

N. 14/98 ES. IMM.

TRIBUNALE DI MODICA
SEZIONE CIVILE



G.E.: **Dott.ssa D. Di Sarno**

PROCESSO ESECUTIVO PROMOSSO DA:

- AGOSTA CARMELO

CONTRO:

- MALTESE BARTOLOMEO

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto **Ing. Giovanni Avola**, libero professionista in Modica nel vico Salemi, 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° 618, ha ricevuto incarico dal **G.E. Dott.ssa D. Di Sarno**, all'udienza del 04/05/01, di descrivere e stimare i beni pignorati nell'esecuzione in epigrafe.

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, si è recato nella Via Catagirasi, 24, II° tratto a sx, nei luoghi oggetto della presente relazione, per ivi eseguire tutti gli accertamenti ed i rilievi necessari sia metrici che fotografici.

Quindi, sulle risultanze degli elementi acquisiti sul posto e d'accurate indagini, è redatta la seguente relazione.

1.0) DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il bene oggetto di stima si trova nella zona periferica di Modica Alta e precisamente nella Via Catagirasi, 24, II° tratto a sx.

Trattasi di un edificio formato da due piani (foto 1); il piano terra

adibito a garage, il piano primo adibito ad abitazione e il lastrico solare parzialmente edificato, il fabbricato sorge su un lotto di terreno di mq.400 (al lordo del fabbricato) piantumato con alberi da frutto e alberi ornamentali (foto 2-3).

L'edificio, costruito all'inizio degli anni '80, ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, tuttavia, non è una struttura antisismica giacché i telai interni formati dalle travi e dai pilastri non sono ortogonalmente collegati a quelli esterni.

L'ingresso del fabbricato è situato nella pubblica via (foto 4), anche se allo stato attuale esso non è fornito d'alcun tipo di porta ma, come si vede dalla foto è murato con mattoni forati; attualmente si accede all'interno dell'edificio dalle saracinesche del piano terra (foto 5).

Esternamente non tutte le facciate presentano l'intonaco cementizio (foto 1-6-7), manca totalmente invece quello di finitura.

Internamente il piano terra (foto 8) esteso, al netto dei muri e del vano scala, mq. 135,67 con altezza di ml.4,20 è totalmente allo stato rustico, le pareti di tompagno in blocchi di calcare non sono intonacate la pavimentazione è in battuto di calcestruzzo non liscio (foto 9). Le finestre, alte da terra più di due ml. sono protette con infissi in ferro così come in ferro è la porta che conduce nel retrostante orto (foto 10).

Dal garage si accede tramite una porta in legno (foto 11) alla scala che conduce al piano primo, nella quale è assente il rivestimento dei gradini e però presente l'intonaco di finitura in gesso.

Oltrepassando un portoncino di ingresso in legno laccato, si perviene all'abitazione (foto 13) che è formata da tre camere da letto, di cui due

doppie e una singola, un vano cucina, un soggiorno, un w.c., una lavanderia-w.c., un piccolo ripostiglio ed un disimpegno, il tutto esteso al netto dei muri e del vano scala mq. **122,29**, con un'altezza netta interna di ml. **2,90**.

Le finiture di questi ambienti sono di buona qualità, la pavimentazione è in ceramica (foto 14).

Nella lavanderia – w.c. sono presenti tutti elementi sanitari: vaso, bidet, lavabo, lavatoio e piatto doccia (foto 15).

Il w.c. principale non è rifinito manca sia la pavimentazione sia il rivestimento delle pareti nonché gli elementi sanitari ad eccezione del vaso (foto 16)

Le pareti interne, presentano l'ultimo strato d'intonaco realizzato con gesso (foto 13).

Gli infissi esterni sono in legno, con oscuramenti a persiana (foto 7); le porte interne sono tutte in legno laccato (foto 13). E' presente l'impianto elettrico, e l'impianto idrico.

In dettaglio si ha:

- Soggiorno di mq. **30,54**;
- Camera da letto doppia, di mq. **18,69**;
- Camera da letto doppia, di mq. **14,81**;
- Camera da letto singola, di mq. **11,70**;
- Ripostiglio, di mq. **3,23**;
- Vano cucina, di mq. **19,58**;
- W.C. di mq. **5,44**;
- Lavanderia-w.c. di mq. **6,04**;
- Disimpegno di mq. **12,26**.

La copertura, accessibile dalla scala interna, è a terrazza e non è pavimentata è però impermeabilizzata con manto protettivo in asfalto (foto 18). In essa è presente un vano adibito a lavanderia, esteso mq. 16,00, completamente rifinito (foto 19).

2.0 RICERCA CONSERVATORIA RR.II.

A seguito di visure ipocatastali ultra ventennali, eseguite a cura del sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in capo a MALTESE BARTOLOMEO nato a MODICA il 16 maggio 1946, ROCCASALVA TERESA, nata a Modica il 21 giugno 1958 a decorrere dal 27 giugno 1977 al 17 maggio 2002 risultano, le seguenti formalità che qui di seguito si precisano.

