

TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: RICHIAMO C.T.U. NELLA CAUSA

CIVILE ISCRITTA AL N. 36/01 ES.

PROMOSSA DA BANCO DI SICILIA S.P.A.

CONTRO

G.E.: DOTT. C. MAGGIONI

Premessa

Ill.mo Sig. Giudice il sottoscritto Geom. Macca Rosario, nominato C.T.U. nella causa civile in oggetto, a seguito di richiamo, è comparso all'udienza del 04.12.08, così come richiesto nella comunicazione di ordinanza, per ricevere il seguente mandato: " Il C.T.U. determini il valore attuale dell'immobile pignorato, essendo decorsi quasi quattro anni dalla precedente stima".

Al fine di assolvere compiutamente l'incarico ha preso degli appunti dal fascicolo degli atti, depositati presso il Tribunale, procedendo ad avvisare la parte convenuta sulla data di accesso con lettera raccomandata in data 17.12.08 e successivamente in data 23.12.08 ha proceduto all'accesso sui luoghi, per constatare se dalla data della precedente perizia l'immobile abbia subito variazioni o miglioramenti, al fine di eseguire una più corretta valutazione dello stesso.

Sulla scorta di quanto detto rassegna la seguente:

RELAZIONE DI PERIZIA

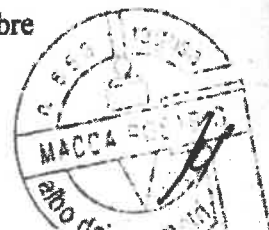
Il fabbricato oggetto di perizia è situato in Vittoria nella Via IV Novembre

1



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



N. 100 e precisamente:

appartamento duplex composto al secondo piano da ingresso, corridoio, due camere da letto, bagno e soggiorno da dove si sviluppa una scala che conduce al terzo piano; al terzo piano da cucina, doppio servizio e ripostiglio. Il tutto ai confini con la detta via, [REDACTED]

A) INDIVIDUAZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

- L'immobile oggetto di pignoramento appartiene alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

come nuda proprietà, mentre l'usufrutto apparteneva al padre [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
ambidue residenti in Vittoria nella Via [REDACTED]

Detto bene è pervenuto al convenuto con il seguente titolo di proprietà:

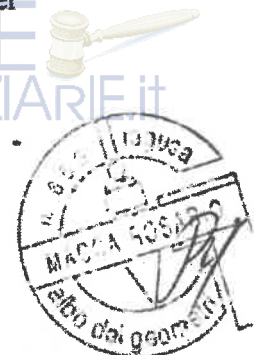
- Atto Not. Di Matteo di Vittoria del 23 dicembre 1991 Rep. N. 9225, con il quale il Sig. [REDACTED] previa riserva dell'usufrutto vita natural durante, ha donato al figlio [REDACTED] la nuda proprietà della porzione immobiliare facente parte dell'edificio sito in Vittoria nella Via IV Novembre N. 100, e precisamente:

- appartamento duplex al secondo e al terzo piano composto da cinque vani e accessori.

Successivamente in data 25.01.2002 è deceduto a Catania il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] venendo a cessare il diritto di usufrutto da parte dello stesso, per cui il Sig. [REDACTED] ha acquisito la piena proprietà del bene.

In catasto il bene è censito nel Comune di Vittoria alla partita 1011901 -



foglio 104 - mappale:

977/6: Piano 2°-3°, Via IV Novembre N. 100 - zona censuaria "1" - Cat. A/3 Classe 2ª - vani 5,5 - R.C. E.253,66.

- La zona in cui ricade l'immobile è situata in media periferia, in un quartiere dell'abitato, nelle vicinanze del Mercato dei Fiori, in cui si è avuto nell'ultimo decennio una notevole espansione edilizia, per cui può considerarsi di buona commerciabilità.

