

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:

rappresentati e difesi:

Perito estimatore:

Custode giudiziario:

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE GENERALE DEL PERITO ESTIMATORE

Vittoria, 03.09.2024

1. PREMESSA:

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 [redacted] perito estimatore – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al **fascicolo 37-2024 RGE del Tribunale di Ragusa** e Custode giudiziario il [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 [redacted] è stato sostituito dal [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
1	piena proprietà	Appartamento su 3 piani	€ 117.000,00	€ 58.500,00	€ 3.900,00	€ 1.200,00	€ 0,00
2	piena proprietà	Deposito e terreno	€ 96.090,00	€ 81.500,00	€ 3.900,00	€ 0,00	€ 500,00
			€ 213.090,00	€ 140.000,00	€ 7.800,00	€ 1.200,00	€ 500,00

2. ATTO DI PIGNORAMENTO:

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

Sansone, 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 esegutati:

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

3. NOTA DI TRASCRIZIONE:

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 **34/2024**, 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:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 in comunione legale
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/1 in proprietà

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 in comunione legale

4. ELENCO BENI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
1	1	Fabbricati	Via Frà Mansueto Cobisi 17 p.T-1-2	Comiso	76	629	1
1	2	Fabbricati	C.da Boscorotondo	Vittoria	57	697	1
2	1	Terreni	C.da Boscorotondo	Vittoria	57	457	

5. COMPARSA DI COSTITUZIONE PER I DEBITORI ESECUTATI:

Con comparso di costituzione del **13.02.2024** risulta depositata nel PCT la costituzione dell'Avv. per i debitori esegutati.

6. DISCORDANZE:

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate, secondo quanto riportato alla lettera B) del mandato del GE, ho verificato l'Atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale depositata agli atti; **non ho rilevato discordanze tra Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Certificazione notarile sostitutiva e Titoli di possesso.**

7. 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.

8. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI:

Ho redatto la presente relazione distinguendo **due lotti**, secondo il mandato del G.E., coordinando con le indicazioni del Custode, verificando la piena proprietà dei beni, secondo le unità negoziali oggetto di pignoramento, tali da essere immobili autonomi e funzionali così identificati:

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.

Lotto 2: Piena proprietà di un deposito ad uso agricolo cat. D10, sito nel Comune di Vittoria, Contrada Boscorotondo, 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.

9. GRAVAMI:

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 ai Lotti 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 Lotti 1 e 2.

10. CONCLUSIONI:

Nella relazione ho individuato **due lotti**, riporto nella tabella l'ubicazione, la tipologia, la piena proprietà soggetta ad esecuzione immobiliare; il valore di stima; il valore deprezzato; il valore del lotto decurtato dei costi da sostenere per ottenere le regolarità catastali e edilizie, compreso l'abbattimento forfetario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

Non ho rilevato discordanze tra gli atti di provenienza, l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

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
2	piena proprietà	Deposito e terreno	Vittoria - Foglio 57 C.da Boscorotondo	€ 96.090,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 81.500,00
TOTALE				€ 213.090,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 140.000,00

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
2	piena proprietà	Deposito e terreno	Vittoria - Foglio 57 C.da Boscorotondo	€ 3.900,00	€ 0,00	€ 500,00
TOTALE				€ 7.800,00	€ 1.200,00	€ 500,00

11. ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

Fanno parte integrante della presente perizia:

01 perizia generale PE 37 2024 gli allegati di seguito elencati:

02 perizia lotto 1 PE 37 2024

03 allegati lotto 1 PE 37 2024

04 perizia lotto 2 PE 37 2024

05 allegati lotto 2 PE 37 2024

06 Visura Comiso 76 629 1

07 Visura Vittoria 57 697 1

08 Visura Vittoria 57 457

09 nota trascrizione atto 1991 Lotto 1

10 atto 1991 lotto 1

11 nota trascrizione atto 2008 lotto 2

12 atto 2008 lotto 2

13 Verbale accesso CTU 37 2024

Con invio separato deposito la nota spese.

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