

STUDIO TECNICO ING. CARMELO NOLA
Via Vincenzo Monti n. 31/a 93010 Milena /CL)
3393119619
carmelonola@hotmail.it
carmelo.nola@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA
CONTENZIOSO CIVILE
NUMERO DI RUOLO GENERALE: 451/2015

RELAZIONE



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. INSINGA MARIA LUCIA

ATTORE PRINCIPALE: [REDACTED]
CONV. PRINCIPALE: [REDACTED]



Premessa.

Con Ordinanza del 14/07/2018 nella causa civile pendente presso il Tribunale Ordinario di Caltanissetta ed allibrata al numero di ruolo generale 451/2015, l'III.mo Sig. Giudice Relatore Dott. Insinga Maria Lucia, affidava al sottoscritto Dott. Ing. Arch. Carmelo Nola, con studio tecnico in Milena, in via Vincenzo Monti n. 31/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 1191 sez A, l'incarico di redigere una relazione peritale per l'accertamento della consistenza di una massa ereditaria e per la predisposizione di un opportuno progetto divisionale secondo le quote di spettanza.

Nell'udienza del 05/12/2018, dopo accettazione dell'incarico conferito e dopo aver prestato giuramento, come prescritto, alla presenza dell'III.mo Signor G.R., si accoglievano i quesiti dallo stesso formulato come riportato nella emanata ordinanza che testualmente si trascrive:

1. *individuare e descrivere - fornendone ampia rappresentazione planimetrica e fotografica - i beni relitti dal de cuius [REDACTED] sulla scorta della dichiarazione di successione e della relazione notarile in atti, stimandone il valore con riferimento all'epoca di apertura della successione;*
2. *determinare la quota di legittima spettante agli attori ed ai convenuti quali legittimari (indicando la singola quota spettante a ciascun soggetto), in relazione al grado di parentela di ciascuno con il de cuius secondo l'albero genealogico in atti e tenuto conto delle indicazioni contenute nell'atto di citazione;*
3. *elaborare, infine, un progetto per lo scioglimento della comunione dei beni ereditari (sia mobili che immobili) rientrante nell'asse di [REDACTED] sulla scorta del valore venale attuale degli stessi (art. 726 c.c.), dando conto della situazione dal punto di vista urbanistico dell'immobile relitto;*

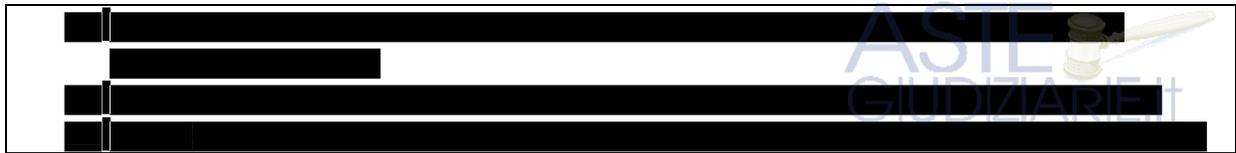
L'III.mo Sig. Giudice Relatore, fissava l'inizio delle azioni peritali in data 06/12/2018, invitando le parti a presentarsi presso lo studio dello scrivente in Milena via Vincenzo Monti n. 31/a alle ore 10:30, così, come redatto nel verbale n.1 (allegato alla presente relazione). Era presente solamente l'avvocato Luigi Di Natale. Si dava inizio e si fissava la data per il sopralluogo dell'immobile, oggetto del contenzioso civile, per il giorno 12 gennaio 2019 alle ore 14:30 presso l'ubicazione dello stesso.

Le operazioni peritali venivano regolarmente espletate presso gli immobili oggetto di causa, ubicati in Delia (CL) in via Parini n. 36, n. 38, n. 40, n. 48, ed alla presenza di: l'Avv. Luigi Di Natale, il sign. [REDACTED] in qualità di testimone senza opposizione da parte dall'Avv. Luigi Di Natale.

Riepilogo atti introduttivi del giudizio.

