

TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: relazione tecnica relativa alla causa civile inserita al n.85/2003

R.G., promossa dal sign. [REDACTED] contro la sign. ra

[REDACTED] e il sign. [REDACTED]

PREMESSA

Al sottoscritto dott. arch. Nunzio Trovato è stato affidato l'incarico di CTU, all'udienza del 26/02/2004, presso il tribunale di Ragusa, con il mandato di accertare il valore degli immobili siti in Comiso in via delle Magnolie n. 46 e in via Fra Mansueti Cobisi n. 35, di verificare se gli immobili suddetti sono 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 e ricevuto l'acconto disposto dal G. E., in data 06/03/2004, ha dato avvio alle operazioni peritali di rito.

Il CTU ha stabilito di effettuare il sopralluogo presso gli immobili, oggetto dell'istanza di vendita immobiliare da parte del Tribunale di Ragusa, per il giorno 24/03/2004 ed ha provveduto all'invio degli avvisi di sopralluogo alle parti interessate. I suddetti avvisi di sopralluogo spediti ai coniugi [REDACTED] prima in [REDACTED] (in quanto residenza risultante negli atti) in data 10/03/2004, e poi in via [REDACTED] (in quanto residenza attuale) in data 13/03/2004, sono stati rimandati al mittente con suscritto, nel primo "trasferito" e nel secondo "al mittente per compiuta giacenza". Si è proceduto all'invio di un ulteriore avviso, in data 01/04/2004, mediante lettera raccomandata con num. oper. 53, che ha avuto esito positivo. Contemporaneamente, è stata avvisata la parte opponente mediante lettera raccomandata recante num. oper.

52. Le ricevute delle lettere raccomandate spedite alla parte interessata e rimandate al mittente sono allegate alla presente relazione.

Il C.T.U., in seguito a quanto sopra detto ha eseguito in data 14/04/2004 un sopralluogo negli immobili, oggetto della presente relazione, con esito positivo.

In data 15/04/2004, il sottoscritto ha chiesto ed ottenuto un rinvio dei termini per la presentazione della relazione al 03/06/2004; inoltre, ha eseguito gli accertamenti necessari presso gli uffici pubblici di competenza.

ELENCO DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati oggetto della presente relazione sono di proprietà della sign.ra [redacted] e del sign. [redacted] e vengono qui di seguito riportati.

Trattasi di due stabili destinati a civile abitazione siti entrambi a Comiso, rispettivamente in via delle Magnolie n. 46 e in via Fra Mansueto Cobisi n. 35.

L'immobile sito in via delle Magnolie n. 46 è costituito da un piano rialzato e un piano seminterrato; il piano rialzato comprende un appartamento composto da 6,5 vani; il piano seminterrato comprende un ampio parcheggio (in comune con gli altri coinquilini dello stabile), un locale serbatoio e un locale per la centrale termica.

L'immobile sito in via fra Mansueto Cobisi n. 35 con angolo in via G. Galilei è costituito da un piano terra, un piano terzo e un piano quarto: nel piano terra si trova un garage; nel piano terzo si trovano quattro vani e tre accessori; nel piano quarto si trova un locale accessorio.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Proprietari

I beni oggetto della presente relazione sono di proprietà della sig. ra [redacted] nata a [redacted] e del sign. [redacted] nato [redacted], nel modo seguente: piena proprietà di appartamento in Comiso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

distinto al NCEU del Comune di Comiso al fg. 12 paricella 284/5; 1/9 piena proprietà di immobile in Comiso distinto al NCEU del Comune di Comiso al fg. 12 particella 284/1; 1/2 piena proprietà di appartamento sito in Comiso distinto al NCEU del Comune di Comiso al fg. 76 particella 1109/15 e 1109/5 (di proprietà del sign. ██████████). Entrambi i suddetti proprietari sono residenti a Comiso in via delle Magnolie n. 46

Titolo di proprietà

La sign.ra ██████████ e il sign. ██████████ sono proprietari dell'immobile sito in via Delle Magnolie n. 46 dal 13/05/1991, data dell'atto pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia riguardo il sopra menzionato immobile oggetto della presente relazione di stima, rogato dal notaio Demostene Giovanni di Comiso, portante n. 6913 di registro generale e n. 5715 di registro particolare; mentre il sign. ██████████ è proprietario, per 1/2, dell'immobile sito in via Fra Mansueto Cobisi dal 18/09/1993, data dell'atto pubblico di donazione del suddetto immobile, oggetto della presente relazione di stima, rogato dal notaio Demostene Giovanni di Comiso, portante n. 11475 di registro generale e n. 9104 di registro particolare.

