

101/08

# TRIBUNALE DI RAGUSA

Illustrissimo Dottor Maggione, G.E. della causa N° 101/2008 promossa da [redacted] contro [redacted]

A seguito dell'incarico conferitogli all'udienza del 30 ottobre 2008, il sottoscritto Dott. agronomo Giombattista Corallo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n° 93, veniva nominato C.T.U. al fine di procedere al calcolo del valore commerciale dell'immobile pignorato di proprietà della parte convenuta, con verifica dei titoli di proprietà e della regolarità edilizia dei fabbricati. In caso di difformità edilizia si dovrà accertare se il fabbricato o i fabbricati siano suscettibili a sanatoria calcolando i relativi oneri.

A tal proposito, per la consegna della presente relazione peritale venivano assegnati 60 gg.

Avvisate a mezzo Raccomandata, la parte interessata venivano convocate, in data 16 febbraio 2009 alle ore 15,30, con appuntamento presso l'immobile pignorato di via M. Cassibba n° 9 per dare inizio alle operazioni peritali. Preso atto della presenza del marito della parte attrice, lo scrivente ha potuto dare inizio alle operazioni peritali eseguendo tutti gli accertamenti e i rilievi necessari all'espletamento del mandato. In date successive, come specificato nei verbali di sopralluogo, sono continuate le operazioni peritali.

Per rendere più completa ed esauriente la presente relazione di stima peritale, lo scrivente ha acquisito ogni elemento utile presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vittoria e presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa. Ha compiuto inoltre le relative elaborazioni e n'espone i risultati nella presente relazione di perizia.

1)- Il bene di proprietà della signora [redacted], nata a [redacted] [redacted] oggetto della presente relazione di perizia, è il seguente:

1. piena proprietà di un appartamento destinato a civile abitazione sito in Vittoria in M. Cassibba n. 9, distinto nel N.C.U. del comune di Vittoria al foglio n. 133 (ancora non intestata alla debitrice esecutata):
  - particella 425/1 P.T. cat. C6 - Cl 3 - mq 14 - Rc 36,88 (vano garage).
  - particella 425/2 P.T. cat. A2 - Cl 2 - 6.5 vani - Rc 503,55
  - particella 425/3 1°P. cat. lastrico solare

IL fabbricato oggetto di stima, è una costruzione destinata a civile abitazione composta da un piano terra, un vano a primo piano con lastrico solare. Per una migliore comprensione, qui di seguito, si riporta la consistenza e la distribuzione dell'intero immobile pignorato:

PIANO TERRA

- garage mq 15.90

PRIMO TERRA

- Soggiorno mq 17.64;
- Disimpegno mq 25.00;
- Cucina mq 15.70;
- W.C. lav. mq 5.50;
- C. letto mq 16.05;
- C. letto mq 14.72;
- C. letto mq 16.93;
- Bagno mq 5.60;

**sommano** mq 117.14

PIANO PRIMO

- ripostiglio mq 18.18;

Per quanto riguarda l'ubicazione e gli accessi, l'immobile insiste nel territorio del comune di Vittoria, precisamente sulla via M. Cassibba n. 9.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade nella Z.T.O. "B4" del vigente Piano Regolatore Generale di Vittoria. *( La zona B4 comprende parti periferiche del centro urbano di Vittoria parzialmente edificate destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie.....)*

La costruzione risulta rifinita in ogni sua parte con: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in legno, con avvolgibili in plastica a parte quelli sul prospetto che sono forniti di veneziane, intonaco interno con ultimo strato di gesso, intonaco esterno completo di strato di rifinitura, impianti idrico, di riscaldamento, elettrico e fognario sottotraccia. La rete fognaria ed idrica risultano

allacciate alle rispettive reti comunali. Ogni ambiente prende luce diretta.

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale della costruzione, essa è stata realizzata con struttura in muratura in conci di tufo dello spessore di circa cm 25 e sottostante fondazione continua di c.a. Gli orizzontamenti sono stati realizzati con cordoli continui e solai in latero-cemento gettato in opera.

Allo stato attuale, per l'uso che ne viene fatto, l'immobile nella sua complessità, per quanto riguarda le sue condizioni generali, sotto l'aspetto statico, sanitario, di impianti, di finiture e manutenzione, si trova nelle condizioni, a causa dell'incuria della parte convenuta, di necessario intervento manutentivo.

## **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO**

I fabbricati, secondo la loro destinazione, sono normalmente distinti in civili, rurali e industriali.

I fabbricati civili, quali quelli adibiti ad abitazione, a negozio o ad ufficio, sono soggetti generalmente ad un attivo mercato locatizio che costituisce, di norma, la base per la determinazione del loro più probabile valore di mercato.

Essendo l'immobile in questione adibito a civile abitazione, è stato stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante:

### **a) stima per confronto diretto o comparativa**

Essendo l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima sarà compreso, oltre che il valore della costruzione, anche il valore dell'area su cui essa insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che sia immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti idrici, termici, recinzioni ecc.).

