

Causa Esecuzione immobiliare: Fascicolo **37/2024** RGE Tribunale di Ragusa.
Creditore procedente:

Banca Agricola Popolare di Ragusa scarl, CF – P. IVA 00026870881
rappresentata e difesa dagli avvocati:

Debitori eseguiti:

Perito estimatore: **Dott. Agr. Gaetano Guarnaccia**

Custode giudiziario:

Giudice delle Esecuzioni:

LOTTO 1 RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Vittoria, 03.09.2024

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 **25.02.2024**; il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha nominato il sottoscritto **Dott. Agr. Gaetano Guarnaccia** perito estimatore – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al **fascicolo 37-2024 RGE del Tribunale di Ragusa** e Custode giudiziario il **Dott. Comm. Alessandro Velardita**, fissando l'udienza del **10.10.2024** ad ore 9,30 per audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.).

In data **01.08.2024** il G.E.

Nella procedura esecutiva immobiliare **37-2024 RGE** del Tribunale di Ragusa il creditore procedente **Banca Agricola Popolare di Ragusa scarl**, rappresentato e difeso dagli avvocati:

, ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni dei debitori eseguiti:

; coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Ho individuato e valutato due lotti, posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti, Non ho rilevato discordanze tra Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Certificazione notarile sostitutiva e Titoli di possesso.

Lotto	Quota posseduta	Descrizione bene	Valore di stima	Valore di vendita	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CdU
1	piena proprietà	Appartamento su 3 piani	€ 117.000,00	€ 58.500,00	€ 3.900,00	€ 1.200,00	€ 0,00

SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Esecuzione immobiliare: Fascicolo 37/2024 RGE Tribunale di Ragusa. Creditore procedente: Banca Agricola Popolare di Ragusa scarl, CF – P. IVA 00026870881	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Diritto	Piena proprietà di un appartamento su tre piani fuori terra con irregolarità edilizie e catastali
Bene	Appartamento cat. A4 nel Comune di Comiso, Via Frà Mansueto Cobisi 16; a piano terra primo e secondo; censito al foglio 76 particella 629 sub 1; con irregolarità edilizie e catastali
Ubicazione	Comiso – Foglio 76 particella 629 sub 1 – Via Frà Mansueto Cobisi 17 Coordinate 36.950754, 14.608843
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dai debitori esegutati
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 21.12.1991 a rogito del [REDACTED], Repertorio 78847, trascritto a Ragusa il 23.12.1991 ai numeri 17854 – 14589.
Dati catastali	Comiso Catasto fabbricati al foglio 76 particella 629 sub 1 Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Lotto 1: Piena proprietà di un appartamento cat. A4, sito nel Comune di Comiso, Via Frà Mansueto Cobisi 16; a piano terra primo e secondo; censito in Catasto fabbricati al foglio 76 particella 629 sub 1; con irregolarità edilizie e catastali.
Occupazione	Il bene è in uso dai debitori esegutati. Ritengo congruo il valore di locazione annua di 3.900,00 €/anno
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967, successivamente modificato senza regolare autorizzazione edilizia, in abuso edilizio e privo di regolarità catastale.
Immobile insanabile	Immobile valutato con il valore d'uso a metà del valore di stima.
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,
VALORE DI STIMA	€ 117.000,00
VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 58.500,00
VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/anno	€/anno 3.900,00
Vendibilità e motivo	I beni sono vendibili.
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Gli oneri da sostenere per la regolarità edilizia e per la regolarità catastale sono contemplati nella valutazione a metà del valore di stima.
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	Non è necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Iscrizione ipoteca volontaria del 05.07.2007 ai numeri 16387 – 4242 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa per totale € 75.000 sui beni al Lotto 1; Iscrizione ipoteca volontaria del 27.03.2018 ai numeri 4887 – 684 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa per totale € 166.500 sui beni ai Lotto 1 e 2
	Trascrizioni
	Trascrizione pignoramento immobili del 06.02.2024 ai numeri 2278 – 1456 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa sui beni ai Lotto 1 e 2



