



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Esecuzioni immobiliari
Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 50/2000 R.G.Es.

[AGGIORNAMENTO DEL 02/12/2024]



Promossa da:

--- OMISSIS ---

nei confronti di:

--- OMISSIS ---

Immobile oggetto dell'incarico:

Immobile A – Civile abitazione in Solarino (SR), Via Giacomo Matteotti n. 50, piano terra e primo,

--- OMISSIS ---

Coordinate google maps: 37.10168, 15.12230

L'esperto per la stima





SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Punto 3) del verbale: Individuazione dei beni oggetto del pignoramento, accertamento di rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali e formazione dei lotti di vendita	5
4. Punto 4) del Verbale: Relazione di stima	6
5. Punto 4.IX) Valutazione del bene	16
6. Certificato di Valutazione definitiva	25



Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, --- **OMISSIS** ---- , iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 50/2000 dalla dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con decreto di nomina del 02/05/2023 composto dai punti da 1 a 9. Il sottoscritto accettava l'incarico e sottoscriveva il verbale di giuramento per conferimento incarico di stima in data 03/05/2023.

Il Giudice concedeva il termine sino a 30 giorni prima dalla successiva udienza per il deposito della relazione e l'invio ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore; veniva assegnato un fondo spese di € 500,00 posto a carico del ricorrente e consegnati i fascicoli di parte.

Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

di seguito si riportano i punti salienti sullo svolgimento delle attività peritali:

- Il perito provvedeva al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.
- Dopo aver verificato la documentazione ipocatastale, il sottoscritto fissava la data del sopralluogo e dava inizio alle operazioni peritali comunicandolo alle parti, previo avviso del 07/08/2023 tramite P.E.C. per la parte procedente e debitrice (ALL. A e B).
- Alla data del 01/09/2023, fissata in accordo con il custode nominato --- **OMISSIS** ---- , il Perito riusciva ad accedere all'interno dell'abitazione, effettuando i dovuti rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato e degli spazi di pertinenza. Per consultare i dati e le informazioni raccolte si rimanda ai successivi paragrafi.
- In generale dal confronto tra i riscontri visivi in loco e la documentazione in suo possesso, il perito constatava alcune incongruenze sullo stato dei luoghi, nello specifico consistenti in (ALL. C):
 - l'originaria distribuzione dei vani interni dell'immobile, riportata nella planimetria catastale del 1950, non corrisponde con l'attuale disposizione degli ambienti interni;
 - la posizione e il dimensionamento delle aperture sul prospetto esterno di via Matteotti risultano essere non conformi all'elaborato grafico della Licenza Edilizia n. 3 del 1975, rilasciata in data 02/04/1975;
 - al livello superiore oltre al vano scala di accesso al terrazzo, è presente un locale forno in totale difformità alle licenze edilizie e/o ai titoli autorizzativi dell'immobile (vedi ALL. F);

○ Per quanto riguarda il cortile interno, posto sul retro dell'edificio ad Ovest, ~~era in corso di definizione un contenzioso per l'esatta ubicazione del limite di proprietà tra i due lotti confinanti.~~ **[il confine veniva definitivamente fissato con sentenza della Corte d'Appello n. 2380/2017 (poi confermata anche in Cassazione).]**

- Per quanto riguarda l'APE, dalla verifica effettuata sull'immobile, risultava già emesso un Attestato di Prestazione Energetica in data 06/07/2015 dall'--- OMISSIS ---- , con validità 10 anni dalla data di emissione (ALL. N);
- Dalla situazione riportata poc'anzi il perito constatava **la necessità di regolarizzare l'abitazione tramite una pratica di sanatoria urbanistica, compreso l'aggiornamento della planimetria catastale mentre per le irregolarità non sanabili, prevedeva la demolizione dei corpi abusivi, con il ripristino dello stato dei luoghi,** come meglio specificato nei successivi paragrafi.

Infine, per l'immobile pignorato trattandosi di un unico bene riteneva opportuno procedere alla formazione di un solo lotto di vendita.

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, eseguiva la stima del bene, come da mandato ricevuto.

3. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ACCERTAMENTO DI RISPONDENZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI E FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

3.1) Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- Unità abitativa per civile abitazione disposta al piano terra, con ingresso da Via Giacomo Matteotti n. 50, ubicata in Solarino (SR), censita al C.F. al --- OMISSIS --- cat. A/4, cl. 3, consist. 6 vani, sup. catast. 151 mq, sup. totale escl. aree scoperte 151 mq, rendita euro 207,62.

