

TRIBUNALE DI RAGUSA - SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 1764/2020 R.G.

Il presente documento illustra l'attività svolta dal consulente tecnico di ufficio nella causa civile indicata in epigrafe.

Al fine di renderne organica e chiara la trattazione e per una agevole consultazione, lo stesso è stato suddiviso nei seguenti capitoli:

- 1) **La premessa** contiene i dati relativi alle operazioni preliminari e propedeutiche alla consulenza;
- 2) **Il mandato ricevuto** contiene le indicazioni fornite dal Giudice per l'espletamento dell'incarico da parte del consulente;
- 3) **Le attività peritali** riassumono l'attività svolta dal consulente nella fase conoscitiva e comprendono indicazioni in ordine ai sopralluoghi, ricognizioni e acquisizioni documentali e informative;
- 4) **La relazione di stima** contiene un'esauriva descrizione dei beni oggetto di stima, con riferimento alle loro caratteristiche e la valutazione economica complessiva;
- 5) **Le conclusioni** riassumono il lavoro svolto dal consulente in ordine ai quesiti posti dal Giudice.

1. PREMESSA

Con Decreto del 29/05/2024 l'Ill.mo Giudice Dott. Giovanni GIAMPICCOLO disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Causa Civile n. 1764/2020 R.G., nominando CTU lo scrivente Ing. Giancarlo LEONE con studio in Modica nella Via Trapani-Rocciola n.2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1101 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Ragusa. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito secondo le modalità previste dall'art. 193 c.2 c.p.c. in data 18/09/2024, veniva concesso termine al CTU fino al 31/12/2024 per la trasmissione della relazione alle parti, successivi venti giorni per la trasmissione delle eventuali osservazioni delle parti ed ulteriori venti giorni per il deposito in cancelleria della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione sulle stesse.

2. IL MANDATO RICEVUTO

Il Giudice sottoponeva al CTU il seguente quesito: *“accertare, previa adeguata descrizione, il valore di mercato dell'immobile da dividere, la sua divisibilità o meno, la formazione di due quote, la possibilità di un accordo tra le parti. Parte attrice fornisca al CTU relazione notarile o ipocatastale*

o altra documentazione che certifichi la provenienza dell'immobile, l'esistenza o meno di trascrizioni o iscrizioni o pesi, ecc. ”.

Il Giudice autorizzava il CTU all'utilizzo del mezzo proprio e ad avvalersi di un collaboratore, se necessario; autorizzava le parti a nominare consulenti tecnici di loro fiducia fino all'inizio delle operazioni, che sarà comunicato dal CTU; concedeva al CTU un acconto di € 400,00, ponendolo a carico di parte attrice.

3. LE ATTIVITA' PERITALI

3.1 Il sopralluogo

In adempimento al mandato ricevuto, il sottoscritto CTU inviava alle parti in causa formali comunicazioni per l'inizio delle operazioni peritali, che fissava per il giorno 25/10/2024 alle ore 15:00 sui luoghi oggetto di accertamento.

Alla data e all'ora comunicata, il CTU si recava sui luoghi ma non poteva, tuttavia, fare accesso all'immobile in quanto lo stesso risultava chiuso e non si aveva la presenza delle parti convocate.

Conseguentemente, lo scrivente inviava alle parti nuova comunicazione per l'esperimento delle operazioni peritali, per il successivo 29/11/2024 alle ore 16:00. Indi si aveva la presenza della parte convenuta, sig.ra [redacted], ed il CTU dava corso alle operazioni eseguendo rilievi fotografici e di misura dell'immobile e prendendo appunti su separati fogli (Cfr. All.1 "Verbale di sopralluogo").

3.2 Individuazione dei beni oggetto di stima e dati catastali

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare e Catasto, l'immobile risulta così censito (Cfr. All.2 "Visure catastali"):

- fg 91 p.lla 1314 sub 1, rendita € 91,67, categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani;
- fg 91 p.lla 1314 sub 2, categoria F/4.

