

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Parte generale e consuntiva

Vedasi le relazioni allegate per i lotti 1 e 2



OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°222/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA: POP NPLs 2019 S.r.l. (Cod. fisc. 05043330264)

Via Vittorio Alfieri n°1 – Conegliano (TV)

rappresentata e difesa da Avv. Alessandro Barbaro e Avv. Andrea Aloï

NEI CONFRONTI DI:



GIUDICE: Dott. Carlo Di Cataldo

C.T.U.: Ing. Adriana Vernuccio

1. PREMESSA

La presente relazione di stima ha per oggetto l'esecuzione immobiliare n°222/2023 promossa da **FIRE S.p.A.**, con sede legale in Messina (ME), via Bonsignore n°1 (C.F. e P.IVA 01787570835), procuratrice di **POP NPLs 2019 Srl** società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n°1 (C.F. 05043330264), rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Barbaro (C.F. BRBLSN74M17F158J) congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. Andrea Aloï (C.F. LAONDR86E28G273C) nei confronti dei sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

La sottoscritta Ing. Adriana Vernuccio, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°1030:

PREMESSO CHE:

- con provvedimento del 12/12/2023, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo per un incarico di stima immobiliare riguardante i seguenti immobili:

 **Magazzino e locale di deposito sito in c.da Serro Roveto snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 86 particella 1755 sub 2 cat. C/2**

 **Tettoia adibita a ricovero attrezzi sita in c.da Serro Roveto snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 86 particella 1755 sub 3 cat. C/7¹**

- in data 18/12/2023 accettava l'incarico e contattava il custode Dott. Epifanio Massimo Bua;
- nei giorni successivi estraeva il fascicolo depositato, visure catastali, ispezioni ipotecarie e le planimetrie degli immobili pignorati;
- in data 22/12/2023 inviava pec all'indirizzo mail del Comune di Vittoria per richiedere un accesso agli atti;
- in data 04/01/2024 inviava comunicazione data primo accesso a mezzo a/r ai debitori eseguiti e a mezzo pec ai legali del creditore procedente e il 19/01/2024, unitamente al custode giudiziario, si recava presso l'immobile per dare inizio alle operazioni peritali, accertando lo stato dei luoghi, verificando le condizioni dei beni staggiati e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici. Al termine, veniva sottoscritto apposito verbale dai presenti;
- in data 19/01/2024 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria per accedere agli atti e fare copia della documentazione presente;
- in data 16/02/2024 si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria per un confronto con il funzionario relativamente al secondo cespite.

Tutto ciò premesso, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, presenta la seguente relazione.

¹ Descrizione immobile come da atto di pignoramento: in realtà dall'elenco dei subalterni assegnati trattasi di **locale di deposito categoria catastale C/2**.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 19/01/2024 la sottoscritta, unitamente al custode, si è recata presso gli immobili pignorati per svolgere le operazioni peritali, previa comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai debitori eseguiti, accertando lo stato dei luoghi, verificando le condizioni dei beni staggiti e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici.

I beni oggetto di espropriazione, come già indicato in premessa, nell'atto di pignoramento sono descritti come:

-  **LOTTO 1: Magazzino e locale di deposito sito in c.da Serro Roveto snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 86 particella 1755 sub 2 cat. C/2**
-  **LOTTO 2: Tettoia adibita a ricovero attrezzi sita in c.da Serro Roveto snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 86 particella 1755 sub 3 cat. C/7**

In realtà il cespite 2 è un locale di deposito categoria C/2.

3. RIEPILOGO

VALORE DI STIMA LOTTO 1	40.500,00 €
VALORE DI STIMA LOTTO 2	66.000,00 €

4. ELENCO ALLEGATI

A. RELAZIONI SPECIFICHE

- allegato A.L1: Relazione relativa al Lotto 1
- allegato A.L2: Relazione relativa al Lotto 2

B. RELAZIONI PRIVE DI RIFERIMENTI

- allegato B.L1: Relazione priva di riferimenti Lotto 1
- allegato B.L2: Relazione priva di riferimenti Lotto 2

1. VISURE CATASTALI

- allegato 1.L1: Visura storica Lotto 1 (f.86 p.IIIa 1755 sub 2)
- allegato 1.L2: Visura storica Lotto 2 (f.86 p.IIIa 1755 sub 3)

2. ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- allegato 2.1.L1-L2: Ispezione ipotecaria per soggetto (BM)
- allegato 2.2.L1-L2: Ispezione ipotecaria per soggetto (SG)
- allegato 2.3.L1-L2: Ispezione ipotecaria per soggetto (SE)

3. ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE

- allegato 3.L1: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 86 p.IIIa 1755 sub 2)
- allegato 3.L2: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 86 p.IIIa 1755 sub 3)

4. PLANIMETRIE CATASTALI

- allegato 4.L1: Planimetria catastale Lotto 1 (f.86 p.IIIa 1755 sub 2)
- allegato 4.L2: Planimetria catastale Lotto 2 (f.86 p.IIIa 1755 sub 3)

5. ESTRATTI DI MAPPA

allegato 5.1.L1-L2: Estratto di mappa foglio 86
allegato 5.2.L1-L2: Elaborato planimetrico
allegato 5.3.L1-L2: Elenco subalterni

6. RILIEVI PLANIMETRICI

allegato 6.L1: Rilievo planimetrico Lotto 1
allegato 6.L2: Rilievo planimetrico Lotto 2

7. DOCUMENTAZIONE COMUNE DI VITTORIA

allegato 7: Accesso agli atti
allegato 7.1.L1: Concessione in sanatoria n.474/09

8. allegato 8.L1: Computo metrico estimativo

9. allegato 9.L1: Preventivo dismissione amianto e ripristino copertura

10.allegato 10.L1-L2: Verbale di sopralluogo

Ragusa, lì 07/03/2024

IL C.T.U.

Ing. Adriana Vernuccio

