

**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

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

Creditore procedente:

**Banca Agricola Popolare di Ragusa scarl, CF – P. IVA 00026870881**

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

Custode giudiziario:

Giudice delle Esecuzioni:

**LOTTO 2**  
**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

Vittoria, 03.09.2024

**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 **25.02.2024**; il G.E. [redacted] 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. [redacted]** 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. [redacted] è stato sostituito dal G.E. Dott. [redacted].

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: [redacted], ha

sottoposto ad esecuzione forzata i beni dei debitori eseguiti: [redacted]

**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
2	piena proprietà	Deposito e terreno	€ 96.090,00	€ 81.500,00	€ 3.900,00	€ 0,00	€ 500,00

Dottore Agronomo Gaetano Guarnaccia



## SCHEMA SINTETICA LOTTO 2

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 [REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Diritto	Piena proprietà di un appezzamento di terreno con deposito.
Bene	Deposito ad uso agricolo cat. D10 nel Comune di Vittoria, Contrada Boscorotondo, censito in Catasto fabbricati al foglio 57 particella 697 sub 1; con appezzamento di terreno attiguo, censito in Catasto terreni particella 457 della superficie catastale di 12.450 con coltivazione di uva da tavola allevata a tendone, privo di autonomia idrica.
Ubicazione	Vittoria – Foglio 57 particelle 697 sub 1, 457 – C.da Boscorotondo Coordinate 36.983252, 14.575116
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti
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 02.05.1977 a rogito del [REDACTED] 7918, trascritto a Ragusa il 12.05.1977 ai numeri 5910 – 5660.
Dati catastali	Comune di Vittoria Catasto fabbricati al foglio 57 particella 697 sub 1; Catasto terreni particella 457 Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Lotto 2: Piena proprietà di un deposito ad uso agricolo cat. D10, sito nel Comune di Vittoria, Contrada Boscorotondo, censito in Catasto fabbricati al foglio 57 particella 697 sub 1; con appezzamento di terreno attiguo, censito in Catasto terreni particella 457 della superficie catastale di 12.450 con coltivazione di uva da tavola allevata a tendone, privo di autonomia idrica.
Occupazione	Il bene è in uso dai debitori eseguiti. <b>Ritengo congruo il valore di locazione annua di 3.900,00 €/anno</b>
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	<b>La documentazione prodotta risulta completa e corretta.</b>
Irregolarità e abusi	Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967.
Immobile insanabile	Assenza di irregolarità
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,
<b>VALORE DI STIMA</b> <span style="float: right;"><b>€.96.090,00</b></span>	
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA</b> <span style="float: right;"><b>€. 81.500,00</b></span>	
<b>VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/anno</b> <span style="float: right;"><b>€/anno 3.900,00</b></span>	
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	Considerata la tipologia di fabbricato (deposito ad uso agricolo), rilevato che sono presenti impianti di condizionamento, non è necessario redigere l'APE
CdU	Per i terreni è necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica al costo di €.500,00.
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



## SCHEMA IMMOBILE LOTTO 2

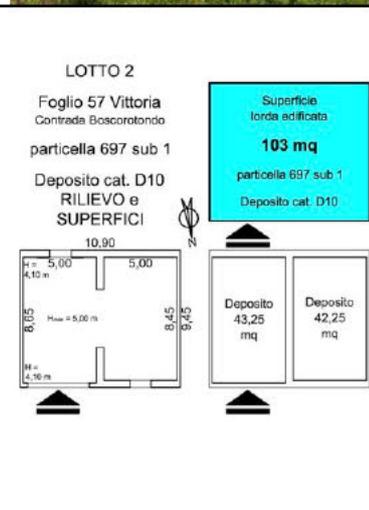
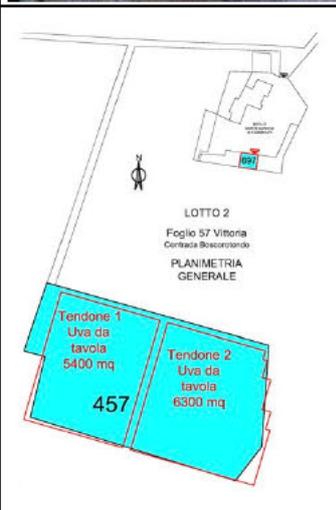
**Descrizione** Piena proprietà di un deposito ad uso agricolo cat. D10, sito nel Comune di Vittoria, Contrada Boscorotondo, censito in Catasto fabbricati al foglio 57 particella 697 sub 1; con appezzamento di terreno attiguo, censito in Catasto terreni particella 457 della superficie catastale di 12.450 con coltivazione di uva da tavola allevata a tendone, privo di autonomia idrica.