Demostene Giovanni

Eventuali espropriazioni e/o vincoli

I beni, oggetto della presente relazione, non sono soggetti a procedure d'espropriazione per pubblica utilità avvenute o in corso; risulta altresì, da verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, che negli immobili, oggetto della presente relazione, esistono trascritti pignoramenti ed ipoteche. I risultati delle ricerche all'Agenzia del Territorio si allegano alla presente relazione.

Dati catastali

Presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa i suddetti beni oggetto della presente relazione sono catastati nel modo seguente:

- alla partita n. 13914, foglio 12 di Comiso, mappali:

284/5 via Delle Magnolie n. 46 - P. R. ctg. A/3 cl. 3 vani 6,5 rendita € 386,05:

284/1 via Delle Magnolie n. 46 P.S.;

- alla partita n. 9267, foglio 76 di Comiso, mappali:

1109/5 via Fra Mansueto Cobisi n. 37 - P.T. ctg. C/6 cl. 3, mq. 12, rendita € 26,65:

1109/15/ via Fra Mansueto Cobisi n. 35 - P. 3° ctg A/3 cl. 2, vani 6, rendita 303,68;

I dati sopra riportati sono ricavati dalle visure catastali del fabbricato e corrispondono a quelli riferiti nell'atto di associazione a socio di cooperativa edilizia del 13/05/1991; mentre non corrispondono a quelli riportati nell'atto di donazione del 18/09/1993 in quanto, erroneamente, in riferimento all'appartamento al piano 3° di via Fra Mansueto Cobisi viene indicata l'appartenenza al foglio 76 part. 1109 sub. 11 e non sub. 15, come invece risulta dalle visure catastali.

Proct. V...

Caratteristiche posizionali

Uno degli immobili oggetto della presente relazione è destinato a civile abitazione, che è destinato a parcheggio per automobili, a locali per serbatoi e fatta eccezione per il piano seminterrato, in comune con i condomini dell'edificio centrale termica ed è sito in via Delle magnolie n. 46 - 44 nell'abitato del Comune di Comiso. Si accede all'immobile attraverso l'ingresso di via Delle Magnolie n. 46. Da verifica effettuata all'U.T.C. di Comiso, l'area in cui insiste l'immobile suddetto, nel P.R.G. adottato, è

destinata a zona omogenea "B₄". Tale zona comprende aree urbane edificate e/o in corso di edificazione del centro urbano definite da Piani urbanistici esecutivi (Piani di Zona e Piani di Lottizzazione) di recente formazione, operanti o completati.

Il secondo immobile, oggetto della presente relazione, nel piano terzo è destinato a civile abitazione, nel piano terra è destinato a garage e nel piano quarto è destinato a locale accessorio; inoltre il suddetto immobile è sito in via Fra Mansueto Cobisi n. 35 - 37 con angolo in via G. Galilei nell'abitato del Comune di Comiso. Si accede all'immobile attraverso l'ingresso di via Fra Mansueto Cobisi n. 35. Da verifica effettuata all'U.T.C. di Comiso, l'area in cui insiste l'immobile suddetto, nel P.R.G. adottato, è destinata a zona omogenea "B₁". Tale zona comprende aree urbane sature della città consolidata, edificate di formazione novecentesca e recente con forti rimaneggiamenti, con isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera anche a doppio fronte e con presenza di edilizia con caratteri e tipologia eterogenea.

La zona, in cui urbanisticamente è inserito il primo immobile, è sufficientemente apprezzata nel mercato immobiliare del comune di Comiso, sia perché facente parte delle zone urbane edificate e/o in corso di formazione, sia perché da essa è possibile fruire anche dei servizi pubblici, delle infrastrutture e delle attrezzature sociali.

La zona, in cui urbanisticamente è inserito il secondo immobile è apprezzata nel mercato immobiliare del comune di Comiso, sia perché facente parte delle aree urbane sature della città consolidata di formazione novecentesca, sia

D. M. M.

perché da essa è possibile fruire dei servizi pubblici, delle infrastrutture e delle attrezzature sociali.

