



## TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: *relazione tecnica relativa alla causa civile iscritta al n.140/2001*

*R.G., promossa dal ... contro il sign.*

### PREMESSA

Al sottoscritto dott. arch. Nunzio Trovato è stato affidato l'incarico di CTU, all'udienza dell'11/12/2003, presso il tribunale di Ragusa, con il mandato di accertare il valore dell'immobile sito in Comiso in via C. Alberto n. 13, di verificare se l'immobile suddetto è 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, in data 15/12/2003, ha dato avvio alle operazioni peritali di rito, inviando avviso di sopralluogo alle parti interessate tramite raccomandate A.R. con Num. Oper. 126 e 127.

Il C.T.U. ha eseguito in data 30/12/2003 un sopralluogo nell'immobile suddetto con esito positivo.

In data 05/02/2004, il sottoscritto ha chiesto ed ottenuto un rinvio dei termini per la presentazione della relazione al 10/03/2004; 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 del sign.

e vengono qui di seguito

riportati.

*D. Trovato*

Trattasi di stabile per civile abitazione sito a Comiso in via C. Alberto n. 13, di cui le parti, oggetto della presente relazione, sono le seguenti:

- piano terra composto da tre vani e accessori, di cui uno adibito a garage e gli altri a laboratorio;
- piano primo composto da due appartamenti uno di tre vani e servizi ed un altro di un vano e servizi;
- piano secondo adibito ad appartamento composto da cinque vani e servizi;
- piano terzo adibito a zona giorno, con struttura in acciaio ed infissi in alluminio e con una piccola parte adibita a terrazza.

*D. Sant. K...*

#### RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

##### Proprietari

I beni oggetto della presente relazione sono di proprietà del

nato

e della

entrambi i suddetti proprietari risiedono a Comiso in via

C. Alberto n. 13.

##### Titolo di proprietà

Il \_\_\_\_\_ e la \_\_\_\_\_ sono proprietari dell'immobile dal 02/02/1977, data dell'atto d'acquisto dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, rogato dal notaio Vincenzo Ottaviano di Ragusa, portante il n. 4446 di repertorio e registrato al n. 630.

##### Eventuali espropriazioni e/o vincoli

I beni, oggetto della presente relazione, non sono soggetti a vincoli o a procedure d'espropriazioni per pubblica utilità avvenute o in corso.

### Dati catastali

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

- alla partita n. 2763, foglio 19 di Comiso, mappali:

590/5 via C. Alberto nn. 9 - 11 P. T. ctg. A/5 cl. 3 vani 2,5 RCL. 162.500;

590/6 via C. Alberto n. 15 P.T. ctg. C/3 cl. 3 mq. 37 RCL. 133.200;

590/7 via C. Alberto n. 13 p. 1° ctg. A/5 cl. 3 vani 2 RCL. 130.000;

590/8 e 598/4 via C. Alberto n. 13 p. 1° ctg. A/4 cl. 4 vani 4 RCL. 392.000;

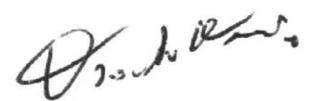
590/9 e 598/5 via C. Alberto 13 P. 2 - 3 ctg. A/3 cl. 3 vani 6 RCL. 690.000;

598/3 via Degli Studi P. T. ctg. C/3 cl. 3 mq. 24 RCL. 86.400.

I dati sopra riportati sono ricavati dai certificati catastali del fabbricato e corrispondono a quelli riferiti nell'atto di vendita del 02/02/1977.

### Caratteristiche posizionali

L'immobile oggetto della presente relazione è destinato a civile abitazione, fatta eccezione per una parte del piano terra che è destinata a laboratorio, ed è sito tra via C. Alberto n. 13 e via degli Studi nell'abitato del Comune di Comiso. Si accede all'immobile attraverso l'ingresso di via C. Alberto n. 13. 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 "A<sub>2</sub>". Inoltre, nel piano particolareggiato esecutivo del centro storico del comune di Comiso, tale area risulta appartenere a zona B<sub>1</sub> (edifici residenziali urbani) comprendente immobili e complessi edilizi abitativi con valori architettonici non rilevanti, ma riconducibili alla struttura tipo - morfologica dei tessuti urbani storici; nella suddetta zona sono consentite autorizzazione edilizia per lavori di





Il piano terzo è adibito a zona giorno con struttura in acciaio ed infissi in alluminio ed è provvisto di una piccola parte adibita a terrazza; ma in origine era costituito da un'ampia terrazza e un vano accessorio.

Nel piano terzo sono state eseguite modifiche interne e un ampliamento che implicano aumento di cubatura e di superficie utile.

Inoltre, sempre nella zona giorno del piano terzo vi è una scala a chiocciola che dà accesso a un torrino scala che non comporta aumento della cubatura.

La costruzione suddetta è disposta con asse nord – est, sud – ovest.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la costruzione oggetto della presente relazione di stima ha una struttura verticale costituita da muratura portante; inoltre, i solai del primo e del secondo livello sono costituiti da volte.

Il solaio del terzo livello è formato da struttura verticale in acciaio; infine, il solaio di copertura è stato realizzato tramite travi in acciaio, tamburati con dei pannelli di idoneo materiale di coibentazione. I tamponamenti sono costituiti in muratura ad eccezione del terzo piano dove troviamo prevalentemente infissi in alluminio. Le pareti interne che non fanno parte della struttura portante in muratura sono realizzate con forati da cm. 8 ad unica fila.