**Destinazione d'uso** Azienda agricola con fabbricato.

Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie catastale	12.450	1,0	12.450
Superfici tendoni	11.700	1,0	11.700
Superficie deposito	103	1,0	103



<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€.96.090,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA</b>	<b>€. 81.500,00</b>
<b>VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/Anno</b>	<b>€/Anno 3.900,00</b>



## 2. ATTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 2:

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

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 eseguiti:

2. *Fabbricato in Vittoria (RG), Contrada Boscorotondo SN. Iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 57, part. 697, sub. 1, piano T, cat. D10;*

Beni di proprietà di

3. *Terreno in Vittoria (RG), Contrada Corallo. Iscritto al Catasto Terreni del Comune di Vittoria al foglio 57, part. 457, cat. T.*

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

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 2:

UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ia	Sub
1	2	Fabbricati	C.da Boscorotondo	Vittoria	57	697	1
2	1	Terreni	C.da Boscorotondo	Vittoria	57	457	

Dottore Agronomo Gaetano Guarnaccia

PAGINA 4 DI 12



## **5. GRAVAMI LOTTO 2:**

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 2:**

***Lotto 2: Piena proprietà di un deposito ad uso agricolo cat. D10, sito nel Comune di Vittoria, Contrada Boscorotondo, censito in Catasto fabbricati al foglio 57 particella 697 sub 1; con appezzamento di terreno attiguo, censito in Catasto terreni particella 457 della superficie catastale di 12.450 con coltivazione di uva da tavola allevata a tendone, privo di autonomia idrica.***

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

Al momento dell'accesso non erano coltivati dai debitori eseguiti e non concessi in locazione.



## 9. PROVENIENZA VENTENNALE DEL LOTTO 2:

L'immobile censito al **Catasto fabbricati di Vittoria, Foglio 57 particella 697 sub 1**, già censito in Catasto terreni di Vittoria **particella 448**, è pervenuto ai debitori eseguiti, coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di Vendita del 30.08.2008 a rogito del [REDACTED] Repertorio 133058, trascritto il 10.09.2008 ai numeri 18257 – 11531 da potere di [REDACTED] Comiso il 13.02.1941.

Nell'Atto di vendita, facente parte degli allegati, sono altresì compresi: *la comproprietà in ragione di 2/40 indivisi degli spiazzati comuni ai fabbricati rurali. Riportati in catasto terreni di Vittoria al Foglio 57 particelle 104 FR are 16.30; 400 carr. 3 are 1.00. Si comprende inoltre nella vendita il diritto di attingere acqua dal pozzo di acqua sorgiva ubicato nella corte dei fabbricati rurali.*

### NCEU – Catasto fabbricati

UN	Imm	Comune	Foglio	P.Ila	Sub	Qualità	Superficie mq	R.D.
1	2	Vittoria	57	697	1	D10	D10	230,00 €

L'immobile censito al **Catasto terreni di Vittoria, Foglio 57 particella 457**, è pervenuto al solo debitore eseguito [REDACTED]

[REDACTED], Dichiarazione di successione registrata il 28.10.2011 al numero 673/9990 Ufficio del Registro, trascritta il 08.05.2012 ai numeri 7404 – 5331.

L'accettazione di eredità è stata trascritta in data 15.02.2024 ai numeri 2933 – 1898.

