



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Antonio Pianoforte

Procedimento Esecutivo n. 137/2019 – 86/2024



Creditore procedente:



Contro:



INTRODUZIONE



Il sottoscritto, Ing. Marco Gileppo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1122 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n. 1632, in merito all'udienza di comparizione del 13/02/2025, dove il Giudice dell'Esecuzione richiamava lo scrivente a mezzo pec del 14/02/2025, a relazionare sulle criticità palesate nella stesura della perizia di stima.

Premesso tutto ciò:

e s p o n e

quanto appreso.



QUESITI E RISPOSTE



In data 13/02/2025, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Antonio Pianoforte sottoponeva all'esperto i seguenti compiti e quesiti.

"1) rediga una relazione finale del lotto 1, per esigenze di chiarezza per gli eventuali interessati

all'acquisto, precisando in apposita scheda riepilogativa allegata:

1a) beni attualmente pignorati (beni pignorati originariamente e beni pignorati dopo la cancellazione del g.e.), con la relativa indicazione catastale;

1b) quota del diritto pignorato (1/1; ½; ecc.);





1c) proprietà del diritto pignorato (1/1 del debitore in comunione legale con la moglie, parimenti pignorata; 1/1 del debitore in proprietà esclusiva; 1/1 , assoggetta a successivo pignoramento);

1d) valore del diritto pignorato rispetto a ciascun bene comprendente l'intero lotto;

2) sospende le operazioni di stima con riferimento ai beni di Scicli, foglio 147, particelle 3292, sub 7 e 9;

3) verifichi se vi sono altri immobili (terreni-fabbricati) pignorati e non oggetto di stima.”

Di seguito si esporrà su quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, ossia i chiarimenti in merito alla stima del lotto 1.

Per meglio chiarire i quesiti di cui ai punti 1, 1a, 1b, 1c, 1d, ci si avvale della seguente tabella riepilogativa, in merito al valore di ciascun bene, per quanto riguarda i terreni non si può assolvere a tale compito in quanto non si riesce con precisione a quantificare i beni che ricadono all'interno di ogni particella, ovvero quanti metri di serre e di che tipologia vi ricadono all'interno. Si è valutata solo il bene 3, immobile 18 di cui al foglio 155 plla 140 in quanto in comproprietà tra il e terzi estranei al pignoramento, tale particella come già relazionato precedentemente è parte dell'intero corpo produttivo e non si può non tenerne conto o escluderla dalla stima e dalla vendita. Si segnala come già precedentemente precisato che porzione dell'odierno bene 1, immobile 1, di cui al foglio 155 plla 272 sub 1 è una commistione che deriva per una parte, il cortile posteriore, dalle ex particelle 58 e 59 che sono per la metà di proprietà di terzi.

Per quanto riguarda il punto 2, si rimane a disposizione della S.V..

In merito al punto 3, non risultano esserci altri immobili pignorati e non stimati .



IPOTESI DI VENDITA

LOTTO n. 1

Bene N.	Immobile	Identificativo catastale			Pignoramento originario Trascrizione 20/05/2019	Pignoramento Dopo la cancellazione del g.e. Trascrizione 02/04/2024	Quota del diritto pignorato	Proprietà del diritto pignorato	Prezzo (Euro)
		F.gl	P.lla	Sub					
1	1	155	272	1	X	X	1/1	1/1 comunione + 1/2 in comproprietà ordinaria con terzi solo per la ex 58-59	134.500,00 €
1	2	155	272	2	X	X	1/1	1/1 comunione	61.500,00 €
1	3	155	272	3	X	X	1/1	1/1 comunione	5.000,00 €
2	1	155	258	1-A Rif. Relaz. Ed Elab. Planim.	X	X	1/1	1/1 comunione	267.300,00 €
4	1	155	258	1-B Rif. Relaz. Ed Elab. Planim.	X	X	1/1	1/1 Proprietà esclusiva	22.600,00 €
4	2	155	258	5	X		1/1	1/1 Proprietà esclusiva	26.400,00 €
5	1-2	155	258	1	X	X	1/1	1/1 Proprietà esclusiva	17.500,00 €
5	3-4-5	155	258	2-3-4	X		1/1	1/1 Proprietà	36.500,00 €

								esclusiva	
6	1	155	253	1	X		1/1	comunione	3.500,00 €
6	2	155	253	2	X		1/1	comunione	3.500,00 €
Totale valore fabbricati				578.300,00 Euro					
3	1	155	126		X	X	1/1	comunione	
3	2	155	83		X	X	1/1	comunione	
3	3	155	86		X	X	1/1	comunione	
3	4	155	130		X	X	1/1	comunione	
3	5	155	57		X	X	1/1	comunione	
3	6	155	97		X	X	1/1	comunione	
3	7	155	266		X		1/1	comunione	
3	8	155	267		X		1/1	comunione	
3	9	155	268		X		1/1	comunione	
3	10	155	269		X		1/1	comunione	
3	11	155	273		X		1/1	Proprietà esclusiva	
3	12	155	105		X		1/1	Proprietà esclusiva	
3	13	155	129		X	X	1/1	comunione	
3	14	155	254		X	X	1/1	comunione	
3	15	155	142		X	X	1/1	comunione	

3	16	155	Porzione della plla 273	Bene da censire	X	1/1	1/1	Proprietà esclusiva	
3	17	155	Porzione della plla 273	Bene da censire	X	1/1	1/1	Proprietà esclusiva	
3	18	155	140			2/4	2/4	Proprietà esclusiva	2950,00 € *
Totale valore terreni					928.850,00 Euro				
Totale					1.507.150,00 Euro				
Totale da mettere all'asta					1.510.000,00 Euro				

Il valore di stima finale calcolato dallo scrivente per il Lotto 1 è pari a 1.510.000,00 Euro

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Gileppo, con la presente relazione che si compone di n. 5 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, li 04 Aprile 2025

Il C.T.U.

(Ing. Marco Gileppo)

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Allegati:

- Schema planimetrico immobile Foglio 155 plla 272 sub 1;
- Foto del cortile ex plla 58 e 59

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®