

**TRIBUNALE DI RAGUSA Sezione Civile**

**Causa promossa da Ibla S.r.l. rappresentata da doValue S.p.A, contro [REDACTED]  
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**

**STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO**

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

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

## **Cronologia degli immobili pignorati.**

Il sottoscritto C.T.U., sulla scorta delle ricerche, dei sopralluoghi, e informazioni di vario genere, attinenti al caso, così come riportato nell'elaborato Perizia Tecnica, dichiara quanto segue:

l'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, aventi come soggetti 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 [REDACTED] [REDACTED] ha avuto la sua origine con la richiesta di Mutuo e relativo Contratto di finanziamento fondiario di cui all'Atto che fa riferimento al n. di repertorio 134667 e n.44359 di raccolta, risalente al 22.12.09, stipulato tra il legale pro tempore rappresentante della Banca Agricola Popolare di Ragusa, società Cooperativa a responsabilità limitata, e il sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] attraverso il quale ha ricevuto il finanziamento di Euro 350.000 Euro e che la società mutuaria ha interrotto il pagamento delle rate concordate in data di scadenza della rata insoluta risalente al 22.12.2013,

Con Atto di precetto, in data 19.11.2019, la IBLA S.r.L., rappresentata da doValue S.p.A., rappresentata e difesa ai fini del presente atto dall'Avv. Salvatore Migliorisi elettivamente domiciliato presso il suo studio in Comiso, in via f.lli Cervi 33/b, che con contratto di cessione dei crediti, stipulato il 09.8.2018, la Banca Popolare di Ragusa, la quale, come da atti depositati, ha ceduto ad Ibla S.r.L. un pacchetto di crediti individuabili "in blocco", tra cui la posizione debitoria del presente giudizio.

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 Tribunale 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.

Tutto ciò premesso, in forza dell'Atto di pignoramento e della nomina a CTU dello scrivente, si procedeva alla stima dei Di si è dato il via al procedimento pignoramento dei beni d'appresso descritti:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- **Locale commerciale sito al piano terra, in via Canicarao n.5/F-5/G. In Catasto al F. 77 p.la 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.la 1675 sub 29, categoria C1;**

### **Descrizione generale degli immobili oggetto di pignoramento.**

Detti immobili, sono ubicati nel centro urbano di Comiso in via Canicarao n.5 e ricadenti in zona B1 del vigente P.R.G.

Nello specifico, detti beni si trovano al piano Seminterrato e al piano Cantinato e fanno parte di un complesso abitativo realizzato su diversi piani nelle diverse tipologie abitative.

L'immobile nel suo complesso, è composto da 5 livelli con copertura a sottotetto non abitabile.

Al primo livello (piano cantinato) si trova il locale magazzino (annesso al locale commerciale contraddistinto al sub 26) soggetto a pignoramento ed una serie di locali parcheggi della tipologia Box auto, riguardanti altre ditte, non oggetto di pignoramento.

Al secondo livello (piano seminterrato) sono ubicati tutti e quattro i locali commerciali oggetto di pignoramento.

Solo a titolo di conoscenza, negli ultimi tre livelli si trovano degli appartamenti destinati a civile abitazione, appartenenti ad altre ditte proprietarie che non sono oggetto di pignoramento.

Tutto ciò premesso, diciamo che i beni oggetto di valutazione della presente Stima immobiliare, occupano una superficie totale di mq 960 circ. Essi confinano a nord con Sidoti Salvatore, ad Est con Prestipino Ferrera, a Sud con eredi Vitale e ad Ovest con via Canicarao.

Riguardo all'iter della pratica edilizia, in origine i succitati immobili, furono presentati presso l'U.T.C. di Comiso per la richiesta di Concessione edilizia secondo la prat. n.183 in data 27.02.2003 presentata dal sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con la quale veniva richiesta la Concessione per Nuova

costruzione di un edificio per civile abitazione e negozi, a firma dell'arch. [REDACTED] da Comiso. Il progetto veniva approvato con C.E. n. 8696 in data 20.09.2003.

In data 28.06.2007 il sig. [REDACTED] chiedeva la Variante in corso d'opera alla Conc. Edil. 8696/03. Il progetto di variante fu approvato secondo la pratica 275/2007 con Conc. Edil. n.10.450 rilasciata in data 19.03.2008. E' provvisto di Certificato di abitabilità e agibilità di cui al n.19/2011, anche se, come ho riportato nell'elaborato Perizia Tecnica, tale certificato non è confacente al reale stato di fatto degli immobili oggetti di pignoramento, in quanto, nella sostanza, trovasi allo stato rustico.