3.b) Dalla documentazione acquisita consistente nelle visure storiche (ALL. I), nelle planimetrie e negli elaborati catastali (ALL.H), dalla ricerca effettuata negli archivi urbanistici (ALL. D) e negli atti di provenienza (ALL. N), il perito accertava la corretta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Inoltre, dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione in possesso, rilevava che:

- l'abitazione è composta da un unico bene, denominato **immobile A**, con accesso indipendente da via G. Matteotti n. 50

come specificato nei paragrafi successivi, pur non mutando la categoria catastale, sarà comunque necessario procedere ad una variazione per aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile A - Abitazione, per introdurre le variazioni recentemente riscontrate.

3.C) Come accennato al precedente paragrafo,

L'immobile pignorato, con ogni altro diritto, accessione, pertinenza, comproprietà e servitù nascenti dalla destinazione costruttiva e dai titoli di provenienza, costituiva bene non facilmente frazionabile.

L'abitazione confinava sui lati Nord e Sud con altre ditte proprietarie, sul lato Est con la Via Giacomo Matteotti infine sul lato Ovest con cortiletto interno, ~~la cui pertinenza è in corso di accertamento.~~

punto 3.III del D.d.N.: L'unità in oggetto non risultava comodamente divisibile, come specificato nei successivi paragrafi.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

4.I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

IMMOBILE A: Civile abitazione indipendente disposta su un unico livello, ubicata al piano terra, con terrazzo soprastante di pertinenza, ubicata in Solarino (SR), Via Giacomo Matteotti n. 50.

Censito al C.F. al --- OMISSIS ---- , Categoria catastale: A/4, Classe: 3, Vani 6, Sup. catast. totale: 151 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte: 151 mq, Rendita: Euro 207,62.

Coordinate google maps: 37.10168, 15.12230

4.II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE E DEL CONTESTO

Descrizione del contesto in cui ricado i beni del lotto

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente gli immobili in oggetto e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

- Il fabbricato in cui era ubicato l'immobile era costituito da un piano terra ed piano copertura, con accesso diretto da una pubblica via (Via Matteotti), composto da un'unica unità abitativa.
- Il livello superiore era collegato tramite un vano scala interno di esclusiva pertinenza dell'abitazione.
- L'edificio in oggetto era ubicato in zona periferica urbana, quest'ultima caratterizzata dalla presenza di ampi quartieri residenziali per lo più di recente costruzione, con poche attività terziarie (fiera rionale, market, farmacie, posta, ecc.) ed era facilmente accessibile dalla linea stradale principale.
- La struttura dell'edificio era di tipo misto con blocchi di pietra o tufo per le tamponature e solai in latero-cemento, con cordolo perimetrale di rinforzo.

DESCRIZIONE – IMMOBILE A – CIVILE ABITAZIONE - PIANO TERRA

- L'unità immobiliare si sviluppava principalmente al piano terra dell'edificio e all'interno era costituita da una **superficie utile totale di circa 135,00 mq** suddivisa nei seguenti ambienti: Soggiorno, Cucina, due disimpegno, due Camere, due Bagni, ed un locale di sgombero-vano scala al piano primo, sul retro dell'immobile era possibile accedere ad un cortiletto interno ~~in condivisione con il vicino, la cui pertinenza era oggetto di contenzioso.~~ (vedi ALL. E, ALL. F, ALL. G).



- Il soggiorno (vano 9) e la camera da letto (vano 4) possedevano affacci finestra rispettivamente su strada pubblica e su cortile interno, mentre tutti gli altri vani possedevano affacci a finestra o aperture a porta-finestra sul pozzo-luce di pertinenza posto all'interno sul lato Nord. Al momento del sopralluogo non era presente una delimitazione del confine nello spazio cortile posto sul retro, pertanto risultava in condivisione con il vicino del lato Ovest. ~~Per la definizione del suddetto confine sono incorso contenzioni legali tra i due proprietari;~~ **[il confine veniva definitivamente fissato con sentenza della Corte d'Appello n. 2380/2017 (poi confermata anche in Cassazione)]**
- L'altezza utile interna dei locali variava da circa 3,20 ml a circa 3,05 ml nel vano 4;
- Entrambi i bagni esistenti erano dotati di aperture a finestra che affacciavano su pozzo luce di pertinenza, ma in difformità al progetto originario;
- L'impianto elettrico dell'immobile era completo e funzionante. Per l'acqua calda sanitaria era presente un boiler elettrico;
- Nella parte prospiciente il portone di ingresso, sul lato Via Matteotti, non sono presenti posti auto assegnati.