3.3 Ricerche documentali, accessi ai Pubblici Uffici e consultazione del fascicolo telematico

Ai fini della valutazione della regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio-urbanistico, lo scrivente ha effettuato le opportune ricerche presso l'archivio Urbanistica del Comune di Ispica da cui è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Sindaco di Ispica in data 07 Settembre 1955 a nome dell'allora proprietario avente titolo sig. Pellegrino Antonino. (Cfr. All. 3 "Nulla Osta Edilizio per lavori edili").

E' stato, altresì, effettuato l'accesso presso l'Archivio Notarile di Modica ove è stato acquisito l'atto di vendita del 03 aprile 2001 ai rogiti del notaio Filippo Morello, repertorio n. 16369, trascritto a Ragusa il 07/04/2001 ai n.ri 6005/5082, registrato a Modica il 23/04/2001 al n. 1100, con il quale i

sigg.ri

hanno, indivisamente ed in parti uguali, acquistato l'immobile *de quo* (Cfr. All. 4 "Atto di vendita rep n. 16369 del 3 aprile 2001").

La predetta titolarità del bene in capo alle parti in causa è stata, altresì, accertata dalla consultazione della relazione notarile del 27/10/2022 prodotta dalla parte attrice agli atti del fascicolo telematico.

4. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

4.1 Ubicazione, confini, descrizione sintetica del bene e dati catastali

L'immobile, con destinazione d'uso di civile abitazione, è ubicato ad Ispica al civico n. 48 di via Parini, ed è articolato su due livelli con soprastante copertura a tetto.

Dei quattro prospetti, due risultano liberi e prospicienti la via Parini, i restanti sono posti a confine con proprietà di terzi. Dall'esterno l'edificio si presenta in discrete condizioni di conservazione anche se privo di pregi architettonici e finiture particolari, risultando, infatti, ascrivibile ad una tipologia edilizia di tipo "economica".

Sulla scorta della documentazione tecnica rinvenuta presso l'Ufficio urbanistica del Comune si può affermare che l'epoca di realizzazione del fabbricato risulta antecedente al 1 settembre 1942, per quanto attiene al piano terra, con un successivo intervento di sopraelevazione al piano primo avvenuto nel 1955.

La zona di appartenenza: l'edificio sorge nel centro storico del Comune di Ispica, nel quartiere denominato "del Carmine" e prende il nome dall'omonimo Santuario dedicato alla Madonna del Carmelo. Il Santuario e l'annesso ex Convento costituiscono un complesso architettonico di particolare bellezza e fanno del quartiere *de quo* un luogo di particolare attrazione e interesse, anche dal punto di vista residenziale, ciò che rappresenta un'inversione di rotta rispetto al progressivo spopolamento che si registra nel centro storico della città. La zona, individuata nel vigente P.R.G. quale "zona AI", risulta urbanizzata sia per quanto concerne le urbanizzazioni di tipo primario (acqua, luce, strade, illuminazione pubblica, marciapiedi) e meno per le urbanizzazioni di tipo secondario (scuole, uffici, etc), trattandosi di un quartiere a vocazione prettamente residenziale. Le zone limitrofe presentano caratteristiche simili e risultano quasi interamente edificate. *I confini:* l'edificio confina per due lati con via Parini, e per i rimanenti con proprietà di _____ e con la Chiesa del Carmine, salvo migliori e più esatti confini.

4.2 Descrizione analitica del bene

L'abitazione oggetto di stima si sviluppa su due livelli, un piano terra ed un primo piano, e dispone di due distinti accessi sul prospetto principale di Via Parini (*vedi foto n.1*), uno per ciascuno dei predetti piani.

Il collegamento interno tra la zona giorno del piano terra e la zona notte del soprastante piano primo avviene mediante una piccola scala a chiocciola del tipo autoportante. L'abitazione, di piccole dimensioni, consta di tre vani utili, di cui due adibiti a camere da letto al piano superiore, ed uno a cucina - pranzo, oltre ad un angolo cottura ed un bagno al piano terra; la superficie commerciale è di complessivi mq 75,80 e l'altezza utile è di ml 3,30 al piano terra e di 2,85 ml al piano primo.