Per quanto di interesse, in relazione al mandato ricevuto e tralasciando aspetti di natura prettamente giuridica, il sottoscritto procede a sintetico riepilogo degli atti introduttivi del giudizio. Nel dettaglio, l'atto giudiziario, rilevando che tutti i tentativi espletati dal ricorrente per

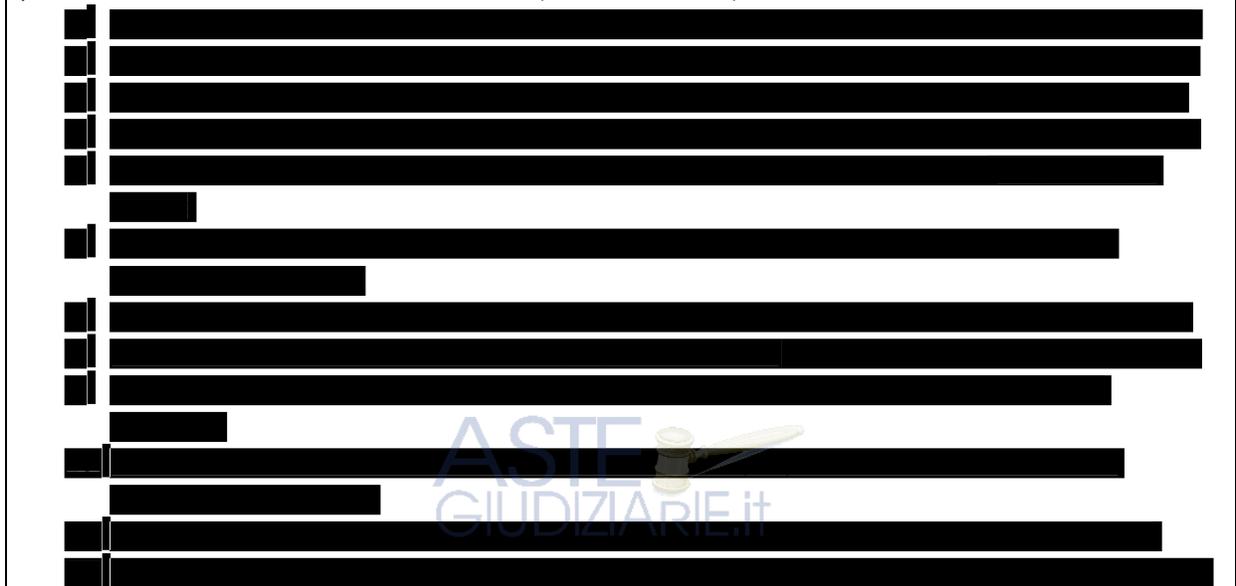




dati identificativi

N.	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	8	1299 1708	A/6	1	2 vani		Euro 23,76

Intestati tramite VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/04/2003 protocollo n. 53992 in atti dal 10/04/2003 (n. 1469.1/2003):



Si segnala che la planimetria catastale dell'intero edificio è rappresentata nel foglio 8 particella 1297.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta risulta quanto segue: detti immobili appartengono quale bene personale a:



con dati identificativi e quota di proprietà sopra descritti, per averli ricevuti da successione legittima causa morte del Sign.



Il bene pervenne a in parte giusta Atto di vendita rogato dal notar Alfredo Grasso a Caltanissetta il 19/11/1997, rep. 6.965 e trascritto a Caltanissetta il 20/11/1997 ai nn. 10038/8565; in parte giusta Atto di vendita rogato dal notar Alfredo Grasso a Caltanissetta il 04/03/1992 rep. 4.220 e trascritto a Caltanissetta il 23/03/1992 ai nn. 3677/3164; in parte giusta successione legittima in morte della signora



Non risulta a carico degli immobili oggetto di stima alla data odierna nessuna formalità pregiudizievole.

Dall'indagine condotte e da quando riportato dall'atto di compravendita Rep.n. 6965 Racc.n.2794 registrato in Caltanissetta il 03/12/1997 n. 2309 rogato dal dott. Alfredo Grasso di Notar Pompeo, l'immobile in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che lo stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o modificazioni che necessitavano di interventi edilizi.