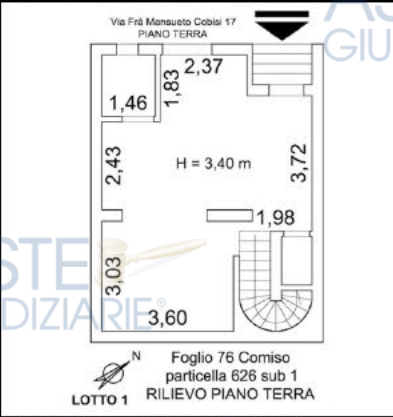
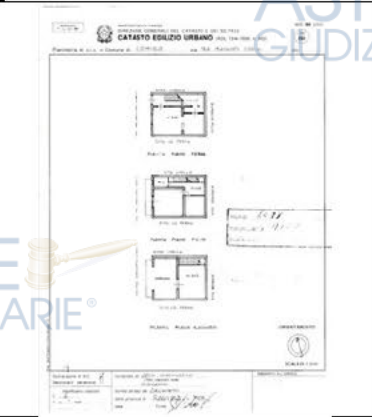
SCHEDA IMMOBILE LOTTO 1

Descrizione Piena proprietà di un appartamento cat. A4, sito nel Comune di Comiso, Via Frà Mansueto Cobisi 16; a piano terra primo e secondo; censito in Catasto fabbricati al foglio 76 particella 629 sub 1; con irregolarità edilizie e catastali.

Destinazione d'uso		Appartamento per civile abitazione			
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq		
piano terra	52	0,5	26		
piano primo	52	0,5	26		
piano secondo	52	0,5	26		



VALORE DI STIMA	€.117.000,00
VALORE DI VENDITA FORZATA	€. 58.500,00
VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/Anno	€/Anno 3.900,00



2. ATTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 1:

Con Atto di pignoramento notificato il 29.12.2023 e il 15.01.2024; depositato nel PCT il 31.01.2024, gli avvocati:

[REDACTED], per conto del creditore procedente: **Banca Agricola Popolare di Ragusa scarl**, CF – P. IVA 00026870881 – creditrice della somma di **€.108.829,73**; hanno sottoposto a pignoramento i seguenti beni di proprietà dei debitori esecutati

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni:

1. *Fabbricato in Comiso (RG), Via Fra' Mansueto Cobisi 17. Iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al foglio 76, part. 629, sub. 1, piano TE-01-02, cat. A4;*

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

Con Nota di trascrizione del **06.02.2024** presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 27 della presentazione giornaliera; Registro generale **2278**, Registro particolare **1456**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **37-2024**, che comprende 3 immobili in 2 Unità negoziali.

Soggetto a favore:

Banca Agricola Popolare di Ragusa scarl, CF – P. IVA 00026870881
- relativamente a tutte le unità negoziali per la quota di 1/1.

Soggetti contro:

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

UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ia	Sub
1	1	Fabbricati	Via Frà Mansueto Cobisi 17 p.T-1-2	Comiso	76	629	1

5. GRAVAMI LOTTO 1:

Sui beni ho accertato l'esistenza dei seguenti gravami:

1. Iscrizione ipoteca volontaria del 05.07.2007 ai numeri 16387 – 4242 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa per totale €.75.000 sui beni al Lotto 1;
2. Iscrizione ipoteca volontaria del 27.03.2018 ai numeri 4887 – 684 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa per totale €.166.500 sui beni al Lotto 1 e 2;
3. Trascrizione pignoramento immobili del 06.02.2024 ai numeri 2278 – 1456 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa sui beni ai Lotto 1 e 2

6. RILIEVI E ACCERTAMENTI:

Ho richiesto le planimetrie catastali e gli estratti di mappa dei beni oggetto di pignoramento, riportate negli allegati planimetrici. Ho richiesto le visure catastali storiche dei beni oggetto di pignoramento in allegato.

Ho richiesto presso l'Agenzia delle Entrate le note di trascrizione e le copie degli atti di provenienza dei beni oggetto di pignoramento in allegato.

In data 19.03.2024, a seguito della convocazione ricevuta dal Custode nominato, ho effettuato il primo accesso ed il rilievo dei beni ai Lotti 1 e 2; redigendo il Verbale di accesso in allegato.

Rilevata la discordanza tra le planimetrie catastali ed i rilievi effettuati presso i beni al Lotto 1, ho effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, senza riscontrare in atti alcuna richiesta di regolarità edilizia rispetto le difformità rilevate.

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni dall'udienza del **10.10.2024**, inviando copia alle parti.

7. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE LOTTO 1:

Lotto 1: Piena proprietà di un appartamento cat. A4, sito nel Comune di Comiso, Via Frà Mansueto Cobisi 16; a piano terra primo e secondo; censito in Catasto fabbricati al foglio 76 particella 629 sub 1; con irregolarità edilizie e catastali.

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 e sono la residenza dei debitori esecutati.



9. PROVENIENZA VENTENNALE DEL LOTTO 1:

L'immobile censito al Catasto fabbricati di **Comiso, Foglio 76 particella 629 sub 1** è pervenuto ai debitori eseguiti, coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di Vendita del 21.12.1991 a rogito del Notaio [redacted] Repertorio 78847, trascritto il 23.12.1991 ai numeri 17854-14589, da rogito di [redacted] rogato a Comiso il 13.03.1926 [redacted]

Nell'Atto di Vendita, facente parte degli allegati, è descritta: *casa sita in Fra Mansueto Cobisi n.17 composta di due vani e servizio a piano terra, due vani a primo piano e un vano e terrazza a secondo piano.*

I venditori dichiarano di essere proprietari della casa venduta per averla edificata sul suolo acquistato con atto del 30 aprile 1959 [redacted] e ne garantiscono la libertà da afficenze ipotecarie, pesi o vincoli comunque pregiudizievoli. I venditori dichiarano che la casa è stata edificata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

NCEU – Catasto fabbricati

UN	Imm	Comune	Foglio	P.la	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.
1	1	Comiso	76	629	1	A4	3	5,5 vani	238,60 €

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 76 Comiso, particella 626;**
- ho richiesto la planimetria catastale di tale fabbricato, per come rinortato in **Figura 5**, presentata da [redacted] **non conforme allo stato attuale dei beni.**

Dal confronto tra la planimetria catastale in Figura 5 ed i rilievi alle Figure 7, 10, 13 si rilevano le seguenti difformità:

- differenze a piano terra:
 - o ubicazione del vano d'accesso dalla pubblica via;
 - o ubicazione e conformazione del vano scala
 - o riunione dei vani in ingresso – soggiorno unico
 - o presenza del bagno
 - o assenza del vano cucina nel sottoscala
- differenze a piano primo:
 - o ubicazione e conformazione del vano scala
 - o ubicazione e conformazione del bagno
 - o variazione del pianerottolo
- differenze a piano secondo:
 - o ubicazione e conformazione del vano scala
 - o presenza della lavanderia
 - o copertura della terrazza con ampliamento della cucina - soggiorno

Rilevato quanto sopra le planimetrie catastali del suddetto fabbricato non sono conformi allo stato attuale dei luoghi.



11. REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI LOTTO 1:

Come dichiarato nell'Atto di Vendita del 21.12.1991 dai venditori: [REDAZIONE] [REDAZIONE] l'immobile descritto nell'Atto di Vendita è una casa sita in *Fra Mansueto Cobisi n.17* composta di due vani e servizio a piano terra, due vani a primo piano e un vano e terrazza a secondo piano.

I venditori dichiarano di essere proprietari della casa venduta per averla edificata sul suolo acquistato con atto del 30 aprile 1959 [REDAZIONE] e ne garantiscono la libertà da afficenze ipotecarie, pesi o vincoli comunque pregiudizievoli. I venditori dichiarano che la casa è stata edificata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Rilevata la discordanza tra le planimetrie catastali ed i rilievi effettuati presso i beni al Lotto 1, ho effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, **senza riscontrare in atti alcuna richiesta di regolarità edilizia rispetto le difformità rilevate.**

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 A4 al Lotto 1 è sarà necessaria la produzione dell'APE **da produrre prima del decreto di trasferimento**, oltre l'accatastamento degli impianti ed i libretti di uso e manutenzione.

Il presumibile costo da sostenere è pari a €. 1.200,00.

Per il Lotto 1 non è necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica CdU.

13. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 1:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto 1 sono costituiti da un appartamento su tre piani fuori terra, ubicato nel centro urbano abitato del Comune di Comiso, censito al **Foglio 76, particella 696 sub 1**. Figure 1, 2, 3, 4.