### **SCHEMA**

- 1) Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile (area + fabbricato).
- 2) Verifica dei titoli di proprietà e della regolarità edilizia.
- 3) Determinazione finale del valore commerciale.

### **Stima per confronto diretto o comparativa**

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe,

per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandosi come possibile acquirente. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato. Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea di prezzi unitari dove, poi, è stato collocato il bene oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria dell'immobile oggetto di stima. Nella costruzione della serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario. Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso, si ricaveranno i valori per unità di confronto  
€. 900,00 al metro quadrato di superficie utile edificata

Considerando che:

la superficie utile occupata è di circa mq 172.38;

Per quanto sopra considerato si ha:

€. 900,00 x mq 172.38= **€ 155.142,00** (Valore non definitivo)

#### VERIFICA DEI TITOLI DI PROPRIETA' E DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Il terreno in cui insiste il fabbricato di via M. Cassibba n. 9 pervenne alla signora [REDACTED] per atti:

- (metà indivisa) rogato dal Notaio Longobardo di Vittoria in data 10 gennaio 1984, Rep. 46571, trascritto il -1 febbraio 1984 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ragusa ai numeri 1574 reg. d'ordine e 1360 reg.,
- (metà indivisa) rogato dal Notaio Longobardo di Vittoria in data 26 gennaio 1989, Rep. 67993, trascritto il 25 febbraio 1989 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ragusa ai numeri 3397 reg. d'ordine e 2868 reg.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia, la signora [REDACTED]

inoltrò presso il comune di Vittoria, domanda di condono edilizio ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni, la stessa fu assunta al protocollo generale dello stesso comune al n° 45777 del 30 settembre 1986.

Per quanto riguarda:

- **l'epoca di commissione dell'illecito edilizio**, come asserito nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla domanda di condono edilizio, la costruzione fu realizzata e completata nell'anno 1980.
- **la procedibilità**, premesso che l'immobile non rientra tra le ipotesi previste dall'art. 33 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, la richiedente la sanatoria ha presentato un *modello* (mod. 47/85-A), riguarda l'abuso oggetto di perizia, ove si riportano i seguenti dati: *superficie utile mq 121,79; superficie non residenziale mq 43,84; abitazioni n. 1 composta di n. 4 vani e n. 2 accessori con una volumetria di mc 400.00*. Per quanto riguarda le notizie generali, nello stesso modello si rileva la dimensione e la consistenza dell'intero edificio, infatti vengono specificati: *n. 1 piani fuori terra con abitazione destinata a residenza primaria*.

**Condono edilizio - legge 28 febbraio 1985 - prot. 45777 del 30/9/1986**

Dall'istruttoria della domanda di condono, depositata agli atti del comune di Vittoria, si rileva che alla stessa risultano allegati i seguenti documenti: *dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'epoca di commissione dell'abuso; l'attestazione della prima rata dell'oblazione autodeterminata e il certificato di residenza*. Il titolo di proprietà, rogato dal Notaio Longobardo di Vittoria in data 26 gennaio 1989, è corredato dai n. 4 versamenti attinenti all'oblazione autodeterminata.

Pertanto, allo stato, la pratica oltre ad essere priva dei documenti di rito previsti dall'art. 35 della legge n. 47/85 è improcedibile ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724/94. Inoltre, il richiedente ha inoltrato l'istanza applicando le riduzioni di prima casa dal 3° comma dell'art. 34 della legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Considerato che l'istante ha concretizzato la residenza, l'oblazione calcolata da versare sarà conteggiata tenendo conto delle previsioni del 3° comma del sopraccitato articolo.

Tenuto conto dalla tipologia d'abuso dichiarata nel modello di sanatoria e di quanto sopra scritto, lo scrivente, **salvo diversa determinazione dell'Ufficio**

Tecnico Comunale, ha conteggiato le probabili spese occorrenti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria che qui di seguito sono elencate:

- |    |   |                    |
|----|---|--------------------|
| 1. | Integrazione oblazione da versare entro il 30/10/2009 | € 5.900,00         |
| 2. | Oneri d'urbanizzazione                                | € 3.500,00         |
| 3. | Spese per il tecnico incaricato                       | € 3.500,00         |
| 4. | Diritti per il rilascio della Concessione Edilizia    | € <u>430,00</u>    |
|    | Sommano   | € <b>13.330,00</b> |

#### DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale, cioè il valore definitivo, si determina, detraendo dal valore di mercato sopra ricavato, tutte le spese occorrenti per regolarizzare la posizione edilizia della costruzione. Pertanto il **valore definitivo** è il seguente:

€ 155.142,00 – 13.330,00 = **€ 141.842,00 (valore finale)**

Espletato il mandato conferito si ringrazia la S.S.I. per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione, restando disponibile per qualsiasi utile ulteriore chiarimento.

IL C.T.U.

(Dott. Giombattista Corallo)



TRIBUNALE DI RAGUSA

L'anno 2009 il giorno cinque del mese di Ottobre

nella cancelleria del Tribunale è presente il Sig.

Dott. Giombattista Corallo

il quale è partita la presente relazione di consulenza ed è  
risposta alla mia presenza.

IL CA  
Trib. Ragusa