

TRIBUNALE DI SIRACUSA

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

PREMESSA

All'udienza del 08/07/03 il G. Es. Dott. Cicciò nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Giuseppe Costanzo, al fine di procedere alla stima dei beni del Sig.ri [REDACTED]. Con avviso a mezzo raccomandata A.R., il sottoscritto avvertiva le parti che l'espletamento delle operazioni peritali sarebbe avvenuto il giorno 22/07/2003 alle ore 10,00. Il sottoscritto, pertanto, in quella data si è recato sui luoghi, siti in Avola c.da Pantanello s.n., come da verbale redatto, dove non ha trovato persona alcuna ad attenderlo. Si è proceduto, pertanto, alla stima degli immobili, dopo aver preso appunti in foglio a parte e fotografie, e dopo aver effettuato le ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa, dove è stata richiesta tutta la documentazione in allegato, e presso l'ufficio del Registri Immobiliari e all'Ufficio Urbanistica del Comune di Avola. Preso in esame quanto visto e aiutato dalla documentazione in possesso, il sottoscritto ha valutato i beni di cui all'oggetto esponendo quanto segue:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) Immobile fabbricato sito in Avola c.da Pantanello p.t. s.n.

Descrizione Catastale

Immobile fabbricato sito in Avola, c.da Pantanello s.n., All'U.T.S. sezione fabbricati è portato: partita n° ---, foglio 58, p.lla 961, sub n° 2, cat. A/2, classe 2, vani 9, mq. 207,00, rendita €. 999,34 £. 1.934.992 Intestato a:

██████████ nato a Avola il ██████████

Proprietà per 1000/1000

2) Immobile fabbricato sito in Avola c.da Pantanello p.1° s.n.

Descrizione Catastale

Immobile fabbricato sito in Avola, c.da Pantanello s.n., All'U.T.S. sezione fabbricati è portato: partita n° ---, foglio 58, p.lla 961, sub n° 6, cat. ---, classe ---, vani ---, mq. 207,00, rendita €. --- £. --- Intestato a:

██████████ nato a Avola ██████████

Proprietà per 1000/1000

Descrizione del Luoghi

Immobili fabbricati adibiti a civile abitazione rispettivamente:

c.da Pantanello di mq. 207,00 vedi " foto n° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 " in allegato alla presente perizia. Da un esame esterno, come già esposto in precedenza, l'accesso ai luoghi non è stato possibile in quanto sui luoghi non trovavasi persona alcuna. E ciò anche se l'accesso sui luoghi è avvenuto sia il giorno 22/07/2003, che il giorno 19/09/2003 in presenza della polizia municipale di Avola nelle persone degli agenti sig. Canto Sebastiano e Caruso Sebastiano, come da verbali in allegato. Il fabbricato è ubicato nella zona c.da Pantanello in tenere di Avola a poche centinaia di metri dal lungomare di Avola, e da un esame esterno si presenta in buone condizioni, infatti non si riscontrano lesioni di alcun genere a livello terreno, anzi risulta essere mantenuto

armente dal proprietario. Per quanto riguarda le condizioni interne si fa riferimento
 disposizione descritta nella planimetria catastale in allegato, che riporta la
 divisione interna in n° 5 vani non meglio specificati + cucina, un bagno, un doppio
 vizio, una dispensa; il tutto servito da corridoio disimpegno. Per quel che riguarda il
 piano primo, risulta essere ancora in corso di costruzione vedi " foto n° 1 - 2 " e dalla
 certificazione ipocatastale in allegato, si può dire lo stesso per il lastrico solare il
 quale non risulta essere censito affatto; questi ultimi, comunque, sono disimpegnati dal
 fabbricato al piano terreno in quanto serviti da scala esterna indipendente vedi " foto n°
 2 ". Nella valutazione di seguito effettuata si tenga, comunque, conto del fatto che
 immobile posto al piano primo- in corso di costruzione- verrà valutato al 50 % del
 valore di mercato. Per quel che concerne il profilo urbanistico, così come da ricerche
 Ufficio Urbanistica di Avola, si riscontra una pratica in sanatoria ai sensi della L.R.
 85 prot. N° 12229 del 31/03/1987 pratica edilizia 4076. Da ricerche di mercato fatte
 luoghi e per valore di fabbricati contigui si assume € 750,00 come prezzo al mq.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

1) Immobile fabbricato sito in Avola c.da Pantanello p.t. s.n.

$207,00 \times €. 750,00) =$
€. 155.250,00

2) Immobile fabbricato sito in Avola c.da Pantanello p.1° s.n.

$207,00 \times €. 375,00) =$
€. 77.625,00

CONCLUSIONE

La stima effettuata sulla base di quanto precede, pertanto, si deduce che il valore degli Immobili stimati del " Sig.ri [REDACTED] "ammonta a Lit. 232.875,00, Per quanto concerne il decreto di trasferimento lo stesso è fattibile, in quanto l'immobile presenta regolare pratica in sanatoria, come descritto in precedenza e non si riscontrano variazioni essenziali.

APPENDICE

legati:

Certificato Catastale n° 1 pag. n° 2

Planimetria Catastale n° 1

Estratto di Mappa n° 1

Visure RR.II. pag. n° 4

Quaderno Fotografico n° 3 pag.

Verbale

Il Consulente Tecnico

Geom. **Giuseppe COSTANZO** n° 1533



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

del

15-9-03

IL SEGRETARIO

Il Cancelliere C. Gennaro Maria Carm