[REDACTED] la piena proprietà del terreno, in originaria e [REDACTED]

### NCT – Catasto terreni

UN	Imm	Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
2	1	Vittoria	57	457	Semin arb	2	12.450	80,37 €	25,72 €



#### **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 57 Vittoria, particella 697;**
- ho richiesto la planimetria catastale di tale fabbricato, per come riportato in **Figura 5**, presentata dal [REDACTED] con Dichiarazione di Protocollo n. RG0102591 del 15.11.2017; **la planimetria catastale è conforme allo stato attuale dei beni.**

**Non sono dovuti costi per la regolarità catastale.**

#### **11. REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI LOTTO 2:**

L'immobile censito al **Catasto fabbricati di Vittoria, Foglio 57 particella 697 sub 1**, già censito in Catasto terreni di Vittoria **particella 448**, è un fabbricato rurale edificato in epoca antecedente il *1° settembre 1967*

**Non sono dovuti costi per la regolarità edilizia.**

#### **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.*

**Per il fabbricato categoria D10 al Lotto 2 non è sarà necessaria la produzione dell'APE.**

**Per i terreni al Lotto 2 sarà necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica CdU, da produrre prima del decreto di trasferimento, il cui costo presumibile pari a €.500,00.**

#### **13. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 2:**

I beni oggetto di pignoramento al Lotto 2 sono un deposito ad uso agricolo categoria D10 ed un appezzamento di terreno attiguo della superficie catastale di 12.450 mq, siti in agro di Vittoria – Contrada Boscorotondo, censiti al Foglio 57, deposito particella 697 sub 1 e terreno particella 457. Figura 1

Il fondo è situato nella zona periferica a nord-est del Comune di Vittoria ed a nord-ovest del Comune di Comiso, nei pressi dell'aeroporto civile, raggiungibile percorrendo la SP 5 Vittoria - Cannamellito – Pantaleo in direzione nord-ovest verso Borgo Orchidea, fino ad incrociare sulla sinistra la Via Lima. Figura 2 – Coordinate 36.979215, 14.582346.



Svoltando sulla Via Lima e percorrendola per 850 m si svolta a sinistra continuando su Via Lima per 350 m fino a giungere all'accesso della corte dei fabbricati particella 104. Foto 1, 2, 3, 4. Figure 1, 2, 3, 4, 6.

**Coordinate 36.983252, 14.575116**

<https://maps.app.goo.gl/wmTMTUr7FkapeSRG6>

Il fabbricato, categoria D10 – deposito, è censito al Foglio 57 Vittoria particella 697 sub 1, distinto in due vani di 43,25 mq e 42,25 mq, accessibile dal baglio comune, distinto alla particella 104, tramite un ampio varco. Foto 5, 6, 7.

Le pareti portanti sono in conci di pietra ed il tetto è a due falde.

Non sono presenti impianti: elettrico, idrico e termico.

L'uso è prettamente destinato a deposito ad uso agricolo.

**La superficie lorda edificata è di 103 mq.**

Dall'accesso del baglio, proseguendo per 100 metri in direzione ovest sulla Via Lima si incrocia sulla sinistra la strada interpodereale che conduce all'appezzamento di terreno dopo 150 m. Foto 8. Figure 1, 3, 4, 6.

**Coordinate 36.981862, 14.574901**

<https://maps.app.goo.gl/HY7NP3auJvZyCuQo6>

L'appezzamento di terreno è distinto in catasto terreni al Foglio 57 Vittoria particella 457, con superficie catastale di 12.450 mq.

Al momento dell'accesso ho rilevato la presenza di un impianto di uva da tavola allevata a tendone in due appezzamenti: tendone 1: 5.400 mq e tendone 2: 6.300 mq, per un totale di 11.700 mq.

Tendone	Superficie mq
1	5.400
2	6.300
<b>TOTALE mq</b>	<b>11.700</b>

L'appezzamento è privo di fonti di approvvigionamento idrico, poiché i debitori eseguiti posseggono altri fondi attigui da cui prelevano l'acqua per l'irrigazione.

I tendoni sono completi di pali di sostegno, fili di ferro per la struttura portante ed impalco delle piante di viti.

Il vigneto, completo di impianto di irrigazione, è un impianto di circa quattro anni di produzione, con durata economica residua di oltre 20 anni, elevata capacità produttiva e poche fallanze.



