

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA N.170/2018 DEL R.G.E.I.



PROMOSSA DA



CONTRO

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO



Ispica 13/05/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Stefano Marina



ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI

RAGUSA

PREMESSA

In data 10/01/2019, il sottoscritto ing. Stefano Marina di Ispica, C.T.U. nella causa iscritta al n.170/2018 del R.G.E.I. del Tribunale di Ragusa, promossa da

contro _____, ha provveduto al deposito telematico della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio;

All'udienza del 13/2/2019 il debitore esecutato ha richiesto chiarimenti alla relazione;

Con ordinanza del 20/2/2019 la S.V. disponeva fra le altre cose, il richiamo dell'esperto estimatore affinché depositi breve relazione scritta entro il 15/5/2019, chiarendo:

a) se e in quale misura ha tenuto conto delle eventuali pertinenze dei beni pignorati nella determinazione dei rispettivi valori di stima;

b) se nella stima del valore dei lotti ha tenuto conto solo dei valori OMI o anche di altri indicatori.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Con riguardo al chiesto chiarimento di cui alla superiore lettera b), comune a tutti i lotti, si conferma quanto già dichiarato all'udienza del 13/2/2019 e cioè che le quotazioni OMI sono state utilizzate solamente come strumento di ausilio e di confronto. I valori sono stati determinati secondo una indagine di mercato effettuata interpellando soggetti diversi ed esperti operanti sul territorio interessato (nello specifico tecnici, agenzie immobiliari ecc.) i quali sono stati in grado di fornire al proposito dati concreti ed attendibili, corretti poi ed adattati dal sottoscritto tenendo conto per i singoli beni delle condizioni estrinseche, relative cioè alla zona nella quale si trova il fabbricato (vicinanza e collegamento ai centri d'affari, efficienza dei servizi pubblici -trasporti, gas, luce, acqua potabile-, salubrità, vicinanza da negozi, mercati, uffici, ecc.) e delle condizioni intrinseche riguardanti cioè il fabbricato oggetto dello studio quali: esposizione, estetica, rifiniture, stato di manutenzione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna e dimensione dei locali, ecc.)

Con riguardo invece al chiesto chiarimento di cui alla superiore lettera a) si riferisce quanto segue:

CON RIFERIMENTO AL LOTTO N.1

Immobile sito nel Comune di Comiso censito al N.C.E.U. al foglio 65 particella 553 sub.1 categoria D/8 R.C.€.3.427,50 Contrada Billona snc, piano terra, di proprietà di _____, valore di vendita euro 404.450,00 (oppure euro 76.500,00 in caso di diniego del rilascio di concessione edilizia in sanatoria), si conferma che nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto dell'area di pertinenza e precisamente:

si è considerato che per il fabbricato in questione, in caso di diniego al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, il Comune di Comiso dovrà emettere il provvedimento di reiezione dell'istanza di condono edilizio e, di conseguenza dell'ordine di demolizione e quindi la rimessione in pristino. Il sottoscritto nella valutazione dei beni, tenendo conto di quanto sopra, ha determinato separatamente il valore dell'area di pertinenza del fabbricato compresa l'area di sedime, il cui importo è stato fissato in €.104.910,00 (al lordo delle detrazioni per la messa in pristino e dell'abbattimento forfettario del 15%).

CON RIFERIMENTO AL LOTTO N.2

Immobile sito nel Comune di Comiso censito al N.C.E.U. al foglio 65 particella 325 sub.10 categoria C/2 classe 3 mq 27 R.C.€. 66,93 Contrada Billona snc, piano terra di proprietà di _____, valore di vendita della quota euro 5.300,00 si conferma che nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto dell'area di pertinenza comune ad altri, rappresentata dal sub.2 della particella 325 del F.65 e precisamente si è considerato che:

-il fabbricato insiste, assieme ad altri, su un'area urbana di mq 1093 (part. 325) di cui circa mq 560 area comune di pertinenza a 5 unità immobiliari di differente sviluppo l'una dall'altra (sub.8 e sub.10 a P.T., sub.5 e sub.6 a 1^ piano e sub.9 a 2^ piano);

-all'area esterna, considerando che oltre ad essere pavimentata e recintata è anche piantumata è stato attribuito un valore di €.50,00 al mq e, considerato il suo sviluppo di mq 560 il suo valore è stato considerato di €.28.000,00. Tale somma è stata ripartita fra quanti utilizzano l'area di pertinenza e

precisamente le 5 unità immobiliari già indicate che comunque hanno consistenza ognuna diversa dall'altra; all'area di pertinenza spettante al locale deposito in questione, è stato attribuito un valore di €.650,00 e quindi del valore complessivo del bene, €.12.850,00 sono riferiti al fabbricato.

CON RIFERIMENTO AL LOTTO N.3

Immobile sito nel Comune di Comiso censito al N.C.E.U. al foglio 65 particella 325 sub.6 categoria A/2 classe 2 vani 9 superficie catastale totale mq 239 escluse aree scoperte mq 230 R.C. €. 697,22 strada Provinciale 4 Comiso-Grammichele piano 1 interno 1, di proprietà di valore di vendita €.182.750,00 si conferma che nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto dell'area di pertinenza comune ad altri, rappresentata dal sub.2 della particella 325 del F.65, restando valide le considerazioni e la determinazione del valore complessivo dell'area di pertinenza come sopra calcolata, per cui alla superficie spettante all'appartamento in questione, è stato attribuito un valore di €.6.150,00. Infine del valore complessivo del bene, €.208.850,00 sono riferiti al fabbricato.