La costruzione, in cui ricade l'appartamento oggetto di valutazione, è inserita in una schiera di fabbricati simili per tipologia costruttiva ed è situato nel tratto di Via IV Novembre, compresa tra la Via XXV Aprile e la Via Carlo Pisacane.

- Il bene in esame costituisce un'unica unità immobiliare comprendente il piano secondo e il piano terzo in cui sono stati realizzati dei vani accessori e due ampie verande.

Prendendo in esame l'unità immobiliare se ne può descrivere la consistenza.

- Appartamento duplex posto al piano 2° e 3°:

Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato; gli elementi strutturali verticali sono costituiti da pilastri e travi per tutti i piani, poggianti su plinti di fondazione in c.a..

Le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento dello spessore di cm. 21 incastrati alle travi in elevazione. Tali caratteristiche si sono rilevate sui luoghi e dalle notizie inserite nei modelli di sanatoria presentati.

L'edificio, ed in particolare l'appartamento in oggetto, nel corso della



ricognizione generale non presentava segni di dissesto o lesioni strutturali anche se come risulta dagli atti è stato realizzato ed ultimato nell'anno 1979. L'appartamento posto al piano secondo e terzo, ha accesso dal vano scala comune, in cui dallo stesso pianerottolo, si accede ad altro appartamento di altra ditta. Dall'ingresso, per mezzo di un disimpegno si accede al salotto, mentre dal corridoio si accede al w.c., ad una cameretta da letto e alla stanza da letto matrimoniale, tutti arieggiati e illuminati dalla via pubblica e dal cavedio interno. Dal vano salotto, per mezzo di una scala interna in ferro e legno si accede al terzo piano in cui sono stati ricavati la cucina, una lavanderia e due ampie verande poste sul prospetto e sul retrospetto dell'appartamento, accessibili dalla stessa cucina-pranzo.

Le tramezzature interne sono state eseguite con laterizi forati da cm.8, così come i tamponamenti esterni, ma a doppia camera.

Le finiture interne sono sempre quelle riferite all'epoca di costruzione e si presentano in discrete condizioni con i pavimenti e rivestimenti dei bagni e cucina in ceramica; infissi interni con pannelli in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in P.V.C. di colore bianco e vetro normale, con avvolgibili in plastica; intonaci alle pareti con traversato di cemento e finitura in gesso.

Gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) sono del tipo sottotraccia mentre per come riferiva la moglie del convenuto, non è attivo l'impianto di riscaldamento.

Nessuna variazione interna o esterna si è riscontrata rispetto alla precedente perizia, sia in termini di finiture che di superfici.

La superficie coperta del piano secondo e terzo è pari a mq. 108,69, mentre la superficie delle verande e del balcone è pari a mq. 43,14 ed un volume complessivo dell'appartamento di mc. 321,14.

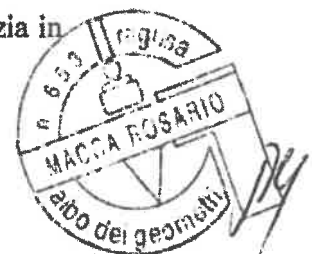
Dal vano scala comune è possibile accedere al piano terzo in cui è posta la terrazza di proprietà dell'altra ditta confinante.

Tutta la costruzione risulta rifinita all'esterno solo con intonaci in malta cementizia senza alcun strato finale di materiali di finitura (al quarzo, Terranova o altro).

- Relativamente alla regolarità edilizia, da quanto accertabile dagli atti di giudizio, la costruzione è stata eseguita in assenza della concessione edilizia, per cui lo scrivente C.T.U. ha eseguito delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale per accertare la situazione della pratica presentata dalla ditta convenuta allo stato attuale.

Dai controlli effettuati si constatava che per l'appartamento oggetto di valutazione, era stata presentata domanda di condono edilizio da parte della ditta Schembri Giovanni, in data 04.11.1986 Prot. N. 54321 e che era stata pagata per intero la somma dell'oblazione così come calcolata nei modelli di condono, pari a L. 1.397.175, come da bollettini di c/c postale allegati alla domanda.

