

Dott. Agronomo Giovanni Ruta

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE GENERALE
DEL PERITO ESTIMATORE**

Procedura esecutiva immobiliare 199/2024 RGE

Giudice delle esecuzioni Dott. Carlo Di Cataldo
Perito estimatore Dott. Agronomo Giovanni Ruta
Custode Avv. Avv Grazia Cavallo

Creditore procedente:

OMISSIS

Debitrice esecutata:

OMISSIS

Vittoria, 23.04.2024

IL P.E.
Dott. Agronomo Giovanni Ruta



1. Premessa:

In data **19.08.2024** il GE Dott. Carlo Di Cataldo ha nominato il sottoscritto Dott. Agronomo Giovanni Ruta iscritto al n. 477 del registro di anzianità dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa con studio in Vittoria Contrada Olivieri – Strada Vicinale 23 snc, quale perito estimatore nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **199-2024** del Tribunale di Ragusa e custode giudiziario l'Avv. Grazia Cavallo.

In data **21.08.2024** ho accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto.

2. Atto di pignoramento:

Nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **fascicolo 199-2024**, gli

, per conto del creditore procedente

, hanno depositato in data **27.06.2024** l'Atto di pignoramento con cui sottopongono ad esecuzione forzata i beni della debitrice esecutata:

Con Atto di precetto notificato il **13.03.2024** alla debitrice esecutata i legali del creditore procedente hanno intimato a pagare la complessiva somma di **€.170.077,66**.

Nell'Atto di pignoramento sono indicati i beni sottoposti ad esecuzione forzata:

- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCI di detto Comune, al **foglio 44, part. 67**, categoria T, mq 1520;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 350**, categoria T, mq 3939;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 363**, categoria T, mq 850;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 367**, categoria I, mq 450;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 365**, categoria T, mq 1140;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 369**, categoria T, mq 1150;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 371**, categoria T, mq 2140;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 529**, categoria T, mq 2136;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : abitazione di tipo popolare in Comune di ACATE, CONTRADA DIRILLO n. SNC, censito all'NCEU di detto Comune, al **foglio 44, part. 424, sub. 1**, categoria A/4, vani 4, piano n. T-1.

3. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento:

In data **02.07.2024** gli

, per conto del creditore procedente, hanno presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura **199-2024**, al Registro Generale 11157 e Registro Particolare 8140; che comprende 1 Unità negoziale con 9 immobili, 1 Soggetto a favore, 1 Soggetti contro.



Soggetto a favore:

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di **proprietà** per la quota di **1/1**.

Soggetto contro:

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di **proprietà** per la quota di **1/1**.

4. Elenco beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento:

Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura **199-2024**, sono riportati i seguenti beni riportati nella tabella:

In NCEU – Catasto fabbricati:

N°	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
1	1	1	Fabbricati	C.da Dirillo	Acate	44	424	1

In NCT – Catasto terreni:

N°	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila
2	1	2	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	67
3	1	3	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	350
4	1	4	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	363
5	1	5	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	367
6	1	6	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	365
7	1	7	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	371
8	1	8	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	529
9	1	9	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	369

5. Intestazione catastale dei beni oggetto di pignoramento:

Ho richiesto all'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Visura per soggetto, a nome della debitrice esecutata, nonché l'Atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento; depositati in allegato.

Dai suddetti Atti è risultato che, nell'Atto di pignoramento e nella Nota di trascrizione, i beni sono intestati a:

_____, con corrispondenza di luogo, data di nascita e Codice Fiscale.

Nell'Atto di precetto e nella Relazione notarile sostitutiva sono correttamente riportate la denominazione ed i dati.

6. Udienza:

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del **19.08.2024** il GE Dott. Carlo DI Cataldo ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del **28.05.2025 ad ore 9,30**.

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



7. Accertamenti:

Con invio delle comunicazioni da parte del Custode sono iniziate le operazioni peritali in data **11.10.2024** presso i beni siti in Acate, Contrada Dirillo, censiti in NCEU ed NCT al Foglio 44. È stato corrisposto al sottoscritto l'acconto a carico del creditore precedente, pagato dal conto della procedura.

Ho verificato presso l'**Agenzia delle Entrate di Ragusa** la continuità delle trascrizioni e richiesto le copie degli atti di provenienza allegati alla presente.

In quanto alle visure catastali dei beni, ho richiesto la visura catastale per soggetto e le visure catastali storiche per immobile, allegate alla presente, anche per i beni sottoposti a servitù del pozzo e casotto.

Come riportato nel mandato: *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.*

Rilevo che per i Lotti 1 e 2 i presumibili costi di acquisizione del CDU sono pari a €.600,00 a certificato. Per il Lotto 2 il presumibile costo per la redazione dell'APE è pari a €.300,00.

Ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Acate ed acquisito informazioni presso l'UTC, ho redatto la presente relazione generale individuando due lotti, elaborando le relazioni per ogni lotto e gli allegati con le **planimetrie dei rilievi immagini fotografiche digitali**.