Formalità in capo a Maltese Bartolomeo:

ISCRIZIONI CONTRO:

1. 14221 del 02.07.88 **Contratto di Mutuo** del 30.06.88

Favore: Banca S. Angelo – Soc. coop. a r.l. sede Licata

Contro: **MALTESE BARTOLOMEO**

Oggetto: mutuo con montante di £.40.000.000 in anni 5, ipoteca su fabbricato in corso di costruzione della sup. coperta di circa mq. 150 sito in Modica nella c.da Addolorata; in catasto alla partita 14827 F.28 part. 834/3 sem. 4° are 4.00.

2. 2864 del 09.03.94 **Decreto Ingiuntivo** del 23.02.94 Trib. Modica

Favore: Sicilcassa S.p.A – sede Palermo

Contro: **Maltese Bartolomeo**

Oggetto: ipoteca giudiziale su fabbricato in corso di costruzione della sup. coperta di circa mq. 150 sito in Modica nella c.da Addolorata; in catasto alla

partita 14827 F.28 part. 834/3 sem. 4° are 4.00 (proprietà ½ Maltese Bartolomeo - ½ Roccasalva Teresa).

Formalità in capo a Roccasalva Teresa:

3. 2864 del 09.03.94 **Decreto Ingiuntivo** del 23.02.94 Trib. Modica

Favore: Sicilcassa S.p.A – sede Palermo

Contro: Maltese Bartolomeo

Oggetto: ipoteca giudiziale su fabbricato in corso di costruzione della sup. coperta di circa mq. 150 sito in Modica nella c.da Addolorata; in catasto alla partita 14827 F.28 part. 834/3 sem. 4° are 4.00 (proprietà ½ Maltese Bartolomeo - ½ Roccasalva Teresa).

Effettuato il controllo di tutti gli atti inerenti, riscontrati nei Registri Immobiliari, e la documentazione in atti, il sottoscritto dichiara che manca il certificato di cui al n° 1.

3.0 EVENTUALI OMISSIONI

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

4.0 INTESTAZIONE BENI PIGNORATI

I beni pignorati risultano intestati indivisamente e per le relative quote di pertinenza indicate nella tabella che segue a carico dei coniugi: MALTESE BARTOLOMEO nato a MODICA il 16 maggio 1946, e ROCCASALVA TERESA, nata a Modica il 21 giugno 1958. Per entrambi i soggetti i beni gli sono pervenuti in forza di:

- **Atto di compravendita**, a favore del sig. MALTESE BARTOLOMEO, del 27.06.1977 Rep. n° 21698 (Notaio Dott. Girolamo Renato Pulino da Modica);

Tab. 1

| IMMOBILE | | |
|---|--|-------|
| ESTREMI CATASTALI (prima dell'accatastamento): fgl. 28 part.lla 382 | | |
| PROPRIETARI | TITOLO DI PROPRIETA' | QUOTA |
| MALTESE BARTOLOMEO | <u>Atto di compravendita</u> , a favore del sig. MALTESE BARTOLOMEO, del 27.06.1977 Rep. n° 45785 (Notaio Dott. Girolamo Renato Pulino da Modica); | 1/2 |
| ROCCASALVA TERESA | Regime di comunione dei beni | 1/2 |
| TOTALE | | 1 |

5.0 CATASTO

Effettuato il primo sopralluogo il sottoscritto è venuto a conoscenza che il bene pignorato non è accatastato.

A seguito dell'iscrizione al N.C.E.U., eseguita a cura del sottoscritto, gli estremi catastali del fabbricato sono indicati nella tabella che segue. Tab. 2

| IMMOBILE | FOGLIO | PARTICELLA |
|--|--------|------------|
| Terreno di sedime | 28 | 610 |
| Piano terra + pertinenza | 28 | 610 sub1 |
| Piano primo + lavanderia + lastrico solare | 28 | 610 sub2 |

6.0 CRITERIO DI STIMA

La stima dei beni descritti si basa sull'utilizzo di un metodo classico:

Stima sintetica in base al valore di mercato;

Con tale metodo, la stima è eseguita in base all'attuale valore commerciale o di mercato dei beni come sopra descritti, ed in base al confronto con immobili consimili aventi le medesime condizioni intrinseche ed estrinseche.

Si tiene conto, altresì, per quanto concerne i fabbricati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, di noti valori scaturiti da libere e recenti contrattazioni di compravendita, determinandone il grado di

merito (in rapporto alla configurazione, all'orientamento alla viabilità esterna, alla natura urbanistica della zona: residenziale, commerciale, mista, al grado di finitura dei vani che costituiscono l'immobile, ecc., e a tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche). Si assume un parametro facilmente misurabile, che presenti stretta relazione col valore di mercato e che potrà essere scelto tra i seguenti elementi:

- Numero di vani;
- Superficie dei piani espressa in mq.
- Volume espresso in mc.
- Canone di locazione.

