censito nella particella 447.

Rilevata l'ubicazione dei beni nell'agro di Monterosso Almo, lo stato di conservazione e di manutenzione dei fabbricati, nonché il valore d'uso (pari a metà del valore) per il fabbricato, privo di regolarità edilizia e non censito nella particella 447; ritengo congruo i seguenti valori:

- **1,00 €/mq** per i terreni posseduti in piena proprietà
- **165,00 €/mq** per il deposito C2 29-548-1
- **95,00 €/mq** (pari a metà del valore di **190 €/mq**) per il fabbricato non censito nella particella 447

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

Rilevate le irregolarità catastali, sanabili al costo di €800,00; accertate le irregolarità edilizie, sanabili al costo di €1.300,00; il valore netto del Lotto è pari a €28.301,00.

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 1 è pari a €.24.000,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale terreni	5201,00	1,00 €	5.201,00 €
Deposito C2 29-548-1	140,00	165,00 €	23.100,00 €
Fabbricato non censito nella particella 447	22,00	95,00 €	2.100,00 €
Valore di stima			30.401,00 €
Costi accatastamento			800,00 €
Costi regolarità edilizia			1.300,00 €
Netto valore del lotto			28.301,00 €
Abbattimento valore del 15%			4.245,15 €
arrotondamento			55,85 €
Valore di vendita			24.000,00 €

I costi presunti per il decreto di trasferimento dei beni sono:

- per redazione APE €.0,00;
- per produzione CdU €.600,00.

16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE BENE LOTTO 1:

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 i canoni di locazione per i beni al Lotto 1 pari €.500,00 annui.**

17. 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.

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 catastale	Quota posseduta	Valore di stima	Costi accatastamento	Costi regolarità edilizia	Valore di vendita	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CdU
1	Monterosso Almo Foglio 29 C.da Fungitello	piena proprietà	30.401,00 €	800,00 €	1.300,00 €	24.000,00 €	500,00 €	- €	600,00 €

Tutti i beni oggetto di pignoramento distinti al Lotto 1 sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato.

Il un valore di stima è €.30.401,00.

Il valore di vendita è €.24.000,00.

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

I costi sono:

- per accatastamento €.800,00;
- per regolarità edilizia €.1.300,00;
- per redazione APE €.0,00;
- per produzione CdU €.600,00.

18. ALLEGATI LOTTO 1:

Fa parte integrante della presente perizia del Lotto 1 l'**allegato planimetrico di 10 figure e 22 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

IL P.E.

Dottore Agronomo Gaetano Guarnaccia