

Studio Tecnico - Dott. Ing. Mezzasalma Carmelo

Via Mongibello, 155 - Ragusa

T 0932/643174

M 338 8872998

e-mail: carmelo@mtplan.it

ALLEGATO N°3
RELAZIONE DI STIMA LOTTO N°1
Integrativa

CAUSA CIVILE N. 396/2016



Studio Tecnico - Dott. Ing. Mezzasalma Carmelo

Via Mongibello, 155 - Ragusa
T 0932/643174
M 338 8872998
e-mail: carmelo@mtplan.it

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N°1

Integrativa

Ill.mo sig. Giudice Esecutore dott. Fabrizio Cingolani della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa, in riferimento alla causa civile iscritta al n. 396/2016 Reg. Es. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], ad integrazione alla relazione già depositata in data 19/05/2017, si chiariscono di seguito alcuni aspetti che si ritengono utili ai fini del prosieguo della procedura tenuto conto anche di quanto ulteriormente rilevato in occasione del sopralluogo del 08/04/2024, giusto verbale di accesso in pari data.

A. Premessa

La presente relazione di stima si riferisce al lotto n°1 che comprende i seguenti cespiti:

1. Cespite 1: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.217 - al fg. 221, p.lla 60, sub 1, Piano T, cat. A/4, vani 4, superficie catastale mq. 93;
2. Cespite 2: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.219 - al fg. 221, p.lla 59, Piano T, cat. C/6, superficie catastale mq. 130.

B. Relazione di stima

B.a Identificazione del bene

Sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come di seguito specificato:

1. Cespite 1: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.217 - al fg. 221, p.lla 60, sub 1, Piano T, cat. A/4, vani 4, superficie catastale mq. 93;
2. Cespite 2: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n.219 - al fg. 221, p.lla 59, Piano T, cat. C/6, superficie catastale mq. 130.

B.b Caratteristiche del bene

Cespite 1

Il bene di che trattasi è ubicato nel territorio del Comune di Vittoria, in Via Fratelli Bandiera n°217, in area urbana.

È costituito dal piano terra del fabbricato. Esso è destinato a civile abitazione ed è costituito da un cucinino, una sala pranzo, un soggiorno, una camera da letto, uno spogliatoio, un bagno e da tre disimpegni.

In particolare si precisa che il disimpegno più grande, della superficie di mq 15,00, rappresenta l'ingresso dal civico n°217 predetto all'immobile del piano terra (rif.to cespite n°1), nonché agli immobili dei piani primo e secondo (rif.to cespite n°3). Da tale disimpegno, inoltre, è possibile accedere al garage (rif.to cespite n°2), censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al fg. 221, p.IIa 59, attraverso una porta pedonale interna.

Pertanto i proprietari degli'immobili siti rispettivamente al piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al fg. 221, p.IIa 60, sub 2, escluso dalla presente procedura, ed al piano secondo, censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al fg. 221, p.IIa 60, sub 3, oggetto della presente procedura, hanno diritto di passaggio attraverso tale disimpegno per accedere al vano scala interno che conduce ai piani superiori.

Cespite 2:

Il bene di che trattasi è ubicato nel territorio del Comune di Vittoria, in Via Fratelli Bandiera n°219, in area urbana.

Il cespite n°2 è ubicato al piano terra ed è destinato a garage. Consta di un unico ambiente.

Per ciò che concerne la copertura di tale immobile si precisa che, a seguito dell'ulteriore sopralluogo effettuato in data 08/04/2024, preso atto della caduta di alcuni controsoffitti in canne e gesso che ricoprivano la copertura, si è potuto constatare che sono presenti due tipologie costruttive: circa la metà della superficie adiacente alla Via Fratelli Bandiera è realizzata con tegole nostrane della tipologia a coppo siciliano e sottostante controsoffitto in canne e gesso, mentre la restante metà della superficie è realizzata con ondulina in fibrocemento, presumibilmente della tipologia in "eternit", contenente amianto.

B.c Stato di possesso del bene

Nessuna considerazione integrativa.

B.d Esistenza formalità e servitù a carico dell'acquirente

Sul bene del cespite n°1 non sussistono formalità a carico dell'acquirente.

Per ciò che concerne le servitù è presente una servitù attiva di passaggio, del tipo di passo pedonale, finalizzata a consentire ai proprietari dei piani primo e secondo di accedere alle proprie proprietà attraverso un disimpegno che conduce alla scala interna che collega verticalmente ai piani superiori.

Sul bene del cespite n°2 non sussistono formalità o servitù a carico dell'acquirente.

B.e Esistenza formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Nessuna considerazione integrativa.

B.f Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

Nessuna considerazione integrativa.

B.g Attestazione di prestazione energetica

Nessuna considerazione integrativa.

B.h Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Nell'immobile sono presenti gli impianti idrico, fognario ed elettrico, tutti del tipo sottotraccia. È presente, inoltre, una pompa di calore a servizio della camera da letto matrimoniale del cespite n°1.

In merito lo scrivente precisa che gli impianti idrico, fognario e la pompa di calore risultano conformi alle norme vigenti, ma non risultano presenti le dichiarazioni di conformità ex L. n°46/90 degli stessi, inoltre lo stato di manutenzione risulta sufficiente. Relativamente all'impianto elettrico si precisa che non risulta presente la dichiarazione di conformità ex L. n°46/90 e, anche sulla base di quanto rilevato in data 08/04/2024, l'impianto elettrico non risulta conforme alle norme vigenti; inoltre lo stato di manutenzione risulta mediocre.

Infine si attesta che le superiori specificazioni non determinano alcuna modifica nei valori precedentemente stimati, in quanto a suo tempo sono state già prese in considerazione nei criteri di stima.