CON RIFERIMENTO AL LOTTO N.4

Immobile sito a Pedalino, frazione di Comiso censito al N.C.E.U. al foglio 53 particella 861 sub.1 categoria A/3 classe 1 vani 6 superficie catastale totale mq 119 escluse aree scoperte mq 110 R.C. €. 260,29 via Paolo Braccini n.44 piano T, di proprietà di valore di vendita della quota euro 7.905,00 si conferma che nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto dell'area retrostante di pertinenza e precisamente si è considerato che:

- il fabbricato insiste su un'area urbana di mq 260 di cui circa mq 150 esterna di pertinenza e mq 110 quella occupata dal fabbricato (si è tenuto conto che il locale forno accessorio per il suo stato, può essere assimilato all'area libera scoperta)
- all'area esterna e retrostante di pertinenza è stato attribuito un valore di €.50,00 al mq e, considerato il suo sviluppo di mq 150 il suo valore è stato considerato di €.7.500,00;
- nello specifico del valore complessivo del bene, €. 52.000,00 sono riferiti al fabbricato.

CON RIFERIMENTO AL LOTTO N.5

Immobile sito nel Comune di Santa Croce Camerina, località Casuzze, Viale Delle Alpi piano T-1 censito al N.C.E.U. al foglio 30 particella 1848 sub.5 zc 1, categoria A/7 classe I vani 5,5 superficie catastale totale mq 110 escluse aree scoperte mq 100 R.C.€ 383,47 di proprietà di .., valore di vendita euro 184.450,00. Si conferma che nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto dell'area di pertinenza e della piscina e precisamente si è considerato che:

- il fabbricato insiste su un'area urbana di mq 560 di cui circa mq 400 esterna di pertinenza e la restante occupata dal fabbricato e dalla piscina;
- all'area esterna di pertinenza è stato attribuito un valore di € 100,00 al mq e, considerato il suo sviluppo di mq 400 il suo valore è stato considerato di € 40.000,00;
- per la piscina invece è stato calcolato un valore di € 30.000,00;
- nello specifico del valore complessivo del bene, € 150.000,00 sono riferiti al fabbricato.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Riferendoci infine ad alcune considerazioni avanzate dall'esecutato con la nota depositata il 13/2/2019, si vogliono fare le seguenti riflessioni:

-Riguardo il lotto n.1 non si è stabilita la certezza della sanabilità o meno dell'opera in quanto ciò spetta al Comune ove è stata presentata la domanda di Condono Edilizio. Il sottoscritto può riferire che delle pratiche edilizie presentate per sanare le opere abusive, sono state pagate solamente la prima rata di oblazione e la prima rata di oneri concessori, non completando il pagamento della seconda e terza rata di saldo entro i termini previsti dalla legge 326/03.

In tale condizione, secondo vari orientamenti (fra cui la sentenza del C.d.S. del n.1514 11/1/2018 e C.d.S. Sez. VI, 13/2/2013 n.894) l'art.32 del d.l. 269/2003, che estende l'originario condono edilizio -di cui alla legge n.47/1985- alle costruzioni abusive ultimate entro il 31/3/2003, prevede per le opere realizzate senza titolo che il mancato pagamento dell'oblazione nei termini previsti comporta l'applicazione delle sanzioni e, quindi, il provvedimento di reiezione dell'istanza di condono, la remissione in pristino (ovvero la demolizione).

-Riguardo il lotto n.2 l'esecutato dovrebbe essere a conoscenza che la valorizzazione attraverso la fusione di beni aventi titoli di proprietà diversi non è possibile effettuarla; infatti del lotto 2 la
mentre del lotto 3 è proprietaria esclusiva. Per cui è più opportuno aver dato valori ai beni separatamente.

-Riguardo il lotto n.3, così come riportato in relazione, si conferma che per detto bene è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.7591 pratica n.23/00 in data 04/04/2000. La frase riportata nel corpo della relazione *...l'immobile non è urbanisticamente legittimato* è un refuso di stampa del quale non si deve tenere conto.

-Riguardo il lotto n.4 si conferma che sono state effettuate ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Comiso prendendo atto che l'immobile è stato edificato in assenza di Nulla Osta edilizio e che nel tempo non è stata presentata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria. I tecnici dell'Ufficio hanno confermato che la costruzione può essere regolarizzata ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale n.16/2016 (recepimento con modifiche dell'art.36 del DPR 6-6-2001 n.380 accertamento di conformità), in quanto ricadente in zona B1 normata dall'art.47 delle NTA.

In assenza di riferimenti certi sull'epoca di realizzazione dell'opera, la legge urbanistica di riferimento rimane la legge 17/8/1942 n.1150 che impone ai Comuni di includere nel regolamento edilizio un Programma di Fabbricazione, con l'indicazione dei limiti delle diverse zone urbane e dei relativi tipi edilizi. Il dover dichiarare la costruzione in questione realizzata in epoca antecedente al 1/9/1967, per non invocare l'applicazione dell'art.14 della L.R. n.16/2016, non rientra nei compiti del sottoscritto.

-Riguardo il lotto n.5 è stato chiarito nella presente relazione integrativa che la valutazione del bene è stata effettuato tenendo conto della piscina e dell'area di pertinenza. La valutazione ha tenuto conto anche della staticità del mercato locale, simile a quello nazionale il quale assiste impotente al blocco del mercato delle compravendite immobiliari. Nello specifico anche la zona residenziale estiva in questione risente del trend di flessione, pur rimando alto l'afflusso turistico giornaliero nel periodo estivo.

Ciò è quanto con serena coscienza si è in grado di rassegnare, rimando a disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento.

Ispica li 13/05/2019



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Stefano Marina

