

**TRIBUNALE DI RAGUSA Sezione Civile**

**Causa promossa da Ibla S.r.l. rappresentata da doValue S.p.A, contro XXXXXX nella causa n.13/2020 R.G.Es.. Imm. per la stima del Compendio pignorato.**

**G.E. dott. Gilberto Orazio Rapisarda**

**C.T.U. dott. arch. Salvatore D. BRUNO**

**PERIZIA TECNICA**

**Ispica li, 07/12/20**

**Il C.T.U.  
dott. arch. Salvatore D. BRUNO**



## Premessa

Con comunicazione da parte della cancelleria della sezione civile del Tribunale di Ragusa nella causa promossa da Ibla S.r.l. con sede in Conegliano (TV) via Alfieri n. 1 (cod. fisc. 04958940266) rappresentata da doValue S.p.A. con sede in Verona piazzetta Monte 1 (P.I. 02659940239) contro XXXXXXXX con sede a XXXXX, in via XXXX n. XXX (cod. fisc. XXXXXX), il sottoscritto arch. Salvatore Bruno iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n. d'ord. 443, è stato nominato C.T.U. dal G.E. dott. Gilberto Orazio Rapisarda, nella causa n.13/2020 R.G. Es. Imm. per la stima del compendio pignorato, con provvedimento del 29.02.2020 a mezzo posta elettronica certificata; il sottoscritto ha accettato il succitato incarico in data 06.07.2020 secondo l'art. 569 comma 1 c.p.c.

La richiesta della suddetta nomina venne avanzata dall'avv. Migliorisi Salvatore, in qualità di rappresentante e difensore delegato della succitata banca, elettivamente domiciliato presso il suo studio in Comiso, in via f.lli Cervi 33/b.

Lo stesso in data 24.02.2020 ha chiesto di disporre la comparizione delle parti al fine di procedere alla vendita dei beni pignorati; detta richiesta di pignoramento, è stata notificata all'Ufficio del Tribuna di Ragusa, risalente al 3.01.2020, è stato trascritto il 21.01.2020 ai numeri 987/614 in favore della succitata Ibla S.r.L.

L'accesso all'immobile avviene sia tramite scala di collegamento che di rampa per il superamento delle barriere architettoniche.

Essendo allo stato quasi rustico, l'immobile non è occupato da persone.

A motivo della contiguità architettonica dei quattro lotti oggetto di stima, la Superficie lorda e la Superficie commerciale, sono quasi coincidenti, tali considerarle tali.

\*\*\*\*\*



## Operazioni preliminari

Lo scrivente dopo aver preso visione degli atti processuali ha dato inizio alle verifiche dei vari quesiti espressi dal G.E.

Premesso che, i beni esegutati di proprietà della società **XXXXXXX** sono i seguenti;

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- **Locale commerciale sito al piano terra, in via Canicarao n.5/F-5/G. In Catasto al F. 77 p.lla 1675 sub 28, categoria C1;**

- **Locale commerciale sito al piano terra, in via Canicarao n.5/I-5/L. In Catasto al F. 77 p.lla 1675 sub 29, categoria C1;**

Per quanto riguarda le ricerche e quindi le verifiche catastali dei sopracitati beni, il sottoscritto si ha fatto puntualmente richiesta on line presso gli uffici del catasto (U.T.E.), richiedendo le visure e le planimetrie Catastali dell' immobile sottoposto a pignoramento; lo stesso per quanto concerne gli uffici delle conservatorie dei registri immobiliari, lo scrivente ha operato dettagliata ricerca tramite la vecchia e la nuova meccanizzazione, verificando puntualmente gli elenchi sintetici delle formalità, relativi ai soggetti esegutati.

Documentazione altrettanto importane acquisita, sono state le copie conformi del progetto e le relative copie di Concessione edilizia e Certificato di Abitabilità presso l'U.T.C. di Comiso, rilasciato in data 23/3/2011; gli immobili in oggetto sono ubicati in zona B1 del vigente P.R.G.

Nella fattispecie il sottoscritto C.T.U. ha puntualmente verificato, le pratiche dei suddetti beni, per ulteriori controlli e verifiche relative ai suddetti beni come espressamente richiesto dal G.E., che i suddetti beni risultano essere di proprietà della società **XXXXXXX** e che risultano essere, dal punto di vista cartaceo, regolari in tutte le loro parti.

Completata questa prima fase, il sottoscritto C.T.U. a seguito di un incontro avuto in il dott. Avv. Antonino Francone, nominato da codesto Tribunale, custode dei beni pignorati della succitata causa, si è concordato un sopralluogo, dove erano presenti le parti, per la data del giorno 20 luglio



alle ore 15, e rinviato a giorno 30 luglio alle ore 10.30, per motivi di salute legati [REDACTED]  
[REDACTED] legale rappresentante della XXXXXXXX.

Così come riportato in una comunicazione depositata dallo scrivente in data 02/09/2020, inviata a mezzo telematico al G.E. dott. Gilberto Orazio Rapisarda, lo scrivente, durante il sopralluogo presso i beni pignorati, coadiuvato dal geom. Fabio Bruno, ha constatato da attento e regolare sopralluogo e accesso agli atti, che c'è discrepanza tra Certificato di Agibilità/Visure catastali e reale stato dei fatti.

Nella sostanza si vuole rimarcare che l'immobile pur non essendo rifinito internamente in tutte le sue parti (mancano quasi tutte le tramezzature, la tonachina sui muri, la pavimentazione, tutti gli impianti tecnologici ed anche i servizi igienici sono allo stato grezzo), di fatto possiede un certificato di Agibilità che non dovrebbe potere avere e dal punto di vista catastale, gli immobili risultano completi in tutte le loro parti.

Tutto ciò premesso, al fine di procedere alla veduta dell'immobile, si deve procedere alla revisione catastale dello stesso, classificandolo così come è, ovvero *In corso di costruzione*, senza possedere una definita rendita catastale.

Come da confronto a mezzo di comunicazione scritta, avuta con il G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda, al fine di colmare le succitate incompiute, al valore finale dell'immobile, verrà decurtata la spesa relativa alla Prestazione tecnica, in modo tale da accatastare l'immobile per quello che è allo Stato di fatto, cioè *In corso di Costruzione*. Secondo il parere dello scrivente, tale cifra risulta essere pari ad Euro 800,00, contenete il sé tutte le voci di fatturazione (Imponibile + IVA + Spese varie + cassa dell'Ordine);

## Conclusioni

Sulla base delle analisi e delle considerazioni svolte ai precedenti capi della presente relazione si evince che tenuto conto delle condizione dello stato di fatto dei luoghi, dei vincoli gravanti sugli immobili, l'acquisto degli stessi da parte di terzi potrebbe essere fatto immediatamente a motivo della discrepanza tra stato di fatto (totalmente privo di opere di finitura) e gli elaborati catastali e certificati di agibilità che invece lo individuano come completo in tutte le sue parti.

L'immobile risulta essere in regola per quanto realizzato, al di là della sua non completezza nelle finiture.

Restando a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimenti necessari, concludo la relazione peritale.



Fanno parte integrante della presente relazione:

- Planimetrie e visure catastali e ipotecarie dei beni relativi al Soggetto esecutato;
- Copia della Concessione Edilizia, del Certificato di Agibilità e dei relativi elaborati grafici allegati;
- Rilievo fotografico dei beni oggetto di Stima.
- Stima dell'Immobile
- Parcella onorario e competenze;

in fede

Ispica li, 07/12/20

Il C.T.U.

dott. arch. Salvatore D. BRUNO