Di seguito si riporta una breve descrizione della distribuzione interna degli ambienti, per come rappresentati nell'allegata planimetria e nella documentazione fotografica (Cfr. All. 5 "Planimetria del rilievo con indicazione dei punti di ripresa fotografica e documentazione fotografica").

Dall'ingresso posto al piano terra al civico n.48 di via Parini si accede direttamente al vano cucina - pranzo illuminato e areato dalla portafinestra di ingresso e da una finestra, entrambe con affaccio sulla detta via (vedi foto nn.3 e 4). Alla sinistra di detto vano trovano ubicazione, nell'ordine, un piccolo ripostiglio con angolo cottura, ed un bagno, entrambi dotati di piccole finestre con affaccio sulla via Parini (vedi foto nn. 5 e 6). Attraverso la scala a chiocciola posta nell'angolo del vano cucina - pranzo si raggiunge il piano superiore (vedi foto n.7), con approdo in un piccolo vano disimpegno dotato di portafinestra con affaccio sull'antistante balcone; dal predetto disimpegno si accede, in senso antiorario, al vano ripostiglio adibito a camera da letto singola (vedi foto n.8) e alla camera da letto doppia/matrimoniale, quest'ultima illuminata e areata da una finestra prospiciente la via Parini (vedi foto n.9),

Caratteristiche costruttive: le strutture murarie portanti sono realizzate con pietrame calcareo e malta cementizia; il solaio di interpiano tra il piano terra ed il primo è in blocchi di calcare con interposte travi in acciaio e soprastante soletta in calcestruzzo; la copertura è in travi di legno e pacchetto di copertura composto da tavolato e manto di copertura in tegole tipo coppo siciliano; le tramezzature interne sono in blocchi di laterizio forato, le pareti ed i soffitti interni risultano intonacati al civile con strato di finitura e tinteggiate con pitture di diverso colore, le pareti del bagno e dell'angolo cottura risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di diverso colore.

La *scala interna di collegamento* è di tipo a chiocciola autoportante, con gradini in legno, e ringhiera in ferro; la *facciata esterna* intonacata con finitura tipo tonachino di colore marrone/grigio; le persiane e gli infissi sono in alluminio di colore bianco.

Pavimentazione interna: La pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica smaltate di colore chiaro per l'intera superficie dell'abitazione. **Porte interne:** le porte interne sono in laminato con telai in ferro. **Infissi esterni:** finestre e porte-finestre in alluminio con vetro camera e persiane esterne di oscuramento in alluminio.



In particolare, sulle pareti e sul soffitto del bagno, la presenza di macchie nere di muffa è dovuta a fenomeni di condensa che si originano per via dell'umidità prodotta dalla scarsa areazione del bagno. Nella camera da letto doppia insiste un controsoffitto composto da profili in acciaio con interposti pannelli di chiusura; le condizioni di conservazione dei profili, anche se non direttamente visibili, sono da ritenersi scarse e necessiterebbero di un intervento di manutenzione, come prevedibile dalla valutazione del sottostante strato di intonaco che presenta, infatti, segni di rigonfiamento e lesioni proprio in corrispondenza dei profili in questione.

Anche per quanto attiene ai prospetti si rileva la necessità di un intervento di manutenzione volto al rifacimento dell'intero strato di finitura e del sottostante intonaco, quest'ultimo almeno nelle parti in cui lo stesso si presenta distaccato e/o ammalorato.

Nel corso del sopralluogo la sig.ra ha riferito al CTU di avere provveduto, a proprie cure e spese, all'esecuzione degli interventi di riparazione sulla porzione del tetto soprastante il vano disimpegno del piano primo, alla sostituzione del serbatoio per la riserva idrica e dello scaldacqua elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria unitamente all'autoclave per il rilancio dell'acqua all'interno del serbatoio di accumulo (Cfr. All.1 "Verbale di sopralluogo").