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

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, 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 2** rientrano nel territorio del Comune di **Vittoria** nella Fascia/zona: **Extraurbana / Zone Agricole**, Codice zona **R1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: **Non presente**; Destinazione: -; 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 di tipo economico da **420,00 €/mq** fino a **610,00 €/mq**;
- per ville e villini da **590,00 €/mq** fino a **870,00 €/mq**;
- per magazzini da **115,00 €/mq** fino a **205,00 €/mq**;
- per capannoni industriali da **205,00 €/mq** fino a **340,00 €/mq**.
- per capannoni tipici da **125,00 €/mq** fino a **205,00 €/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 **1,80 €/mq** fino a **2,20 €/mq** per i terreni e da **170,00 €/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 privi di autonomia idrica, varia da **0,25 €/mq/anno** fino a **0,30 €/mq/anno** con riferimento alla superficie dei terreni e da **3,50 €/mq/anno** fino a **4,50 €/mq/anno** con riferimento alla superficie dei fabbricati di pertinenza.



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

Per i beni al Lotto 2, posseduti in piena proprietà, le superfici sono pari a:

- **12.450 mq** – superficie catastale dei terreni
- **11.700 mq** – superficie rilevata dei tendoni allevati ad uva da tavola
- **103 mq** – superficie lorda edificata del deposito, categoria D10

Rilevata l'ubicazione dei beni nell'agro di Vittoria, lo stato di conservazione e di manutenzione dei fabbricati, nonché l'assenza di fonti di approvvigionamento idrico nel fondo; ritengo congruo i seguenti valori:

- **2,00 €/mq** per i terreni posseduti in piena proprietà
- **4,00 €/mq** per i tendoni allevati ad uva da tavola
- **180,00 €/mq** per il deposito D10

**Il valore di stima è pari a €96.090,00.**

Rilevata l'assenza di irregolarità edilizie e catastali, il valore netto del Lotto 2 è pari al valore di stima.

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 € 81.500,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	12.450	2,00 €	24.900,00 €
Superfici tendoni	11.700	4,50 €	52.650,00 €
Superficie deposito	103	180,00 €	18.540,00 €
<b>Valore di stima</b>			<b>96.090,00 €</b>
Costi accatastamento			0,00 €
Costi regolarità edilizia			0,00 €
Netto valore del lotto			96.090,00 €
Abbattimento valore del 15%			14.413,50 €
arrotondamento			176,50 €
<b>Valore di vendita del lotto 2</b>			<b>81.500,00 €</b>
Costo APE			0,00 €
Costo CdU			500,00 €

**I presumibili costi da decurtare al valore di vendita, da sostenere prima del decreto di trasferimento del Lotto 2 sono:**

- per redazione APE e libretti € 0,00
- per produzione CdU € 500,00



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

Dai rilievi effettuati, riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, considerato lo stato di manutenzione e la mancanza di approvvigionamento idrico indipendente, **ritengo congruo il canone di locazione per i beni al Lotto 2 pari € 3.900,00 annui**, derivante dall'arrotondamento riportato nella seguente tabella:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superfici tendoni	11.700	0,30 €	3.510,00 €
Superficie deposito	103	4,00 €	412,00 €
<b>Valore di stima</b>			<b>3.922,00 €</b>
arrotondamento			22,00 €
<b>Valore di locazione del lotto 2 €/anno</b>			<b>3.900,00 €</b>

## **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**

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
2	piena proprietà	Deposito e terreno	Vittoria - Foglio 57 C.da Boscorotondo	€ 96.090,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 81.500,00

Lotto	Quota posseduta	Descrizione bene	Ubicazione bene	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CdU
2	piena proprietà	Deposito e terreno	Vittoria - Foglio 57 C.da Boscorotondo	€ 3.900,00	€ 0,00	€ 500,00

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

**Il un valore di stima è € 96.090,00, non ci sono costi da sostenere per 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 2 sono:**

- per redazione APE e libretti € 0,00
- per produzione CdU € 500,00



**18. ALLEGATI LOTTO 2:**

Fa parte integrante della presente perizia del Lotto 2 **l'allegato planimetrico di 8 figure e 11 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