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di stima adottato dal sottoscritto si prefigge di individuare il probabile prezzo di mercato tenendo conto della qualità dell'immobile, della sua ubicazione, e della sua appetibilità nell'ambito del "libero mercato".

Le ottime condizioni reali in cui gli immobili tutt'oggi si trovano ed il fatto di essere ubicati ai margini del Centro urbano ma in zona totalmente edificata, secondo il parere del sottoscritto permettono all'Immoobile di conservare il proprio valore intrinseco calcolato in base al criterio di stima che fa riferimento ai costi di costruzione.

Il seguente criterio di stima, fa riferimento al Costo di costruzione attuale di un immobile con caratteristiche generali e generiche identiche a quello in oggetto, dunque detraendo un certo deprezzamento (D) che tiene conto dell'età del fabbricato e delle sue caratteristiche intrinseche. Nella sostanza, partendo da un'analisi dei costi che oggi si potrebbero sostenere e moltiplicate per un coefficiente di vetustà o di deprezzamento, si ottiene il valore probabile che in ogni caso viene mediato col valore di mercato.

È lo stesso principio di base che si applica quando si vuole determinare il Valore di costo o di ricostruzione (V ric.) dato dalla relazione del valore di costruzione (V costr.) moltiplicato per il coefficiente di vetustà (D). Nel caso specifico sarà scelto un coefficiente che tenga conto dell'età media degli immobili, dato che questi ultimi sono stati costruiti qualche anno fa.

## Descrizione dei singoli Immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare

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 (vedi Elaborato Foto dell'Immobile da 1 a 19).

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 o mancanti del tutto), di fatto possiede un certificato di Agibilità che non dovrebbe potere avere. Anche dal punto di vista catastale, gli immobili risultano completi in tutte le loro parti, cosa che di fatto non è.

Tutto ciò premesso, al fine di procedere alla vendita dell'immobile, si dovrebbe procedere alla revisione catastale dello stesso, classificandolo così come è, ovvero *In corso di costruzione*, senza possedere una definita rendita catastale. In tal senso, come da confronto a mezzo di comunicazione scritta, avuta con il G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda, lo scrivente nella Perizia di cui in oggetto, dovrà decurtare il prezzo dell'eventuale Prestazione tecnica, dall'intero valore dell'immobile.

Tutto ciò premesso e alla luce dei fatti, son d'appresso specificati la descrizione e a stima dei singoli immobili.

Resta beninteso che nel seguente criterio di stima si tiene conto del fatto che, tutti gli immobili pignorati della presente stima, essendo non del tutto rifiniti in tutte le loro parti, secondo l'esperienza dello scrivente e calcolando l'incidenza reale delle finiture non attuate nell'opera tale da potersi definire finita in tutte le sue parti, tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU valuta gli immobili tenendo conto dei costi di costruzione apportati allo stato, secondo gli attuali prezzi di un attuale immobile, pari ad Euro 650,00/mq, secondo l'esperienza dello scrivente.

\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

### III IMMOBILE (Lotto 3)

- **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;**

Il locale commerciale di cui in oggetto, è ubicato al piano seminterrato; esso fa parte di un complesso architettonico molto più vasto, suddiviso in diversi livelli.

Come anticipato prima, dal punto di vista delle finiture interne (vedi foto n.7-8) mancano quasi tutte le tramezzature riportate negli elaborati progettuali e nelle planimetrie catastali, quindi, si presenta come un ampio locale aperto, con una parte del muro-tramezzo del locale servizi, privo di tonachina sui muri, di pavimentazione, e di tutti gli impianti tecnologici.

Il Wc ed il disimpegno riportati negli elaborati grafici depositati al Comune, nella sostanza sono solo tracciati parzialmente (vedi foto n.9).

Esso si estende su di una superficie pari a mq 175 ed ha un'altezza pari a 3,00 m come da progetto.

La struttura portante è in c.a. e temponata con blocchi e laterizio. I solai sono in latero-cemento. I tutto si presenta in ottimo stato di conservazione.

In merito alle finiture esterne, come si può vedere attraverso la foto (vedi foto n.28), esse sono complete in ogni punto; gli infissi sono in alluminio preverniciato e le pareti esterne sono rifinite con intonaco plastico. L'ingresso al locale commerciale, avviene tramite un apposito percorso progettuale di sistemazione esterna (vedi foto n.28). Lo stato di condizione generale è ottimo.