8. Identificazione 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; accertando eventuali quote possedute in proprietà indivisa anche con soggetti estranei alla procedura, tali da essere immobili autonomi e funzionali così identificati:

Lotto 1: Piena proprietà dei terreni con serre siti in Contrada Dirillo Chiappa agro di Acate; censiti in NCT al Foglio 44, particelle 67, 350; riportate nella Nota di trascrizione all'Unità negoziale 1, Immobili 2, 3; della superficie catastale complessiva di 5.459 mq con 4 impianti serricoli della superficie di 3.884 mq; compreso il diritto di passaggio dalla strada interpoderale con ingresso dal Lotto 2 e diritto della quota di attingimento dal pozzo con casotto ubicato nelle particelle 421, 422, 425, 426 intestate a terzi.

Lotto 2: Piena proprietà del fabbricato e dei terreni con serre siti in due appezzamenti contigui nella Contrada Dirillo Chiappa agro di Acate; censiti in NCEU al Foglio 44 particella 424 sub 1 ed al NCT al Foglio 44, particelle 363, 367, 365, 371, 529, 369; riportate nella Nota di trascrizione all'Unità negoziale 1, Immobili 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9; della superficie catastale complessiva di 7.866 mq con 7 impianti serricoli della superficie di 5.793 mq; con servitù al Lotto 1 e ad altri fondi del diritto di passaggio nella strada interpoderale con ingresso dalla SS 115 e diritto della quota di attingimento dal pozzo con casotto ubicato nelle particelle 421, 422, 425, 426 intestate a terzi.



9. Gravami:

Ho accertato l'esistenza dei due omonimi con lo stesso codice fiscale, accertando i seguenti gravami, come evidente nelle ispezioni ipotecarie in allegato:
Soggetti con lo stesso Codice fiscale:

Luogo di nascita Data di nascita
Sesso F Codice fiscale *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Luogo di nascita Data di nascita
Sesso F Codice fiscale

9.1. Gravami in testa a :

1. Trascrizione a favore del 05.01.2007 - RP 213 RG 386 - repertorio
43568/14892 del 29.12.2006 - Atto di compravendita
2. Iscrizione contro del 16.02.2007 – RP 1093 RG 4563 - repertorio
43808/14993 del 13.02.2007 – Concessione a garanzia mutuo fondiario

9.2. Gravami in testa a :

1. Trascrizione contro del 02.07. 2024 - RP 8140 RG 11157 Tribunale di Ragusa repertorio
1640 del 06.06.2024 – Verbale di pignoramento immobili

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 forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

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

Lotto	Ubicazione Foglio catastale	particelle	Valore di stima	Costi accatastamento	Costi regolarità edilizia	Valore di vendita
1	C.da Dirillo Chiappa Acate Foglio 44	67, 350	34.642,50 €	0,00 €	0,00 €	29.400,00 €
2	C.da Dirillo Chiappa Acate Foglio 44	424, 363, 367, 365, 371, 529, 369	68.403,00 €	0,00 €	4.800,00 €	54.000,00 €
TOTALE			103.045,50 €	0,00 €	4.800,00 €	83.400,00 €

Lotto	Ubicazione Foglio catastale	particelle	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CdU
1	C.da Dirillo Chiappa Acate Foglio 44	67, 350	1.900,00 €	- €	600,00 €
2	C.da Dirillo Chiappa Acate Foglio 44	424, 363, 367, 365, 371, 529, 369	3.600,00 €	300,00 €	600,00 €
TOTALE			5.500,00 €	300,00 €	1.200,00 €



11. Allegati alla relazione:

Fanno parte integrante della presente relazione generale gli allegati di seguito elencati:

- 01 relazione generale PE 199 2024**
- 02 relazione Lotto 1 PE 199 2024**
- 03 allegati Lotto 1 PE 199 2024**
- 04 relazione Lotto 2 PE 199 2024**
- 05 allegati Lotto 1 PE 199 2024**
- 06 DATI OSCURATI relazione generale PE 199 2024**
- 07 DATI OSCURATI relazione Lotto 1 PE 199 2024**
- 08 DATI OSCURATI allegati Lotto 1 PE 199 2024**
- 09 DATI OSCURATI relazione Lotto 2 PE 199 2024**
- 10 DATI OSCURATI allegati Lotto 2 PE 199 2024**
- 11 Visura catastale per soggetto**
- 12 Visura catastale Acate foglio 44 particella 67**
- 13 Visura catastale Acate foglio 44 particella 529**
- 14 Visura catastale Acate foglio 44 particella 425**
- 15 Visura catastale Acate foglio 44 particella 426**
- 16 Atto compravendita**
- 17 Domanda CE sanatoria Protocollo 3783 del 31-03-1995**
- 18 Ispezione ipotecaria per CF**
- 19 Ispezione ipotecaria per**
- 20 Ispezione ipotecaria per**
- 21 verbale accesso PE 199 2024**

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, 23.04.2024

IL P.E.
Dott. Agronomo Giovanni Ruta