Dall'esame della pratica, alla data del 12.12.2008, si evidenziava che allo stato la stessa risultava carente della documentazione necessaria e che già l'Ufficio Tecnico, aveva provveduto a richiedere alla ditta con lettera raccomandata del 19.10.2006 Prot. 47213, l'integrazione della documentazione di rito, per il conseguimento della Concessione Edilizia in



Sanatoria. Poiché la ditta non ha dato riscontro alla suddetta nota, nei termini previsti di giorni 90 dalla notifica, lo stesso Ufficio Tecnico ha inviato una seconda nota raccomandata alla ditta in data 01.09.2008, in cui comunica il parere contrario al rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'art.2 comma 37 lett.d Legge 662/96 in quanto improcedibile per mancato riscontro alla richiesta documentale Prot. 47213 ricevuta dalla Ditta con raccomandata A.R. del 23.10.2006.

Si allegano copie delle due note raccomandate inviate dall'Ufficio Tecnico alla ditta [REDACTED]

Non avendo ottemperato nei termini alla definizione della pratica, per la eventuale regolarizzazione amministrativa, trattandosi di esecuzione immobiliare, su suggerimento del tecnico comunale si procedeva ad un nuovo calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori ai sensi della Legge 326 del 2003, con l'applicazione della somma di €. 100,00 per mq.di superficie utile come costo dell'oblazione ed €. 55,00 per mq. per gli oneri concessori.

Da calcolo analitico si ottiene:

1) Costo oblazione:

Mq. 101,28 x €. 100,00 = €. 10.128,00

2) Costo oneri concessori:

Mq. 101,28 x €. 55,00 = €. 5.570,00



B) STIMA DEL BENE

Per la rivalutazione del bene oggetto della presente relazione di perizia si utilizzerà il metodo di "stima sintetico", secondo i più probabili valori di mercato dello stesso alla data attuale, tenuto conto che il valore assegnato nella precedente perizia era riferito all'anno 2004.

Verrà quindi eseguita una stima secondo i valori tipici mettendo a confronto beni simili oggetto di recente compravendita, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

In tale situazione ed in particolare in considerazione del fatto che si tratta di unità immobiliare facente parte di uno stesso edificio di proprietà diverse, non si può calcolare il valore del suolo in modo autonomo, separandolo dal costo del fabbricato, che in questo caso sarà comprensivo di una quota percentuale riferita al suolo che andrà ad integrarsi con il valore medio per mq. assegnato alla singola unità immobiliare.

In relazione alla zona in cui ricade l'immobile, alle finiture ed allo stato di conservazione, è possibile assegnare il seguente valore per unità di superficie, scaturente da una media di costi riscontrati in operazioni di compravendita definiti in questo periodo per immobili simili a quello oggetto di perizia:

- Valore medio dell'appartamento a piano 2°- 3°: € 750,00/mq.

Relativamente al valore da assegnare alla superficie delle verande e del balcone si applicherà il 50% del costo riferito all'appartamento che è pari ad

€ 375,00.

Pertanto da calcolo analitico otteniamo:

Appartamento a P. 2° e 3°: mq 108,69 x € 750,00 = € 81.517,50

Verande e balconi: mq 43,14 x € 375,00 = € 16.177,50

Totale € 97.695,00

Di conseguenza il valore complessivo che ne deriva è dato dalla sommatoria dei due valori che è pari a € 97.695,00.

Tale valore rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà del Sig. ██████████ valutato alla data odierna.



TRIBUNALE DI RAGUSA

L'anno 2009 il giorno 20 del mese di Gennaio
nella cancelleria del Tribunale è presente il Sig.

dott. Rosario Maceo

il quale deposita la suddetta relazione di consulenza ed è
sottoscritto alla mia presenza.

IL CANCELLIERE CI
D.ssa Nunziatina Barone