DESCRIZIONE – IMMOBILE A – PIANO COPERTURA

- Il piano copertura era accessibile tramite una scala interna di pertinenza dell'abitazione posta nel corridoio (DIS); Dal **terrazzo, che era costituito da una superficie utile di circa 105 mq** (escluso il locale forno), si accedeva sul lato Ovest al locale forno, costituito da una struttura in blocchi di calcestruzzo con una copertura a falda inclinata con travi e tavolato in legno, ricoperta con oduline in eternit (Vedi ALL. F e ALL. G)
- Il **locale forno** era composto da un **unico ambiente di superficie utile pari a 25 mq** con finestra con affaccio ad Ovest su cortile interno ed altezza utile interna in media (Hm) pari a circa 2,70 ml ed era dotato di impianto elettrico di illuminazione.

4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO DEL LOTTO

a) Dalle risultanze catastali gli immobili in oggetto risultano intestati a:

--- OMISSIS ---

b) Gli immobili in oggetto **risultano in uso** --- OMISSIS --- ;

4.IV)

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO 1

IMMOBILE A

a.i. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

a.i.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, sussiste il seguente vincolo:

- Non sussistono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

a.ii. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

--- OMISSIS ----

a.iii. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

a.iii.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

- Non sussistono spese di questo tipo per l'immobile in oggetto.
- Non sono sussistono: censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

a.iii.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

- Non sussistono spese di questo tipo per l'immobile in oggetto.

a.iii.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

- Non sussistono spese di questo tipo per l'immobile in oggetto.

a.iii.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

Antonino Merendino Architetto

Via Trapani 5 – Siracusa

email: architettomerendino@gmail.com



Alla data odierna risultano sussistere i **seguenti contenziosi legali con il vicino riguardanti la definizione del confine nel cortile interno, sul lato Ovest dell'immobile**, di cui si riporta di seguito i riferimenti:

- Sentenza n. 368/2014 del 19/02/2014 Trib. di Siracusa
- Sentenza n. 2380/2017 del 19/12/2017 Corte di Appello Trib. di Catania
- Ricorso in Cassazione del 14/02/2018 (in attesa di sentenza)-
- [Sentenza n. 28666/23 del 12/10/2023 e pubblicata in data 16/10/2023 Corte di Cassazione]



a.iii.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO



I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (ALL. I, ALL. L):

Tab. 004 – Elenco e periodo di appartenenza dei proprietari dell'immobile negli ultimi ventanni ed oltre – Immobile ubicato a Solarino (SR), Via Giacomo Matteotti n. 50, Riportati al C.F. al --- OMISSIS ---- . Fonti: Visura storica del 02.03.2023, Atti notarili reperiti (ALL. I, ALL M)

Intestataro	Luogo e Data di nascita , Codice Fiscale	Quota di Possesso e Periodo di appartenenza dell'unità in oggetto
--- OMISSIS ----		



Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti, la relazione notarile e l'ispezione ipotecaria per l'immobile in questione negli ultimi venti anni risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

--- OMISSIS ----

4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE



In occasione dell'attività svolta in collaborazione con l'Ufficio tecnico del Comune di Solarino e dell'Agenzia del Territorio di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica riguardante l'immobile in oggetto, nonché dal sopralluogo effettuato presso lo stesso immobile



(ALL. C), il perito ha potuto acquisire le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

IMMOBILE A

- Si riporta di seguito la documentazione reperita relativa agli immobili (ALL. E, ALL. F e ALL. H),:

- **Ufficio del Catasto** (oggi Agenzia delle Entrate):
 - Planimetria catastale storica del 07/06/1950 (ALL. H.01);
 - Visura catastale storica (ALL I).
- **Documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino relativi per l'edificio e gli immobili in oggetto** (ALL. D):
 - Licenza Edilizia rilasciata in data 02/04/1975 dal Comune di Solarino, pratica edilizia n. 3/1975;

Dal confronto tra lo stato attuale, la planimetria catastale storica e gli elaborati della licenza edilizia, emergevano le seguenti incongruenze (ALL. C, ALL. D, ALL. F, ALL. G e ALL. H):