Per il caso in esame si è scelto la superficie.

6.1 STIMA DEGLI IMMOBILI

Stima in base al valore di costo o produzione

Tab. 3

| PARTE DELL'IMMOBILE | CONSISTENZA (mq.) | VAL. UNIT. (€/mq.) | VAL. TOT. (€) |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| PIANO TERRA (COMPRESA PERTINENZA) | 135,67 | 400 | 54268 |
| PIANO PRIMO (COMPRESA PERTINENZE) | 122,29 | 800 | 97832 |
| VALORE VENALE COMPLESSIVO | | | 152100 € |

7.0 DIVISIBILITA'

A parere dello scrivente la soluzione ottimale per la eventuale formazione di lotti di vendita separata è quella riportata nella tabella n. 4

Tab. 4

| POSSIBILI MODALITA' DI VENDITA | |
|---------------------------------------|--|
| UNICO LOTTO | PIANO TERRA + ORTO PIANO + PIANO PRIMO + LASTRICO SOLARE |

| | |
|-----------|-------------------------------|
| I° LOTTO | PIANO TERRA + ORTO |
| II° LOTTO | PIANO PRIMO + LASTRICO SOLARE |

Valori venali dei beni per eventuali lotti separati di vendita:

Tab. 5

| SOLUZIONE | VALORE VENALE in c.t. (€) |
|-------------|---------------------------|
| UNICO LOTTO | 152.100 € |
| I° LOTTO | 97.800 € |
| II° LOTTO | 54.300 € |

8.0 ESTREMI EDILIZI

In seguito ad accertamenti effettuati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, relativi all'immobile pignorato risulta una domanda di condono edilizio – prot. n. 3400 del 30/08/1986 – presentata dal sig. Maltese Bartolomeo.

La pratica di condono edilizio, come risulta dalla certificazione richiesta dal sottoscritto e rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, è incompleta; pertanto per ottenere la concessione edilizia in sanatoria occorre integrare la pratica di cui sopra con la documentazione mancante.

Si precisa che presuntivamente le somme da versare al Comune di Modica per il rilascio della concessione edilizia sulla base dei dati rilevati dal sottoscritto in sede di visione della pratica presso l'ufficio tecnico sono le seguenti:

- Oblazione dalla 3^a alla 8^a: € 3461,27 x 3 = **10.383,82 €**

La somma va incrementata di tre volte perché non versata nei termini stabiliti dalla legge.



- Gli oneri concessori ai sensi della L. 10/77, sono così distinti:

Costo di costruzione: 554,18 €

Oneri di urbanizzazione: 177,47 €

Tot. 731,65 €

Sul totale vanno calcolati gli interessi nella misura del 10 % annuo dalla data di presentazione dell'istanza di sanatoria (30/08/1986) fino a quella di pagamento degli stessi.

A tali costi si sommano le spese tecniche professionali necessarie per fornire la documentazione mancante che si assumono forfetariamente in 1.000 € onnicomprensivi di i.v.a. e c.n.p.i.a. e le spese varie quali valori bollati, diritti di segreteria, e tasse di registrazione che si assumono anch'esse forfetariamente in 500 €.

Riepilogo:

- Oblazione: 10.383,82 €

- Oneri L. 10/77: 731,65 €

- Spese tecniche: 1.000,00 €

- Spese varie: 500,00 €

Tot. 12615,47 €

9.0 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario

10.0 CODICE FISCALE

Maltese Bartolomeo: **MLTBTL46E16F258N**

11.0 ESTATTO ATTO DI MATRIMONIO

Documento prodotto.

La presente relazione, di n° 10 pag., è redatta in 4 copie, di cui una

resa legale, e le altre in carta semplice.

Si allega alla presente il verbale delle operazioni peritali.

DOCUMENTI PRODOTTI:

- Estratto atto di matrimonio;
- Visure conservatoria RR.II. di Ragusa;
- Visura catastale prima dell'accatastamento;
- Visure catastali dopo l'accatastamento;
- Titolo di proprietà;
- Attestazione Ufficio Tecnico Comunale.

ALLEGATI:

- N° 1 elaborati grafici;
- Documentazione fotografica;

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

Ing. Giovanni Avola

TRIBUNALE DI MODICA

VERBALE DI DEPOSITO PERIZIA

L'anno 2002 il giorno **21** del mese di giugno nella cancelleria del Tribunale di Modica, avanti il sottoscritto è comparso l'ing. **Giovanni Avola** il quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli con ordinanza del 04/05/01 dal Giudice Dott.ssa **D. Di Sarno** della causa n. 14/98

N-1598 Cron.

R.G. promossa da:

AGOSTA CARMELO

contro

MALTESE BARTOLOMEO

deposita la relazione di consulenza espletata.

L.C.S.

*Il Cancelliere - C1
- Dott. Angelo Donarzo
Donarzo*

IL C.T.U.

Ing. Giovanni Avola