

TRIBUNALE DI RAGUSA Sezione Civile

Causa promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, rappresentata da doValue S.p.A, contro [redacted] e nella causa n. 239/2021 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, 8/10/22

**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 Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, con sede in Ragusa in Viale Europa n.6 (P. I. 00026870881) – rappresentata da doValue S.p.A, con sede in Verona piazzetta Monte 1 (P.I. 02659940239) contro nato a nato a

il e il
entrambi residenti in via

nella causa n. 239/2021 R.G. Es. Imm. per la stima del Compendio pignorato, 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.239/2021 R.G. Es. Imm. per la stima del compendio pignorato, con provvedimento del 27.01.2022 a mezzo posta elettronica certificata; il sottoscritto ha accettato il succitato incarico in data 07.03.2022 secondo l'art. 569 comma 1 c.p.c.

Custode giudiziario è l'avv. Giuseppe Pellegrino elettivamente domiciliato presso il suo studio in Modica, in via S. Cuore 64/g, nominato nell'esecuzione immobiliare in epigrafe indicata giusta Decreto notificato in data 27.01.22 e accettazione dell'incarico in data 3.02.2022.

In data 21.09.21 veniva notificato l'Atto di Precetto a firma dell'Avv. Salvatore Migliorisi (nella qualità di procuratore della società creditrice), con sede in Comiso via f.lli Cervi 33/b. Con tale Atto, la doValue S.p.A. (mandataria di B.A.p.R.) intendeva procedere esecutivamente per il soddisfacimento del proprio credito sui beni gravanti sui sigg.ri e appresso descritti.

In data 19.10.21 veniva depositato l'Atto di pignoramento immobiliare sempre a firma del procuratore avv. Salvatore Migliorisi.

L'accesso all'immobile avviene su via G. Cesare n.30 tramite una scala di piano interna. L'immobile è luogo di proprietà e di residenza dei debitori esegutati.

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 eseguiti di proprietà del sig. ri

nat

nata

entrambi residenti in Comiso in via G. Cesare

n.30 sono i seguenti;

- **Casa per civile abitazione ubicata al piano primo e piano secondo sita in Comiso in via G. Cesare n.30. In Catasto F. 37 p.lla 493 sub 2, categoria A4 classe II, consistenza 5 Vani;**
- **Appezamento di terreno sito nel territorio di Vittoria in c.da Boscorotondo. In Catasto al F. 74 p.lle 215 (vigneto di classe IV con 8.670 mq) e 216 (mandorleto di classe I con 370 mq);**

ASTAlegale.net

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 eseguiti.

Documentazione altrettanto importante acquisita, sono state le copie conformi del progetto e le relative copie di Nulla Osta per esecuzione dei lavori, dell'edificio sito in Comiso in via G. Cesare n.30 presso l'U.T.C. di Comiso n. 41/1968; il committente originario risulta essere dagli atti, la sig.ra

Detto immobile fu acquistato dal sig. con Atto di compravendita del 16/06/1987, al rep. n.58088 notaio Demostene Giovanni di Comiso, in comproprietà con la di lui sorella In seguito, con atto n. di rep.121356 e 36048 di Racc., fu attuata una divisione dei beni, così come attualmente risultano.

Detto immobile è ubicato, secondo il vigente PRG in zona "B" sottozona "B1", ovvero una zona omogenea che si trova a ridosso del Centro storico del comune di Comiso.

Il secondo bene oggetto di pignoramento è lo stacco di terreno sito in Vittoria c.da Boscorotondo. Esso fu acquistato dai con.gi . e con atto di compravendita del 18/06/2008 redatto dal notaio Giacchino Riccardo con sede in Comiso (Rg) di cui al Repertorio n. 79272.

Detto terreno ricade in Zona "E" e dal punto di vista della destinazione urbanistica risulta essere una Zona prevalentemente destinata agli usi agricoli.

