

TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 36/01 ES.

PROMOSSA DA BANCO DI SICILIA S.P.A.

CONTRO [REDACTED]

G.E.: DOTT. V. SAITO.



ASTE GIUDIZIARIE.it \*\*\*\*\*

**Premessa**  
Ill.mo Sig. Giudice il sottoscritto Geom. Macca Rosario, nominato C.T.U. nella causa civile in oggetto, è comparso all'udienza del 04.11.04 nella quale ha prestato il giuramento di rito ed ha avuto il seguente mandato: "Calcolare il valore commerciale degli immobili pignorati con verifica dei titoli di proprietà e della regolarità edilizia dei fabbricati.

In caso di difformità dovrà accertare se sono suscettibili di sanatoria calcolandone i relativi oneri".

Al fine di assolvere compiutamente l'incarico ha preso degli appunti dal fascicolo degli atti, depositati presso il Tribunale, procedendo ad avvisare le parti sulla data di accesso con lettere raccomandate in data 05.11.04 e successivamente in data 16.11.04 ha proceduto all'accesso sui luoghi, rilevando l'immobile oggetto di pignoramento nella sua consistenza, al fine di rappresentarlo graficamente (vedi planimetria allegata) e poter procedere alla sua valutazione.

Sulla scorta di quanto detto rassegna la seguente:

ASTE GIUDIZIARIE.it **RELAZIONE DI PERIZIA**

Elenco dei beni pignorati oggetto dell'incarico, così come descritti nell'Atto di pignoramento immobiliare e nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana :

- Fabbricato in Vittoria nella Via IV Novembre 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]  
[REDACTED]

#### **A) INDIVIDUAZIONE E UBICAZIONE DEI BENI**

- L'immobile oggetto di pignoramento appartiene alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C. [REDACTED] come nuda proprietà, mentre l'usufrutto apparteneva al padre [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ( C.F. [REDACTED] , ambedue 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] come si evince dal certificato di morte che si allega alla presente,

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.

Questi dati sono stati forniti dall'Ufficio del Territorio di Ragusa in data 19.11.2004.

- 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 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.

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 [redacted] 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 stessa pratica, si evidenziava che allo stato la stessa risultava carente della documentazione necessaria e che già l'Ufficio Tecnico aveva provveduto a richiedere con lettera inviata alla ditta l'integrazione



della documentazione di rito, per il conseguimento della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Dalla verifica della documentazione si è constatato che il calcolo dell'oblazione risultava esatto, avendo la ditta applicato i parametri di calcolo per l'appartamento, come abitazione primaria del proprietario.

Tale calcolo è stato controllato con il tecnico dell'Ufficio Condoni Edilizi del Comune, per cui si è proceduto ad eseguire un nuovo calcolo alla luce del procedimento giudiziario in corso.

Dagli elementi contenuti nella pratica e dai versamenti eseguiti, con l'applicazione dei nuovi coefficienti, non tenendo conto del beneficio della riduzione come prima casa, sempre riferiti alla terza fascia temporale fino al 1° ottobre 1983, epoca entro cui è stata completata la costruzione, si è ottenuta la differenza delle somme da versare a conguaglio pari oggi a **Euro 4.079,87** (L. 7.899.730), comprensivi degli interessi maturati fino al 30 dicembre 2004, così come si rileva dall'elaborato (verifica delle rate dell'oblazione) allegato alla presente.

Per quanto attiene al calcolo degli oneri concessori, poiché il fabbricato è stato eseguito e ultimato nell'anno 1979, in conformità a quanto disposto dalla Legge n.10 del 28.01.1977 artt. 3,5,6,10 e seguenti, oltre che in attuazione della delibera del C.C. di Vittoria n.71 del 25.02.1980, la somma da versare quale oneri concessori è pari ad **Euro 397,53**, così distribuita:

- quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione..... E. 134,34
- quota contributo afferente il costo di costruzione..... E. 263,19

**Somma totale per oneri concessori E. 397,53**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**B) STIMA DEL BENE**

Per la valutazione del bene oggetto della presente relazione di perizia si utilizzerà il metodo di "stima sintetico", secondo i più probabili valori di mercato dello stesso.

Infatti, motivi di carattere tecnico-operativo inducono a scartare il metodo della "stima analitica".

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.

A tale scopo infatti si dispone di una vasta casistica di operazioni di compravendita da cui potere attingere utili indicazioni a riguardo dei valori da utilizzare.

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°: E. 619,74/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 E. 309,87.

Pertanto da calcolo analitico otteniamo:

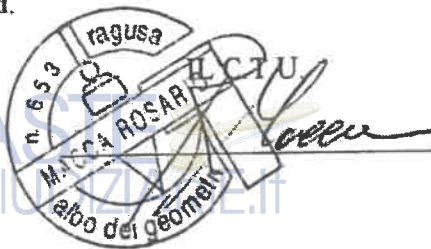
Appartamento a P. 2° e 3°: mq 108,69 x E. 619,740 = E. 67.359,54

Verande e balconi: mq 43,14 x E. 309,87 = E. 13.367,79

**Totale E. 80.727,33**

Di conseguenza il valore complessivo che ne deriva è dato dalla sommatoria dei due valori che è pari a E. 80.727,33 (L. 156.309.907).

Tale valore rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà del Sig. Schembri Giovanni.



Il giorno 2004 il sottoscritto ~~...~~ Membro ~~...~~ con. 2208/04

nella cancelleria del Tribunale è presente il Sig.

*Giulio Rosero*

il quale deposita la suesposta relazione di consulenza alla mia

tenore alla mia presenza

*Rosero*

*Antonina Barone*