Il suddetto bene immobile di via Delle Magnolie è inserito in uno stabile costruito con criteri di edilizia economica e popolare.

L'immobile di via Fra Mansueto Cobisi confina con altro fabbricato dello stesso stabile, con via Galileo Galilei, con altro fabbricato del sign. La Rosa Raffaele.

Caratteristiche fisiche e costruttive

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, all'U.T.C. di Comiso e tenendo conto di quanto riscontrato durante il sopralluogo si evince che l'immobile sito in via delle Magnolie si compone 1 piano fuori terra (piano rialzato) e di un piano seminterrato; mentre quello sito in via Fra Mansueto Cobisi si compone di due piani fuori terra (piani terzo e quarto) e di un piano terra.

Nell'immobile sito in via Delle Magnolie il piano seminterrato comprende un ampio parcheggio, un locale serbatoi, due locali caldaie e una zona destinata a verde; il piano rialzato comprende un disimpegno – corridoio, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

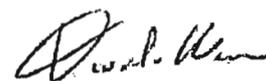
Nell'immobile sito in via Fra Mansueto Cobisi il piano terra è adibito a garage; il piano terzo comprende un disimpegno – corridoio, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un bagno e tre locali accessori.

Durante le operazioni peritali di sopralluogo, nel piano rialzato di via Delle Magnolie non sono stati riscontrati cambiamenti rispetto a quanto riscontrato nelle planimetrie catastali, ad eccezione della realizzazione di un'opera interna consistente nella diversa dislocazione di un tramezzo posto tra la cucina e il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

soggiorno: ciò non comporta alcun aumento della superficie utile e della cubatura.

La costruzione suddetta è disposta con asse nord - sud.

Durante le operazioni peritali di sopralluogo, nei piani terra, primo e quarto dell'immobile sito in via Fra Mansueto Cobelli non sono state riscontrate difformità con le planimetrie catastali.

La costruzione suddetta è disposta con asse ovest - est.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che le costruzioni oggetto della presente relazione di stima hanno una struttura verticale costituita da pilastri in c.a. e collegati tra loro con travi in c.a.; inoltre, i solai di copertura sono in latero-cemento, i tamponamenti sono costituiti da forati disposti a doppia fila e le pareti interne sono realizzate con forati da cm. 4 ad unica fila.

Accertamento della regolarità edilizia dell'immobile

Durante il sopralluogo, svoltosi in data 14/04/2004, si è preso in esame il confronto con le planimetrie catastali relative alle date 31/03/1957 e 12/09/1984, che negli immobili oggetto della presente perizia non sono state apportate alcune modifiche né nella distribuzione degli ambienti interni né nella struttura portante, ad eccezione di una piccola variazione interna nella parete divisoria tra la cucina e il soggiorno nell'appartamento di via delle Magnolie.

Le suddette opere non costituiscono aumento di superficie utile e di cubatura.

Le sopraddette opere intanto riscontrate sono state oggetto della necessaria comunicazione al sindaco e quindi comportano un altro adempimento.

Quanto suddetto si è riscontrato comparando questo stesso disegno di sopralluogo del 14/04/2004 con i risultati ottenuti dalle verifiche effettuate

all'UTC di Comiso e visionando le planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa.

Stima

Le caratteristiche intrinseche che influiscono sulla stima del valore venale del bene sono l'esposizione, il soleggiamento, la luminosità, la ventilazione, il grado di finitura e lo stato di manutenzione.

Il metodo di stima utilizzato, ai fini della valutazione del bene di cui si ricerca il valore venale, è un metodo estimativo diretto basato sulla comparazione. Tale metodo prevede il reperimento e la formazione di una scala di prezzi di compravendita, che assumono i beni, reperiti nel mercato immobiliare delle stesse zone degli immobili di proprietà della sign. ra [redacted] del signor [redacted]

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il C.T.U., dopo quanto suddetto e tenendo conto sia del normale stato di conservazione della costruzione sia di tutti i fattori suddescritti (ampiezza, ubicazione, natura dei locali, orientamento, destinazione urbanistica, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà della costruzione ecc.) estrapola un valore medio, in rapporto all'unità di superficie (il mq).

Allo stato attuale, l'appartamento sito in via Delle Magnolie è la residenza dei coniugi [redacted] mentre l'immobile di via Fra Mansueto Cobisi risulta disabitato da molto tempo.