4.4 Valutazione della regolarità edilizia urbanistica e catastale dell'immobile

Con il richiamato Nulla Osta del 07 settembre 1955 è stato autorizzato il progetto di modifica e sopraelevazione per la realizzazione del piano primo del fabbricato, rispetto al quale lo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo risulta difforme. In particolare, le difformità riguardano una diversa distribuzione interna al piano terra e la realizzazione della scala autoportante per il collegamento interno dei due piani; trattasi di opere riferibili – presumibilmente – ad interventi eseguiti da circa un ventennio.

La regolarizzazione delle predette difformità comporta la presentazione al Comune di una specifica richiesta di autorizzazione in sanatoria, alternativemente, di una Comunicazione di Inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) con un costo di € 1.000,00 per sanzioni ed € 111,00 per diritti di segreteria, oltre all'onorario per le relative prestazioni professionali tecniche stimabili in € 2.000,00 compreso iva ed oneri. Ai superiori costi vanno aggiunti quelli relativi all'aggiornamento catastale per la fusione dei due subalterni (subb. 1 e 2) e la corretta rappresentazione planimetrica dell'immobile, questi ultimi valutabili in € 600,00.

In conclusione, i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile possono essere stimati in € 3.700,00.

4.5 Valutazione del bene

Per accertare il valore di mercato dell'immobile, ossia la più probabile quantità di denaro ottenibile dallo scambio del bene in regime di libero mercato caratterizzato da "domanda" e "offerta", si è fatto riferimento al metodo di stima diretto "stima sintetico – comparativa" indicato nella disciplina dell'estimo.

Il metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono i relativi prezzi di compravendita.

Lo scrivente ha, pertanto, condotto un'indagine di mercato presso esperti operatori economici locali ed agenzie specializzate nel settore, volta ad accertare – per immobili di caratteristiche similari - i valori delle relative compravendite, oltre alla consultazione della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, nonché dello stato di uso e manutenzione, lo scrivente ritiene congruo il prezzo unitario di € 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00) per metro quadrato di superficie lorda.

Moltiplicando il prezzo per la superficie commerciale, pari a mq 75,80, si ottiene il valore complessivo del bene: $V_B = (mq\ 75,80 \times €\ 550,00) = €\ 41.690,00$.

Dal valore sopra indicato vanno detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, stimati in € 3.700,00 al superiore par. 4.4, pertanto, il valore finale "V_F" del bene pari a:
 $(€\ 41.690,00 - €\ 3.700,00) = €\ 37.990,00$, pari ad € **38.000,00** in cifra tonda.

5. Considerazioni sulla divisibilità del bene e sulla formazione di quote

Per quanto attiene alla divisibilità del bene e alla possibilità di formazione delle due quote va osservato che, sebbene l'immobile disponga di due distinti accessi sulla via Parini, uno per il piano terra ed uno per il piano primo, non ricorrono i presupposti per la divisibilità, stante la ridotta consistenza delle superfici in esame.

Nell'ipotesi, infatti, di costituire una singola unità abitativa al piano terra, la stessa mancherebbe degli spazi minimi necessari per allocarvi la zona notte; situazione diametralmente opposta si verificherebbe nell'ipotesi di costituire una singola unità al piano primo, ove mancherebbero gli spazi relativi alla zona giorno.

Di conseguenza, risulta impossibile formare quote suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'attuale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

6. Conclusioni

Il valore di mercato dell'immobile sito in Ispica (RG) nella via Parini n. 48, censito al N.C.E.U. del Comune di Ispica al foglio di mappa 91 p.lla 1314 subb. 1 e 2, è pari ad € **38.000,00** (trentottomila/00);

L'immobile non risulta comodamente divisibile, pertanto, non è possibile procedere alla formazione delle due quote.

Ritenuto di aver adempiuto all'incarico conferito, lo scrivente rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

Modica,

Allegati:

1. All. 1 Verbale di sopralluogo;
2. All. 2 Visure catastali (subb. 1 e 2);
3. All. 3 Nulla Osta edilizio lavori edili del 07 settembre 1955;
4. All. 4 "Atto di vendita rep n. 16369 del 3 aprile 2001";
5. All. 5 "Planimetria del rilievo con indicazione dei punti di ripresa fotografica e documentazione fotografica".

Il CTU