Come anticipato, i costi di costruzione, allo stato attuale, riportati nella seguente tabella, sono pari ad 650 x mq, un valore dettato dalla scelta di criterio di stima scelto dal sottoscritto, che tiene conto del fatto che nella sostanza l'immobile si trova in corso di costruzione. Tale cifra è stata dedotta dallo scrivente, in base alla propria esperienza sul campo della Direzione dei lavori, tenendo conto delle opere effettivamente realizzate.

\*\*\*\*\*

- **Analisi dei prezzi**

- Costi medi della manodopera e dei materiali da costruzione impiegati, secondo lo stato dei lavori ancora incompleto dei luoghi e secondo un calcolo operato dall'esperienza dello scrivente.

- Euro 650,00 x mq

- Costi medi del Valore dell'area edificabile su cui sorge l'immobile (Zona B).

- Euro 500,00 x mq

- Spese relative al rilascio di conc.edil. e relativi pareri

- Euro 13,00 x mc

- Spese tecniche totali mediamente incidenti

- 10% Sui costi totali

- **Calcolo dei Costi dell'immobile secondo un ipotetico costo attuale**

- Costi della manodopera e dei materiali da costruzione secondo lo stato dei lavori ancora incompleto dei luoghi.

- Euro 650,00 x mq 175=

- Euro 113.750,00**

- Costi medio del Valore dell'area edificabile su cui sorge l'immobile (Zona B), proporzionalmente al solo piano dei cinque realizzati.

- Euro 500,00 x mq/5 x mq 175=

- Euro 17.500,00**

- Spese di rilascio concessione edilizia e relativi pareri

- Euro 13,00 x mc 525,00

- Euro 6.825,00**

Spese tecniche totali mediamente incidenti (Prog. DD.LL. Calcoli, Rel Geol. Collaudo, Accat. etc)

- Euro 113.750,00\*10/100

- Euro 11.375,00**

**Sommano**

**Euro 149.450,00**

Il suddetto importo viene adesso moltiplicato per il cosiddetto coefficiente di vetustà che si ricava da tabelle ove sono riportati età dell'immobile e relativo coefficiente di deprezzamento fornite da qualsiasi testo in materia.

Il coefficiente in oggetto viene corretto dalla esperienza del tecnico incaricato in materia di libero mercato e dalle condizioni tecniche e tecnologiche in cui l'immobile si trova e dal fatto che l'opera è stata completata 9 anni fa, facendo riferimento alla data del Certificato di abitabilità.

Euro 149.450,00 x 0.91= Euro 135.999,50

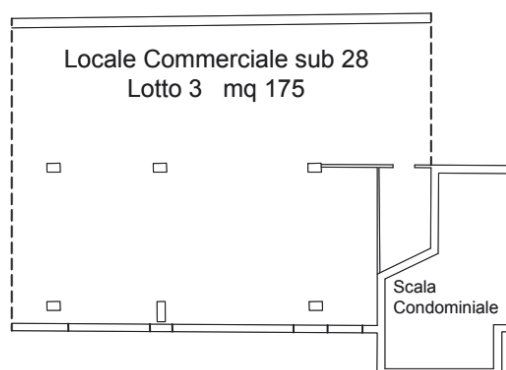
Come anticipato nell'Elaborato Perizia Tecnica, come da confronto a mezzo di comunicazione scritta, avuta con il G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda, alla succitata somma viene decurtata la spesa relativa alla Prestazione tecnica, in modo tale da accatastare l'immobile per quello che è allo Stato di 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);

€ 135.999,50 - € 800,00= 135.199,50

**Che viene arrotondato a Euro 135.000,00 (Diconsi Euro Centotrentacinquemila,00)**

**(Stima dell'Immibile - Lotto 3)**

## LOTTO 3



Piano Seminterrato



#### **IV IMMOBILE (Lotto 4)**

- **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;**

Il locale commerciale di cui in oggetto, è ubicato al piano seminterrato; esso fa parte di un complesso architettonico molto più vasto, suddiviso in diversi livelli.

Come anticipato prima, dal punto di vista delle finiture interne (vedi foto n.10-11-12-13-14) mancano tutte le tramezzature riportate negli elaborati progettuali e nelle planimetrie catastali, quindi, si presenta come un ampio locale aperto, e senza i muri-tramezzi dei locali servizi.

Come si evince dalle foto, è privo di tonachina sui muri, di pavimentazione, e di tutti gli impianti tecnologici.

