

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE DISTACCATA DI AVOLA

Ill.mo Sig. G.O.T. [REDACTED]

Oggetto: Causa civile N° R.G. 1019/07 promossa da [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

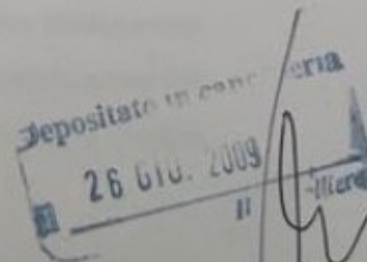
PREMESSA

Nell'udienza del 07.04.2009 la S.V.I. nominò me sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Albo professionale degli Architetti della Provincia di Siracusa col [REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto. Nella stessa udienza prestato il giuramento di rito mi veniva conferito l'incarico per la stima dei beni immobili, valutandone la loro divisibilità o meno accertandone altresì il valore locativo, come richiesto e riportato nell'atto di citazione depositato in Cancelleria il 18.12.2007.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con lettere raccomandate del 20.04.09 comunicai alle parti che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 29.04.09 alle ore 10,00' sui luoghi per cui è causa. Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno stabilito alle ore 10,20'e terminarono alle ore 11,00' con la presenza continua della [REDACTED]. Il sottoscritto C.T.U. procedette al rilievo geometrico e fotografico del fabbricato sito a Rosolini tra la via Perù, via Cile e via Platamone e così suddiviso: a piano terra garage riportato in catasto fabbricati al foglio 29, p.lla 675 sub 2 e appartamento posto al secondo piano fuori terra riportato in catasto fabbricati al foglio 29, p.lla 675 sub 3.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO



Al piano terra dell'immobile in oggetto, della superficie coperta complessiva di mq 165,00 e con altezza di m3,64, risultano ubicati il vano scala con antistante verandina di ingresso e il locale garage della superficie netta quest'ultimo di mq 138,38; al piano primo, dell'altezza netta di m 2,87, risulta un appartamento per civile abitazione composto di cinque vani, due accessori e verandina esterna coperta così distinti: *letto* della superficie netta di mq 13,58, *letto matrimoniale* della superficie netta di mq 18,36, *letto* della superficie netta di mq 13,66, *salone* della superficie netta di mq 31,67, *cucina* della superficie netta di mq 13,94, *bagno* della superficie netta di mq 7,08, *W.C.-lavanderia* della superficie netta di mq 11,65; i suddetti ambienti risultano disimpegnati da un *corridoio* di mq 14,62 ,la *verandina* misura al netto mq 6,60. La copertura è a terrazzo piano praticabile; in esso vi insiste ,oltre al *torrino copriscala* , un *locale di sgombero* della superficie netta di mq 17,60, la superficie del terrazzo calpestabile è di mq 113,28.

Il fabbricato, edificato con strutture resistenti in calcestruzzo di cemento armato risulta a piano terra ultimato con tamponamenti perimetrali mentre all'interno è composto da unico ambiente non intonacato nelle pareti e nel soffitto ed è privo di pavimentazione; il vano scala risulta non finito avendo ringhiere provvisorie di legno e risultante privo del rivestimento dei gradini.

Il piano primo è completamente finito al civile con pareti e soffitti intonacati, pavimenti in gres ceramico, con impianti idrico, elettrico e fognario collegati alle rispettive reti pubbliche. All'atto del sopralluogo è stata notata una perdita di acque fognarie al soffitto del vano garage; gli intradossi dei balconi non accessibili a livello del piano terrazzo risultano in parte ammalorati ; è stata notata altresì la presenza di umidità alla parte bassa delle pareti di corridoio, letto e lavanderia; tutte le pareti esterne risultano intonacate ma prive di tonachina. Posizionato in zona B2/9 di PRG il fabbricato risulta avere concessione edilizia in sanatoria n.122 del 29.08.2008 ma è ancora privo del certificato di agibilità. In merito al quesito posto dal ricorrente [REDACTED]

circa la divisibilità o meno del fabbricato si è constatato che tale circostanza trova riscontro positivo per il piano terra limitatamente al locale garage, mentre è irrealizzabile la divisione dell'appartamento a piano primo.

VALORE DELL'IMMOBILE E DEL VALORE LOCATIVO dal 21.09.1999 alla data odierna.

Al fine di determinare il probabile valore di mercato, valutati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato, eseguite accurate indagini di mercato per i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per fabbricati simili per caratteristiche costruttive, per posizione e per uso, si è proceduto nella stima adottando il seguente metodo.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI. Per questa valutazione si fa riferimento alla consistenza del fabbricato, al suo stato attuale, alla sua destinazione ed ai prezzi unitari medi correnti nella stessa zona ed in zone di simili caratteristiche e praticati a fabbricati già venduti aventi più o meno le medesime caratteristiche costruttive di quello in oggetto.

Nel caso in esame si ha:

- 1) Garage a piano terra in N.C.E.U. al foglio 29, p.lla 675 sub 2 :
 $\text{mq } 150,50 \times \text{€ /mq } 600,00 = \text{€ } 90.300,00$
- 2) Appartamento a piano primo comprensivo di vano scala e locale sgombero posto sul terrazzo, in N.C.E.U. al foglio 29, p.lla 675 sub 3:
 $\text{mq } 165(\text{al lordo dei muri}) \times \text{€ /mq } 900,00 = \text{€ } 148.500,00$
- 3) A detrarre somme per ripristino parti ammalorate e completamento opere all'interno e all'esterno del fabbricato stimate in € 19.900,00

Valore del fabbricato come allo stato attuale: €(90.300,00+148.500,00 - 19.900,00) = € 218.900,00(diconsi euro duecentodiciottomila-

novecento/00

Valore locativo dell'immobile per anni nove e mesi otto :

- a) Per il locale di piano terra (garage) : € 21.635,00

b) Per l'appartamento a piano primo: € 29.565,00

Sommano a+b = € 51.200,00 (diconsi euro cinquantunomila-
duecento/00)

Tanto si rassegna per l'incarico ricevuto

Avola 26 GIU 2009

