

Indice

1- Premessa

2- risposta ai quesiti del giudice

Premessa

La sottoscritta arch. Anna Fidelio, nata a Modica il xxxx, iscritta all'albo degli

Architetti di Ragusa al n. 627 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Ragusa (ex

Tribunale di Modica), all'udienza del 27.07.2016 viene nominata c.t.u. del

procedimento in epigrafe e incaricata dal Giudice Montalto di disporre accertamento

tecnico al fine di:

- determinare la massa ereditaria sulla base della documentazione versata in atti, con particolare riferimento alle dichiarazioni di successione;
- stimare il compendio ereditario, con specifica indicazione del valore di ciascun bene mobile o immobile in esso compreso;
- stimare il valore locativo dell'immobile sito in Ragusa, via Ponchielli.

All'udienza del 04.11.2016, in ragione dell'accordo transattivo in corso di definizione,

su espressa e concorda richiesta delle parti, il Giudice dispone la modifica dell'incarico

affidato alla sottoscritta, limitandolo alla sola determinazione del valore dell'immobile sito in Ragusa, via Ponchielli n. 25.

All'udienza del 13.04.2018, in seguito al fallimento delle trattative tra le parti, il Giudice conferisce alla sottoscritta, sotto il vincolo dell'impegno già prestato, il mandato di cui all'ordinanza del 27.07.2018.

Il 23.06.2018 la sottoscritta comunica via pec ai procuratori delle parti la data del sopralluogo per il proseguimento delle attività peritali, fissandola per giorno 25.06.2018 alle ore 15,00. Poichè il luogo risultava essere difficilmente raggiungibile e individuabile per chi non conoscesse la contrada, la sottoscritta decide di incontrare le parti presso la Fontana della Pace sita in Vittoria in via Cavalieri di Vittorio Veneto n.1/A in maniera tale da raggiungere il luogo facilmente. Sul luogo fissato la sottoscritta incontra il sig. xxxx, figlio della signora xxxx, insieme alla moglie xxxx con i quali si reca sui luoghi oggetto di valutazione.

Risposta ai quesiti del giudice

Dalla documentazione versata in atti, con particolare riferimento alle dichiarazioni di successione, la massa ereditaria consiste in:

- metà indivisa dell'appartamento sito in Ragusa, via Ponchielli n.25, costituito nell'intero da tre vani e servizi, a piano terra rialzato, con cantina confinante con proprietà xxxx, con la strada suddetta e con cortile, in catasto alla partita 19126 foglio di mappa 65 mappali 50/7 piano I categoria A/3 vani cat. 4,5 RC.L I350, e 50/59, categ. C/2 mq.6 RC.L. 33, e quota condominiale, fra cui l'alloggio del portiere a piano terra di 3 vani e servizi, in catasto alla partita 19140, foglio 65 mappale 50/5 categ. A/3 RC.L. 918 E MAPPALE 50/67 C/2 RC.L. 189
- Terre in contrada Sabbuci, territorio di Vittoria, con piccola casetta rurale, confinanti con terre xxxx, terre di xxxx, salvo altri, in catasto alla partita 7922 foglio 195 particelle 38 e 57 e alla partita 7947 foglio 195 particelle 90 e 91

La stima del primo bene è stata depositata dalla sottoscritta in data 03.05.2017; in merito alla stima del secondo, preliminarmente si precisa che dal confronto tra la documentazione versata in atti e le visure catastali relative agli immobili di proprietà del signor xxxx emerge una discordanza per la quale si ritiene che si sia verificato un errore nell'individuazione e relativa trascrizione degli immobili facenti parte del compendio ereditario da stimare.

Alla luce di ciò l'immobile oggetto di valutazione della presente perizia risulta essere il fabbricato rurale distinto al NCT al foglio 194 particella 214.

Esso consiste in un fabbricato di 70 metri quadrati circa in evidente stato di abbandono e con tetto di copertura in condizioni assai precarie e in parte mancante.

In base al D.L. n. 201/2011 (convertito in legge dalla L.n.214/2011) si sarebbe dovuto procedere al suo accatastamento entro il 30/11/2012, ma il processo di accertamento condotto dall'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate ha verificato l'insussistenza delle condizioni per procedervi in quanto l'immobile non ha caratteristiche per le quali la normativa prevede l'accatastamento.

Al fine della valutazione dell'immobile in questione è stato applicato il metodo della stima sintetico-comparativa, che si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento alle compravendite inerenti immobili ricadenti nella medesima zona di quella oggetto della presente relazione ed aventi caratteristiche simili per superficie e peculiarità.

Alla luce di quanto finora esposto il valore di mercato del manufatto è di € 3.000,00.

La sottoscritta, ritenendo di aver espletato il mandato conferitole, resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che dovesse risultare opportuno o necessario.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allegano:

1. Verbale di sopralluogo,
2. Documentazione catastale
3. Fascicolo fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ispica, li 12.10.2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

Arch. Anna Fidelio



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®