Esso si estende su di una superficie pari a mq 138 ed ha un'altezza pari a 3,00 m come da progetto.

La struttura portante è in c.a. e temponata con blocchi e laterizio. I solai sono in latero-cemento. I tutto si presenta in ottimo stato di conservazione.

In merito alle finiture esterne, come si può vedere attraverso le foto (vedi foto n.29), esse sono complete in ogni punto; gli infissi sono in alluminio preverniciato e le pareti esterne sono rifinite con intonaco plastico. L'ingresso al locale commerciale, avviene tramite un apposito percorso progettuale di sistemazione esterna (vedi foto n.29). Lo stato di condizione generale è ottimo.

Come anticipato, i costi di costruzione, allo stato attuale, riportati nella seguente tabella, sono pari ad 650 x mq, un valore dettato dalla scelta di criterio di stima scelto dal sottoscritto, che tiene conto del fatto che nella sostanza l'immobile si trova in corso di costruzione. Tale cifra è stata dedotta dallo scrivente, in base alla propria esperienza sul campo della Direzione dei lavori, tenendo conto delle opere effettivamente realizzate.

\*\*\*\*\*

- **Analisi dei prezzi**

- Costi medi della manodopera e dei materiali da costruzione impiegati, secondo lo stato dei lavori ancora incompleto dei luoghi e secondo un calcolo operato dall'esperienza dello scrivente.

- Euro 650,00 x mq

- Costi medi del Valore dell'area edificabile su cui sorge l'immobile (Zona B).

- Euro 500,00 x mq

- Spese relative al rilascio di conc.edil. e relativi pareri

- Euro 13,00 x mc

- Spese tecniche totali mediamente incidenti

- 10% Sui costi totali

- **Calcolo dei Costi dell'immobile secondo un ipotetico costo attuale**

- Costi della manodopera e dei materiali da costruzione secondo lo stato dei lavori ancora incompleto dei luoghi.

- Euro 650,00 x mq 138=

- Euro 89.700,00**

- Costi medio del Valore dell'area edificabile su cui sorge l'immobile (Zona B), proporzionalmente al solo piano dei cinque realizzati.

- Euro 500,00 x mq/5 x mq 138=

- Euro 13.800,00**

- Spese di rilascio concessione edilizia e relativi pareri

- Euro 13,00 x mc 414,00

- Euro 5.382,00**

Spese tecniche totali mediamente incidenti (Prog. DD.LL. Calcoli, Rel Geol. Collaudo, Accatatast. etc)

- Euro 89.700,00\*10/100

- Euro 8.970,00**

**Sommano**

**Euro 117.852,00**

Il suddetto importo viene adesso moltiplicato per il cosiddetto coefficiente di vetustà che si ricava da tabelle ove sono riportati età dell'immobile e relativo coefficiente di deprezzamento fornite da qualsiasi testo in materia.

Il coefficiente in oggetto viene corretto dalla esperienza del tecnico incaricato in materia di libero mercato e dalle condizioni tecniche e tecnologiche in cui l'immobile si trova e dal fatto che l'opera è stata completata 9 anni fa, facendo riferimento alla data del Certificato di abitabilità.

Euro 117.852,00 x 0.91= Euro 107.245,32

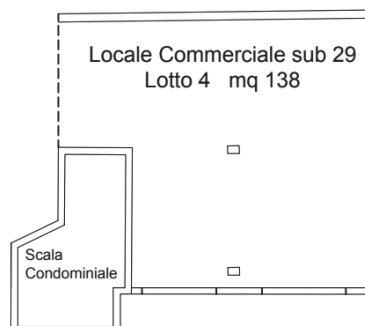
Come anticipato nell'Elaborato Perizia Tecnica, come da confronto a mezzo di comunicazione scritta, avuta con il G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda, alla succitata somma viene decurtata la spesa relativa alla Prestazione tecnica, in modo tale da accatastare l'immobile per quello che è allo Stato di 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);

€ 107.245,32 - € 800,00= 106.245,32

**Che viene arrotondato a Euro 105.000,00 (Diconsi Euro Centocinquemila,00)**

**(Stima dell'Immibile - Lotto 4)**

## LOTTO 4



Piano Seminterrato

## RICAPITOLANDO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### **LOTTO 3**

- Stima 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; **Euro 135.000,00**

### **LOTTO 4**

- Stima 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; **Euro 105.000,00**

Quanto da me relazionato posso in fede affermare e sottoscrivere.

Ispica li, 07/12/20

IL TECNICO  
(Arch. Salvatore D. Bruno)