Il fabbricato è accessibile dalla **Via Frà Mansueto Cobisi 17**, situata a nord del centro urbano, tra le Vie Giacomo Leopardi, Via Vittorio Veneto, Via XXIV Maggio e Via Giovanni Pascoli. Figure 4, 6. Foto 1

Coordinate 36.950754, 14.608843

<https://maps.app.goo.gl/uViuRnuMxukr1LT67>

L'accesso è consentito dalla pubblica via tramite il portone d'ingresso che conduce all'ampio soggiorno separato da un muro portante. I tre vani che



precedentemente risultavano dalla planimetria catastale sono stati riuniti così in un ambiente unico. Figure 7, 8. Foto 2, 3.

A piano terra è presente un bagno – Foto 4, un ripostiglio sottoscala ed un vano scala che conduce al primo piano. Figure 7, 8. Foto 5.

La sagoma e l'ubicazione degli ambienti e del vano scala attuale, rispetto la planimetria catastale in Figura 5 è variata.

piano terra	Superficie mq
Ingresso Soggiorno	32,76
Bagno	2,47
Vano scala	5,03
TOTALE	40,26

La superficie netta utile al piano terra è pari a 40,26 mq.

La superficie lorda edificata al piano terra è 52 mq. Figura 9.

Al primo piano il pianerottolo – Foto 6, 7 collega il bagno non rifinito – Foto 8, la stanza da letto matrimoniale – Foto 9, 10 e la stanza da letto singola – Foto 11, 12. Figure 10, 11.

La sagoma e l'ubicazione degli ambienti e del vano scala attuale, rispetto la planimetria catastale in Figura 5 è variata.

piano primo	Superficie mq
Vano scala	3,96
Pianerottolo	3,95
Bagno	5,69
Letto matrimoniale	17,31
Letto	10,29
TOTALE	41,20

La superficie netta utile al piano primo è pari a 41,20 mq.

La superficie lorda edificata al piano terra è 52 mq. Figura 12.

Al primo secondo il pianerottolo – Foto 13, 14, 15 conduce alla lavanderia – Foto 17 ed alla cucina soggiorno – Foto 18, 19, 20. Figure 13, 14.

La sagoma e l'ubicazione degli ambienti e del vano scala attuale, rispetto la planimetria catastale in Figura 5 è variata, con copertura della terrazza e realizzazione di un vano con ambiente unico.

piano secondo	Superficie mq
Vano scala	7,01
Pianerottolo	2,48
Lavanderia	4,18
Cucina Soggiorno	29,92
TOTALE	43,59

La superficie netta utile al piano secondo è pari a 43,59 mq.

La superficie lorda edificata al piano terra è 52 mq. Figura 15.

Le pareti sono muri portanti in blocchi di arenaria e le pareti divisorie sono in mattoni forati.

Il solaio al piano piano terra ed al piano primo è piano. Il solaio di copertura al piano secondo è ad una falda.

Tutte le pareti ed i solai sono intonacati e rifiniti con ducotone, tranne le pareti ed il solaio del bagno a piano primo.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non è verificato a norma.

L'impianto termico è realizzato con condizionatori alimentati ad elettricità, privi di accatastamento, libretti di impianto e manutenzione.

14. CRITERIO DI STIMA LOTTO 1:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Comiso, con particolare riferimento ai beni ricadenti nel centro urbano 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 **Comiso** nella Fascia/zona: **Periferica / Aree periferiche**, Codice zona **D1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**; Destinazione: **Residenziale**; che per l'anno **2023**, 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 **840,00 €/mq**;
- per abitazioni di tipo economico da **570,00 €/mq** fino a **790,00 €/mq**;
- per le autorimesse da **240,00 €/mq** fino a **360,00 €/mq**;
- per i box da **270,00 €/mq** fino a **3955,00 €/mq**;
- per ville e villini da **660,00 €/mq** fino a **910,00 €/mq**;
- per i magazzini da **270,00 €/mq** fino a **395,00 €/mq**;
- per i negozi da **600,00 €/mq** fino a **910,00 €/mq**;
- per i laboratori da **300,00 €/mq** fino a **455,00 €/mq**;
- per gli uffici da **530,00 €/mq** fino a **760,00 €/mq**.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fabbricati, con caratteristiche simili, compresa l'ubicazione, le dimensioni e le rifiniture, varia da **700,00 €/mq** fino a **850,00 €/mq**, con riferimento alla superficie lorda edificata.