L'immobile consiste in un immobile facente parte di un isolato dalle caratteristiche storiche. A destinazione residenziale consta di un piano terra e di un piano rialzato. L'abitazione è composta, al piano terra, da ingresso-sala-cucina abitabile, una camera da letto, un ulteriore stanza e un bagno e due ripostigli. Al primo piano, dove si accede tramite una scala ad una rampa, è situata una camera da letto. Il bene presenta uno stato di conservazione scarso e necessita interventi di manutenzione straordinaria. La struttura portante è in parte in pietra e in parte in conci di tufo, non è presente esternamente nessun tipo di intonaco o di finitura, la copertura è in coppi siciliani su falde inclinate, gli interni sono fatiscenti e completamente da recuperare, gli impianti non sono a norma. Le porte interne sono in legno e in stoffa mentre quelle esterne sono legno con persiane di nuova fattura in alluminio e ottone.

Sulla base del rilievo effettuato dallo scrivente in sede di operazioni peritali, alla presenza delle parti e dei signori firmatari del verbale di sopralluogo, e dai dati tratti dalla documentazione catastale e tecnica, si è in grado di definire il calcolo della superficie lorda dell'edificio in 55,80 m².

Stima dell'immobile.

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato utilizzeremo il metodo del valore di mercato per confronto diretto.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$Vm1 = \sum Vmm \times Coc \times Sf$$

nella quale:

Vm1 = valore di mercato del fondo agricolo

$\sum Vmm$ = sommatoria dei valori unitari medi del mercato

Sf = superficie del fondo da stimare

Coc = coefficiente adeguamento ai comodi.

Determinazione di Vmm

$$\sum Vmm = \sum \text{media} [(Vb / Sf) * Coc] * (1 - it)$$

Nella quale

Vb = valori di beni simili in vendita

Sf = estensione del fondo in vendita

Coc = coefficiente omogeneizzazione delle caratteristiche



it = sconto presunto in trattativa

Il valore del fondo viene determinato per confronto diretto con altri fondi simili in vendita in questo periodo.

Il Cac è il coefficiente che esprime il rapporto tra le caratteristiche dell'immobile campione e quelle dell'immobile considerato. Dall'analisi dei bollettini commerciali cartacei e on-line si sono ricercate le proposte di vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, le quali sono state omogeneizzate ad un valore medio applicando ai singoli valori unitari opportuni coefficienti che misurano i comodi positivi e negativi caratteristici di ciascun fondo esaminato. Il valore così ottenuto viene poi corretto da uno sconto medio applicabile, di norma, nelle trattative di vendita.

Determinazione di Cac

Tale parametro viene ricercato con la formula:

$$\text{Cac} = \text{Cac1} * \text{Cac2} * \dots * \text{Cacn}$$

Nella quale coefficienti Cac.. di adeguamento ai comodi (positivi o negativi) sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere i valori unitari utilizzati quale base di calcolo del valore del bene oggetto di stima le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. I numeri moltiplicatori attribuiti ad ogni caratteristica quantificano quindi l'apprezzamento o il deprezzamento del fondo rispetto alla media dei fondi presi a confronto.

Dall'analisi dei bollettini commerciali cartacei e on-line si sono ricercate le proposte di vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, recuperando il seguente valore :

$$Vb = 350,00 \text{ €/m}^2$$

Al valore medio sopra determinato viene applicato un coefficiente che tiene conto degli sconti mediamente praticati in sede di trattativa di vendita.

$$it = 10\%$$

Si ha

$$\sum Vmm = 315,00 \text{ €/m}^2$$

considerando inoltre

$$Sf = 55,80 \text{ m}^2$$

e

$$\text{Cac} = 0.80$$

otteniamo il giusto valore:-



$$Vm1 = 315,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 \times 55,80 \text{ m}^2 = 14.061,60 \text{ €}$$





Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.



Il C.T.U.

Ing. Carmelo Nola

