

TRIBUNALE DI RAGUSA – SEZIONE PROCEDURE IMMOBILIARI

R.G.Es. 359/2019

Relazione generale di consulenza tecnica d'ufficio

dr. agr.mo Rosario Mauro

Al Sig. Giudice E. del Tribunale di Ragusa, dr. Carlo Di Cataldo



Riferimento: Ruolo Generale n. 359/2019

Creditore procedente:

Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni, con sede in Ragusa, viale Europa 65 (P.IVA: 00026870881)

Debitori esegutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



- che a seguito di ordinanza del Sig. G.I. del Tribunale di Ragusa, dott. Gilberto Orazio Rapisarda in data 08/02/2020, il sottoscritto dr. agr. Rosario Mauro, nato a Ragusa (RG) il 15/04/1979 con studio professionale in Santa Croce Camerina (RG), via G. Carducci n. 5, iscritto all'Ordine Provinciale dei Dottori Agronomi e Forestali di Ragusa al n. 485 A e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, è stato nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva indicata in epigrafe;
- che il mandato conferito dal Sig. Giudice E. richiede la stesura di una relazione di stima contenente le informazioni e i dati indicati nei seguenti punti:

a. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:

identificazione del diritto pignorato (se muda proprietà, indicare la data di nascita

dell'usufruttuario vitalizio), "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.;

b. *Sommatoria descrizione del bene.* Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali e interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c. *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo, in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento: indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore i suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi".* In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il

rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni Propter Rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità, potenzialità edificatoria del bene, quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

g. Attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della

procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; Nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.). Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi. Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate. Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i. Indicazione del valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

j. Motivato parere nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

k. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

l. Depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di chiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al Giudice delle esecuzioni le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del Giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

m. Entro il termine ora indicato, inviare (tramite email o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o email) al/debitore/i la perizia di stima;

n. Nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richiesta di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. salvo richieste immediate di istruzioni al Giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare Prima Face fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c.

depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal Giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

o. Allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

p. Partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

- che ha proceduto, congiuntamente al custode nominato, al primo sopralluogo dopo aver dato comunicazione alle parti con congruo preavviso;
- che nel corso di ulteriori sopralluoghi si è proceduto a completare l'acquisizione di fotografie, misurazioni e di quant'altro necessario alla stesura della relazione;
- che dei predetti sopralluoghi sono stati redatti verbali cartacei con sottoscrizione dei presenti;
- che il termine concesso per il deposito telematico della perizia presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari è di almeno giorni 30 prima dell'udienza fissata;
- che il sottoscritto ha rispettato i termini indicati nel mandato;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti e i documenti della procedura, elaborati i rilievi raccolti in campo, presenta la seguente

RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA TECNICA

Il criterio seguito nell'esposizione della presente nota segue l'articolato dell'incarico ricevuto.

Dopo quanto indicato precedentemente, dal confronto con il custode nominato, il sottoscritto ha esaminato – prima di ogni altra attività – l’atto di pignoramento e tutta la documentazione in atti inerente alla procedura in epigrafe e verificato, anche con controlli presso i competenti uffici (ove necessario), quanto segue:

A. COMPLETEZZA / IDONEITA’ DEI DOCUMENTI IN ATTI

I documenti in atti sono risultati idonei allo svolgimento dell’incarico ricevuto. Tutti i documenti necessari allo svolgimento dell’incarico, qualora non presenti nel fascicolo telematico, sono stati prodotti tramite richieste specifiche alla Pubblica Amministrazione da parte del sottoscritto e allegate alla presente relazione.

B. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della procedura sono risultati in maggior parte correttamente individuati in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari, così come emerso dal confronto tra la documentazione presente nel fascicolo e le risultanze delle ricerche effettuate dal sottoscritto C.T.U.

C. DATI CATASTALI

È stata riscontrata parziale corrispondenza tra i dati catastali oggetto di procedura e quelli riportati nell’atto di pignoramento.

D. NOTE DI TRASCRIZIONE E TITOLI DI TRASFERIMENTO

Note di trascrizione, titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con riferimento a eventuali servitù o eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento sono state analizzate dal sottoscritto. Per approfondimenti, si rimanda alla lettura della specifica relazione.

E. DIRITTI DI COMPROPRIETA'

La sussistenza di diritti di comproprietà, così come quella di altri diritti parziari, è stata analizzata. Come per il capitolo precedente, si rimanda alla lettura della relazione speciale relativa al lotto individuato, ove necessario.

F. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

La continuità delle trascrizioni nel ventennio è stata analizzata. Come per il capitolo precedente, si rimanda alla lettura della relazione speciale relativa al lotto individuato, ove necessario.

G. VERIFICHE E CONTROLLI

Come da mandato del Sig. G.E., il sottoscritto ha effettuato tutti i controlli necessari presso i competenti Uffici comunali, presso l'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale Ragusa – Agenzia del Territorio e presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale, autorizzato dal mandato (in allegato) del Sig. Giudice ad accedere a ogni documento concernente gli immobili pignorati o a estrarne copia ove necessario. Come per il capitolo precedente, si rimanda alla lettura della relazione speciale relativa al lotto individuato, ove necessario.

H. CONCLUSIONE DELL'INTRODUZIONE / FORMAZIONE DI LOTTI

Si fa presente che i beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da terreni e manufatti

ricadenti nel territorio del Comune di Ragusa (come da certificati allegati).

Data la sussistenza di un oggettivo rapporto pertinenziale e per favorire le successive operazioni relative alla procedura esecutiva, gli immobili oggetto di relazione sono stati raggruppati in un unico lotto, come indicato al punto I del mandato del Sig. Giudice.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'accertamento richiesto è stato svolto in tutti i dettagli, in conformità alla traccia di cui al mandato ricevuto e, pertanto, pur restando a disposizione per ogni ulteriore approfondimento e/o precisazione, il sottoscritto deposita la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Questo è quanto si doveva in risposta ai quesiti posti, sulla base dei dati raccolti, delle conoscenze personali e delle esperienze professionali.

Santa Croce Camerina, li 10/12/2020

Il C.T.U.

dr. agr. Rosario Mauro