#### Accertamento della regolarità edilizia dell'immobile

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 30/12/2003, si è potuto accertare, dal confronto con le planimetrie catastali redatte in data 22/11/1969, che nel piano terra, nel piano primo e soprattutto nel piano secondo erano state eseguite modifiche nella distribuzione interna dei vani.

Le suddette modifiche, tuttavia, non hanno interessato la struttura portante dell'immobile.



*[Handwritten signature]*

Nel secondo piano sono stati ricavati due modesti ampliamenti a danno del balcone lungo la facciata prospiciente via C. Alberto; i suddetti ampliamenti costituiscono aumento di superficie utile e cubatura.

Nel terzo piano è emerso che nello spazio destinato a terrazza praticabile era stata eseguita una sopraelevazione con una struttura in acciaio tamponata con alluminio e vetro; la suddetta sopraelevazione occupa gran parte dello spazio precedentemente destinato alla terrazza ed è stata realizzata allo scopo di ricavare una zona giorno. Le suddette opere, eseguite nel piano terzo, costituiscono aumento di superficie utile e cubatura.

Le sopradescritte opere interne riscontrate, sono state eseguite senza effettuare le necessarie comunicazioni e/o richieste di Concessione al sindaco e quindi comportano un abuso edilizio.

La costruzione oggetto della relazione di stima è stata oggetto di abuso edilizio tra il 1977 e il 1980; ciò si deduce oltre che da quanto riferito dai proprietari, anche dal tipo di materiali e dallo stile utilizzati.

Quanto suddetto si è riscontrato comparando quanto emerso durante il sopralluogo del 30/12/2003 con i risultati affiorati dalla verifica effettuata 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.

*Paolo Verrini*

Tale metodo prevede il reperimento e la formazione di una scala di prezzi di compravendita, che assumono i beni, reperiți nel mercato immobiliare della stessa zona dell'immobile di proprietà del sig.

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).

I due appartamenti ricavati nel piano primo, così come il garage e il laboratorio situati nel piano terra, possono essere estrapolati dal resto della costruzione e se ne può valutare la comoda divisibilità; mentre il secondo e il terzo piano sono accorpati in un unico appartamento che non può essere diviso dal resto dell'immobile, poiché costituiscono un'unica unità immobiliare.

Inoltre, in data 30/12/2003 uno degli appartamenti del primo piano, quello indicato in catasto alla partita n. 2763, foglio 19, particelle 598/4 e 590/8, era  
mentre l'altro appartamento, quello  
con particella 590/7, era occupato dalla figlia.

La superficie complessiva occupata da:

- garage al piano terra è di circa mq. 38,40;
- laboratorio al piano terra è di circa mq. 87,78;
- primo appartamento al piano primo è di circa mq 37,84;
- secondo appartamento al piano primo è di circa mq 86,66;

*Dr. J. K...*

- scala in comune con i piani 1° 2° e 3° è di circa mq. 16,36;
- appartamento al piano secondo e terzo è di circa mq. 270,89

Il valore venale è:

del garage al piano terra di €. 180,00 x mq. 38,40 =	€. 6.912,00;
del laboratorio al piano terra di €. 230,00 x mq. 87,78 =	€. 20.189,40;
del primo appartamento al primo piano di €. 360,00 x mq. 37,84 =	€. 13.622,40;
del secondo appartamento al primo piano di €. 360,00 x mq. 86,66 =	€. 31.197,60
dell'appartamento al secondo e terzo piano di €. 420,00 x mq. 270,89 =	€. 113.773,80.

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

**Valore complessivo di mercato dell'immobile €. 185.695,20**

SOMME DA VERSARE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Dall'esame dell'immobile, 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 4*, è di circa

€. 3.500,00;

- oblazione dovuta per lavori di ampliamento nel piano secondo e terzo e calcolata nella misura di €. 100,00 al mq., perché rientrante nella *tipologia dell'abuso 1*, è di circa

mq. 109,14 x €. 100,00 = €. 10.914,00;



- oneri concessori relativi al piano secondo e terzo per lavori di ampliamento e calcolati nella misura di €. 55,00 al mq., poiché rientranti nella *tipologia Nuove costruzioni e ampliamenti* (con numero di abitanti da 10.001 a 100.000), sono di circa

mq. 109,14 x €. 55,00 = € 6002,70;

**Totale complessivo delle somme da corrispondere è di circa..... €. 20.416,70**

I conteggi suddetti sono riferiti alla data 04/03/2004.

Per ottenere il rilascio 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 €. 950,00;
- Competenze tecniche per accatastamento €. 1.250,00;

**Totale oneri concessori da corrispondere è di .....€. 2.444,80**

### INVIM

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

- il valore dell'immobile, del sign.

alla data del 02/02/1977, data dell'acquisto, era di circa

£. 22.000.000, (€. 11.362,05) come prezzo convenuto tra la parte acquirente e quella venditrice.

- il valore complessivo del bene in data 31/12/1992, era di circa

€. 108.213,45

### 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 di  
.....circa €. 185.695,00;
- Durante il sopralluogo del 30/12/2003 sono state riscontrate irregolarità, dal punto di vista della normativa edilizia;
- Oneri e oblazione complessivi per le suddette irregolarità circa  
€. 20.416,70;
- 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. €. 1.250,00;
- Le somme da versare per la pratica in sanatoria etc. €. 950,00
- Le somme da versare, per ottenere il rilascio della concessione in sanatoria, ammontano complessivamente a circa €. 22.861,50;
- Gli elementi necessari ai fini del calcolo dell'INVIM sono:
  - il valore complessivo del bene al 02/02/1977 era di circa €. 11.362,058
  - il valore complessivo del bene, il 31/12/1992, era di circa €. 108.213,45

Comiso, li **04 MAR. 2004**