Nell'immobile sito in via delle Magnolie la superficie complessiva occupata da:

- garage al piano seminterrato è di circa mq. 16.44;
- appartamento al piano rialzato è di circa mq. 130.23 - scala circa mq. 4.26;

Nell'immobile sito in via Fra Mansueti Cobisi la superficie complessiva occupata da:

- garage al piano terra è di circa mq. 18,75;
- appartamento al piano terzo è di circa mq. 108,10;
- locale accessorio al piano quarto è di circa mq. 3,84.

Il valore venale dell'immobile sito in via Delle Magnolie è:

- del garage al piano seminterrato di €. 130,00 x mq. 16,44 €. 2.137,20;
- dell'appartamento al piano rialzato di €. 400,00 x mq. 130,23 €. 52.092,00;

Il valore venale dell'immobile sito in via Fra Mansueti Cobisi è:

- del garage al piano terra di €. 180,00 x mq. 18,75 €. 3.375,00 ;
- dell'appartamento al piano terzo di €. 350,00 x mq. 108,10 €. 37.835,00;
- del locale accessorio al piano quarto di €. 150,00 x mq. 3,84 €. 576,00.

Il valore venale di mercato complessivo dell'immobile sito in via Delle Magnolie è di €. 54.229,20;

il valore venale di mercato complessivo dell'immobile sito in via Fra Mansueti Cobisi è di €. 41.786,00.

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

Valore complessivo di mercato degli immobili €. 96.015,20

SOMME DA VERSARE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Dall'esame dell'immobile di via Delle Magnolie, oggetto della presente relazione tecnica, al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria, secondo la legge n. 326 del 24/11/2003, sono emersi i dati di seguito riportati:

- oblazione dovuta per modifiche interne e calcolata nella misura a forfait, poiché rientrante nella *tipologia dell'abuso 6*, è di circa €. 516,00

Totale complessivo della somma da corrispondere è di circa..... €. 516,00

I conteggi suddetti sono riferiti alla data 25/05/2004.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr. ...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per ottenere il ritzazio della concessione edilizia, oltre al conguaglio delle somme suddette, vanno calcolati i seguenti oneri:

- Ufficio del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare€. 185,92;
- Diritti di segreteria€. 17,56;
- Marche da bollo n. 4 di €. 10,33.....€. 41,32;
- Competenze tecniche per pratica sanatoria€. 200,00;
- Competenze tecniche per accatastamento€. 650,00;

Totale oneri concessori da corrispondere è di€. 1.694,80.

INVIM

Ai fini del calcolo dell'INVIM si riportano i seguenti elementi:

- il valore dell'immobile sito in via Delle Magnolie, di proprietà della sig.ra ~~.....~~, alla data del 13/05/1991, data dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, è pressochè identico al valore dell'immobile in data 31/12/1992.

L'INVIM, in riferimento all'immobile sito in via Fra Mansueto Cobisi, non verrà calcolato poiché il titolo di proprietà dell'immobile suddetto risulta stipulato in data 18/09/1993, e perciò successiva al 31/12/1992.

CONCLUSIONI

Tenuto conto di quanto suddetto il sottoscritto C.T.U., in base ai risultati delle proprie indagini e verifiche, risponde nei seguenti termini ai quesiti proposti:

- Il bene oggetto della presente relazione ha il valore venale dicirca €. 96.015,20
- Durante il sopralluogo del 14/04/2004 sono state riscontrate irregolarità, dal punto di vista della normativa edilizia;
- Oblazione complessiva per le suddette irregolarità circa€. 516,00;
- Ufficio del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare€. 185,92;

- Diritti di segreteria €. 17,56;
- Marche da bollo n. 4 di €. 10,33..... €. 41,32;
- Le somme da versare per la variazione catastale ecc. €. 650,00;
- Le somme da versare per la pratica in sanatoria etc. €. 800,00;
- Le somme da versare, per ottenere il rilascio della concessione in sanatoria, ammontano complessivamente a circa €. 2.210,80



Comiso, li 28 MAG. 2004



Fanno dodici giorni 01 del mese di Giugno Anno 1121/E
 nella cancelleria del Tribunale è presente il Sig.
Arch. Muzio Trovato
 il quale deposita la suesesa relazione di consulenza
 e sottoscrive alla mia presenza Arch. Muzio Trovato.

Arch. Muzio Trovato
 Arch. Muzio Trovato

