



TRIBUNALE DI RAGUSA



Proc. R.G. 1612/2013

promossa da: xxx



in danno di: xxx



GIUDICE – Dott. F. Montalto



C.T.U. arch. Anna Fidelio



Relazione tecnica

Indice

1- Premessa

2- Analisi dei luoghi

3- Valutazione dell'immobile

Premessa

La sottoscritta Arch. Anna Fidelio, nata a Modica (RG) il xxxxx, iscritta all'Albo degli

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

Tribunale di Modica), a seguito della nomina quale Consulente Tecnico D'Ufficio,

giusta provvedimento del 27.07.2016 del Giudice del Tribunale di Ragusa Dott.

Fabio Montalto nell'ambito del procedimento in epigrafe, avendo ricevuto in data

4.01.2017 l'acconto fissato dal Giudice, ha proceduto tempestivamente a

comunicare a mezzo pec del 5.01.2017 ai procuratori delle parti la data del

sopralluogo per l'avvio delle attività peritali, fissata per il giorno 09.01.2017 alle

ore 15,00 presso l'immobile oggetto di valutazione, sito in Ragusa, in via Ponchielli

n.25.

L'oggetto della presente perizia, a seguito di quanto disposto dal Giudice all'udienza del 4.11.2016, è limitato alla determinazione del valore di un appartamento per civile abitazione, di circa 100 metri quadrati, posto al primo piano elevato del complesso condominiale Stefania, sito in Ragusa, in via Ponchielli n. 25, riportato al N.C.E.U. di Ragusa al foglio 65, particella 50, sub 7. Fanno parte della proprietà un locale di sgombero sito al piano scantinato riportato al N.C.E.U. di Ragusa al foglio 65 particella 50 sub 59 e una quota proporzionale delle parti condominiali dell'edificio.

Analisi dei luoghi

L'accesso all'appartamento avviene per mezzo dell'androne d'ingresso, relativo alla scala B, posto sul cortile interno del complesso condominiale.

L'appartamento è articolato in una cucina-soggiorno di mq 18, una camera da letto di mq 18,50, una camera da mq 20, una camera da mq 10,50, un bagno di mq 4,30, una lavanderia di mq 2,50 in cui si trova la pilozza e un corridoio che disimpegna i vari ambienti. Il bagno è rivestito con piastrelle fino all'altezza di m 2,10 ed è dotato di vasca da bagno rettangolare, la lavanderia fino a m 1,50. L'altezza di interpiano dell'unità immobiliare è di cm 290. L'intero appartamento presenta una pavimentazione in ceramica. I muri interni del soggiorno e del corridoio presentano

una finitura in gesso, le pareti dell'ingresso e delle camere sono rivestite con carta da parati, divelta in alcuni punti a causa di importanti perdite d'acqua provenienti dal piano superiore. Gli infissi sono in ferro zincato e con avvolgibili in legno, ad eccezione delle due camere di dimensioni maggiori in cui sono in alluminio. Nell'appartamento sono presenti dei radiatori non in funzione poichè non collegati alla caldaia condominiale.

Nel complesso l'intero appartamento risulta in pessimo stato di manutenzione e necessita di importanti interventi al fine di eliminare le infiltrazioni d'acqua provenienti dalle tubazioni condominiali.

Valutazione del valore immobiliare

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 quello oggetto della presente relazione ed aventi caratteristiche simili per superficie e per peculiarità.

Calcolo della superficie commerciale

- 100% superficie utile lorda dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100%

$$\text{mq}(100 \times 500,00) \text{€}/\text{mq} = \text{€ } 50.000,00$$

Stima in base al valore di mercato

Dalle analisi sopra riportate il valore dell'immobile oggetto di valutazione risulta essere di € 50.000,00

La sottoscritta, ritenendo di avere espletato il mandato conferitole dalla S.V., resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che dovesse risultare opportuno e/o necessario.

Si allegano:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) planimetrie catastali e visure catastali;
- 3) fascicolo fotografico.

Ispica, li 04.05.2017

Il CTU

arch. Anna Fidelio





