

TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: *completamento della relazione tecnica relativa alla causa civile
inscritta al n.140/2001 R.G., promossa dai
contro il sign.*



PREMESSA

Al sottoscritto dott. arch. Nunzio Trovato è stato affidato l'incarico di CTU, all'udienza dell'11/12/2003, presso il tribunale di Ragusa, con il mandato di accertare il valore dell'immobile sito a Comiso in via C. Alberto n. 13, di verificare se l'immobile suddetto è in regola dal punto di vista della normativa edilizia, di calcolare, eventualmente, tutti gli oneri necessari per sanare le irregolarità e di ricavare gli elementi necessari al fine del calcolo dell'INVIM".

In virtù di quanto sopra esposto, il C.T.U., dopo avere attentamente esaminato la pratica, in data 15/12/2003, ha dato avvio alle operazioni peritali di rito, inviando avviso di sopralluogo alle parti interessate tramite lettere raccomandate A.R. con Num. Oper. 126 e 127.

Il C.T.U. ha eseguito in data 30/12/2003 un sopralluogo nell'immobile suddetto con esito positivo.

In data 05/02/2004, il sottoscritto ha chiesto ed ottenuto un rinvio dei termini per la presentazione della relazione al 10/03/2004; inoltre, ha eseguito gli accertamenti necessari presso gli uffici pubblici di competenza.

In data 05/03/2004, rispettando il termine assegnato, il CTU ha depositato presso la cancelleria del Tribunale di Ragusa la propria relazione scritta.

Il sottoscritto CTU in data 10/06/2004 ha ricevuto l'ordinanza del giudice dott. V. Saito di completare la precedente consulenza tecnica nelle seguenti parti:

- a) indicare la stima del cespite sito a Comiso in via Degli Studi mappale 598/3;
- b) indicare i mappali nei cespiti siti a Comiso in via Degli Studi con le stime che li riguardano.

Il sottoscritto, in ottemperanza all'ordinanza suddetta, redige la presente relazione.

COMPLETAMENTO DELLA RELAZIONE PRECEDENTE

Per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti al piano terra dell'immobile sito a Comiso in via C. Alberto n. 13, di proprietà

occorre chiarire che il garage, riscontrato consultando i documenti catastali (mappale 598/3), allo stato attuale costituisce un'unica unità immobiliare con il laboratorio fotografico, a causa delle modifiche apportate nel piano terra. La suddetta unità immobiliare, prospiciente in via Degli Studi, utilizzata di recente come laboratorio fotografico, prima ancora, è stata, per parecchi anni, adoperata come bottega artigianale da un calzolaio; le suddette informazioni sono state ricavate dal CTU da quanto riferito, durante il sopralluogo del 30/12/2003, dal sig -

Il CTU chiarisce che, garage e laboratorio, costituendo di fatto un'unica unità immobiliare, nella relazione depositata il 05/03/2004, sono state oggetto di un'unica stima.

Il CTU ribadisce i dati forniti nella relazione del 05/03/2004 per quanto concerne il calcolo del valore dell'immobile.

La superficie complessiva occupata da:

- garage al piano terra è di circa mq. 38,40 (mappale 590/6);
- laboratorio al piano terra è di circa mq. 87,78 (mappali 590/5 e 598/3);
- primo appartamento al piano primo è di circa mq. 37,84 (mappale 590/7)

- secondo appartamento al piano primo è di circa mq. 86,66 (**mappale 590/8 e 598/4**);
- scala in comune con i piani 1° 2° 3° è di circa mq. 16,36;
- appartamento al piano secondo e terzo è di circa mq. 270,89 (**mappale 590/9 e 598/5**).

Il valore venale è:

del garage al piano terra (**mappale 590/6**) di €. 180,00 x mq. 38,40 =
 €. 6.912,00;

del laboratorio al piano terra (**mappali 590/5 e 598/3**) di €. 230,00 x
 mq 87,78 = €. 20.189,40;

del primo appartamento al primo piano (**mappale 590/7**) di €. 360,00
 x mq. 37,84 = €. 13.622,40;

del secondo appartamento (**mappali 590/8 e 598/4**) al primo piano di
 €. 360,00 x mq. 86,66 = €. 31.197,60;

dell'appartamento al secondo e terzo piano (**mappali 590/9 e 598/5**) di
 €. 420,00 x mq. 270,89 = €. 113.773,80.

Il valore venale di mercato complessivo dell'immobile suddetto è il seguente:

Valore complessivo di mercato dell'immobile €. 185.695,20.

CONCLUSIONI

Tenuto conto di quanto suddetto il sottoscritto C.T.U., in base al risultato della verifica, risponde nei seguenti termini ai quesiti proposti nell'ordinanza del 27/05/2004.

Il bene oggetto della presente relazione ha il valore venale di circa
 €. 185.695,20;

Comiso, li **28 GIU. 2004**



Ann. 13hh/Es. 4

l'anno 2004 il giorno 11 del mese di luglio

nella cancelleria del Tribunale è presente il Sig.

avv. Nereo Trovato

il quale deposita la suesesa relazione di consulenza che sott-

scrive alla mia presenza

Nereo Trovato

CANCELLIERE
SSA Maria Anna Barone

[Signature]



 ASTAlegale.net