Nella fattispecie il sottoscritto C.T.U. ha puntualmente verificato, per ulteriori controlli e verifiche relative ai suddetti beni come espressamente richiesto dal G.E., e che essi risultano essere di proprietà:

La casa per Civile abitazione sita in Comiso in via G. Cesare 30 è di proprietà del sig. nato ed ivi residente in Comiso in via G. Cesare n.30.

Il lotto di terreno sito in Vittoria in c.da Boscorotondo è in comproprietà tra il succitato sig. e la coniuge nata a entrambi residenti in Comiso in via G. Cesare n.30.

Detti beni risultano essere, dal punto di vista cartaceo, regolari in tutte le loro parti.

E' importante sottolineare, che agli atti del comune **mancono i certificati relativi all'Abitabilità/Agibilità della Casa per Civile abitazione**, in quanto richiesti all'epoca all'Ente, nel periodo di costruzione ma mai rilasciato.

Il sottoscritto dopo avere proceduto a tutte le operazioni di rito, ovvero visure catastali ed ipotecarie, accesso ai luoghi con verifica di conformità con gli elaborati grafici e foto dell'immobile, accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Comiso, ha potuto appurare che l'immobile è conforme a tutti gli elaborati tecnici; tuttavia, non è stato possibile acquisire le seguenti due certificazioni:

- 1) Certificato di Abitabilità/Agibilità dell'immobile;
- 2) Attestato di prestazione energetica (APE);

Per quanto riguarda il conseguimento del primo certificato, agli atti comunali risulta solo una richiesta dello stesso da parte del Tecnico progettista;

Non essendoci state variazioni catastali o contratti di affitto nell'immobile, dalla data di acquisto ad oggi, non è stato mai prodotto il certificato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Eessendo nella sostanza, l'immobile conforme a tutti gli elaborati esecutivi e tecnicamente e tecnologicamente, (tranne che per una tettoia abusiva effimera posta in terrazza, che come sarà spiegato meglio nella Perizia di stima è da demolire) presenta tutte le condizioni di compatibilità ai fini della vendita poiché esso presenta tutte le sue caratteristiche conformi agli Elaborati tecnici comunali e catastali.

Tutto ciò premesso, l'incarico per la redazione dell'APE può essere conferito successivamente il deposito della perizia in oggetto, nelle more dell'Atto di compravendita, trattenendo le spese di cui sopra.

Completata questa prima fase conoscitiva, il sottoscritto C.T.U. a seguito di un incontro avuto in il dott. Avv. Giuseppe Pellegrino, 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 25 Maggio alle ore 15.00.

Dette operazioni di sopralluogo erano relative in un primo momento all'immobile sito in Comiso via G. Cesare n. 30 piano primo e secondo, dopodiché ci si è spostati in territorio di Vittoria in c.da Boscorotondo per il sopralluogo relativo al terreno agricolo, oggetto del secondo bene da stimare.

Esso è coltivato a serricoltura; la p.la 216 è tutta destinata ad area di ingresso-parcheggio, e la p.la 215 è destinata tutta a coltivazione. In essa sono anche presenti delle vasche per la raccolta delle acque piovane.

Il fondo presenta un terreno di medio impasto con prevalenza di sabbia, tipico delle zone agricole che si trovano a qualche Km di distanza da aree marine.

* * * * *

Conclusioni

Sulla base delle analisi e delle considerazioni svolte ai precedenti capi della presente relazione si evince che tenuto conto delle condizioni dello stato di fatto dei luoghi, dei vincoli gravanti sugli immobili, l'acquisto degli stessi da parte di terzi potrebbe essere fatto immediatamente subito dopo la demolizione della copertura effimera posta in terrazza il conseguimento del certificato APE.

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

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 del Nulla Osta per esecuzione lavori edili;
- Rilievo fotografico dei beni oggetto di Stima.
- Stima dell'Immobile
- Parcella onorario e competenze;

in fede

Ispica li, 08/9/2022

Il C.T.U.

dott. arch. Salvatore D. BRUNO