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

- per abitazioni civili da **2,10 €/mq/mese** fino a **2,90 €/mq/mese**;
- per abitazioni di tipo economico da **1,80 €/mq/mese** fino a **2,50 €/mq/mese**;
- per le autorimesse da **1,10 €/mq/mese** fino a **1,50 €/mq/mese**;
- per i box da **1,30 €/mq/mese** fino a **1,80 €/mq/mese**;
- per ville e villini da **2,60 €/mq/mese** fino a **3,60 €/mq/mese**;
- per i magazzini da **1,20 €/mq/mese** fino a **1,80 €/mq/mese**;
- per i negozi da **3,10 €/mq/mese** fino a **4,80 €/mq/mese**;
- per i laboratori da **1,40 €/mq/mese** fino a **2,00 €/mq/mese**;
- per gli uffici da **2,50 €/mq/mese** fino a **3,70 €/mq/mese**.

Per il mercato locale immobiliare per le locazioni il valore dei fabbricati, con caratteristiche simili, varia da **2,00 €/mq/mese** fino a **2,50 €/mq/mese**, con riferimento alla superficie lorda edificata.



15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE LOTTO 1:

Per i beni al Lotto 1, posseduti in piena proprietà, le superfici sono pari a:

- **52 mq** – superficie lorda edificata piano terra
- **52 mq** – superficie lorda edificata piano primo
- **52 mq** – superficie lorda edificata piano secondo

Rilevata l'ubicazione dei beni nel centro abitato del Comune di Comiso, lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato, considerata la distribuzione su tre piani dell'unità immobiliare priva di ascensore; ritengo congruo i seguenti valori:

- **800,00 €/mq** per il piano terra
- **750,00 €/mq** per il piano primo
- **700,00 €/mq** per il piano secondo

Il valore di stima è pari a € 117.000,00.

Rilevata l'assenza di regolarità edilizie e catastali, come da disposizioni del G.E., considero il **valore di vendita del lotto 1 pari a € 58.500,00** ovvero il valore d'uso pari alla metà del valore di stima del fabbricato, come riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
piano terra	52	800,00 €	41.600,00 €
piano primo	52	750,00 €	39.000,00 €
piano secondo	52	700,00 €	36.400,00 €
Valore di stima			117.000,00 €
Valore d'uso = 50% valore di stima			58.500,00 €
Valore di vendita del lotto 1			58.500,00 €
		Costo APE	1.200,00 €
		Costo CdU	0,00 €

I presumibili costi da decurtare al valore di vendita, da sostenere prima del decreto di trasferimento del Lotto 1 sono:

- per redazione APE e libretti € 1.200,00
- per produzione CdU € 0,00

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

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 1 pari € 3.900,00 annui**, derivante dall'arrotondamento riportato nella seguente tabella:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
piano terra	52	2,20 €	1.372,80 €
piano primo	52	2,10 €	1.310,40 €
piano secondo	52	2,00 €	1.248,00 €
Valore di stima			3.931,20 €
arrotondamento			31,20 €
Valore di locazione del lotto 1 €/anno			3.900,00 €

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

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano.

Lotto	Quota posseduta	Descrizione bene	Ubicazione bene	Valore di stima	Costi accatastamento	Costi regolarità edilizia	Valore di vendita
1	piena proprietà	Appartamento su 3 piani	Comiso - Foglio 76 Via Frà Mansueto Cobisi 17	€ 117.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 58.500,00

Lotto	Quota posseduta	Descrizione bene	Ubicazione bene	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CdU
1	piena proprietà	Appartamento su 3 piani	Comiso - Foglio 76 Via Frà Mansueto Cobisi 17	€ 3.900,00	€ 1.200,00	€ 0,00

Tutti i beni oggetto di pignoramento distinti al Lotto 1 sono posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti.

Il un valore di stima è €. 117.000,00, considerate le irregolarità edilizie e catastali il valore di vendita è pari al valore d'uso, calcolato al 50% del valore di stima €. 58.500,00. Il canone di locazione annuo di €3.900,00.

I presumibili costi da decurtare al valore di vendita, da sostenere prima del decreto di trasferimento del Lotto 1 sono:

- per redazione APE e libretti €. 1.200,00
- per produzione CdU €. 0,00

18. ALLEGATI LOTTO 1:

Fa parte integrante della presente perizia del Lotto 1 l'allegato planimetrico di 15 figure e 20 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, 03.09.2024

IL P.E.
Dott. Agr. Gaetano Guarnaccia