al Piano Terra

- lo stato attuale del prospetto sul cortile interno risultava non corrispondere alla planimetria catastale storica del 1950, in quanto una piccola porzione coperta con affaccio sul cortile era stata annessa all'abitazione, ed inoltre sempre sullo stesso cortile la finestra del 'vano 4' risultava spostata sulla parete ad Ovest (anziché su quella a Sud);
- nell'attuale distribuzione degli spazi interni era stato inserito un pozzo-luce (vano 10) e realizzati due bagni (vano 6 e vano 7), la destinazione di alcuni vani era stata variata, essendo stata spostata la cucina nel 'vano 8' (anziché nel vano 5), infine il disimpegno d'ingresso 'vano 3' era stato allargato e di conseguenza la dimensione del soggiorno 'vano 9' era stata ridotta. Infine risultavano presenti nuove aperture 'a finestra' e 'a porta-finestra' nei vani 5-6-7-8;
- le dimensioni e la forma delle aperture del prospetto su Via Matteotti, riportate nell'elaborato grafico della Licenza Edilizia del 1975, risultavano difformi, in quanto il portone di ingresso era più largo ed il soggiorno presentava un affaccio di tipo 'a finestra' (anziché 'a porta-finestra') di modeste dimensioni;

al Piano Copertura

- gli elaborati grafici della licenza edilizia del 1975 non riportavano la presenza del pozzo-luce lungo il lato Nord dell'edificio;
- gli elaborati grafici della licenza edilizia del 1975 non riportavano la presenza di un nuovo vano

10

Antonino Merendino Architetto

Via Trapani 5 – Siracusa

email: architettomerendino@gmail.com

denominato 'vano 12', realizzato nella pozione Ovest del terrazzo senza alcun titolo autorizzativo, come ampliamento di volume in sopraelevazione con blocchi di cemento e copertura in travi e tavolato di legno, con sovrapposto strato di onduline in eternit. Il vano inoltre presentava al suo interno un forno in muratura e una finestra con affaccio su cortile interno;

Nello specifico, dal confronto tra la documentazione acquisita ed i riscontri in loco, volendo procedere alla stima del bene, il perito riscontrava le seguenti pratiche o interventi da effettuare per la regolarizzazione del bene:

TAB. 005 – Difformità riscontrate – eventuali opere da sanare o da demolire - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Civile abitazione al piano terra con terrazzo di pertinenza – ingresso da Via Matteotti n. 50 – Solarino (SR) – Riportata al C.F. al --- OMISSIS ---- .

Ubicazione	Riferimento	Tipologia di incongruità riscontrata	Difformità Sanabile SI / NO	Tipo di pratica edilizia / intervento richiesto
Piano terra	Soggiorno (Vano 9)	<ul style="list-style-type: none"> E' stato ridotto rispetto al progetto originario (planimetria catastale del 1950) presenza di una finestra anziché una porta-finestra 	SI (*)	Tipo di Pratica edilizia: <ul style="list-style-type: none"> C.I.L.A. Onerosa (*)
	Pozzo-luce (Vano 10)	<ul style="list-style-type: none"> Realizzato un pozzo-luce lungo la parete di confine lato Nord 	SI (*)	
	Cucina (Vano 8)	<ul style="list-style-type: none"> La cucina è stata spostata dal vano 5 al vano 8 inserimento di una nuova porta-finestra con uscita sul pozzo-luce 	SI (*)	
	Disimpegno (Vano 3)	<ul style="list-style-type: none"> E' stato allargato il disimpegno (Vano 3) d'ingresso a scapito del vano 9; l'ampiezza del portone di ingresso risulta di nettamente maggiore rispetto alla rappresentazione grafica degli elaborati della licenza edilizia del 1975; 	SI (*)	
Piano terra	Disimpegno (Vano 2)	<ul style="list-style-type: none"> E' stato ingrandito il disimpegno posteriore (Vano 2) spostando la parete ed inglobando una pozione 	SI (*)	Tipo di pratica edilizia: <ul style="list-style-type: none"> C.I.L.A. Onerosa (*)

		coperta con affaccio sul cortile interno.		
	Camera (Vano 5)	<ul style="list-style-type: none"> inserimento di una nuova finestra con affaccio su pozzo-luce 	SI (*)	
	Bagno (vano 6)	<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione di un nuovo bagno inserimento di una nuova finestra con affaccio su pozzo-luce 	SI (*)	
	Bagno (vano 7)	<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione di un nuovo bagno inserimento di una nuova finestra con affaccio su pozzo-luce 	SI (*)	
Piano Primo	Loc. Forno (vano 12)	<ul style="list-style-type: none"> Volume realizzato in assenza di titolo autorizzativo. Presenza di onduline in eternit (***) 	NO (**)	Intervento richiesto: <ul style="list-style-type: none"> demolizione e ripristino dello stato dei luoghi (**)

(*) difformità sanabile a condizione che siano verificate, in relazione al regolamento edilizio e alle normative vigenti, le metrature minime ed i rapporti aero-illuminanti previsti per tali spazi, anche sulla base della destinazione assegnata.

(**) Difformità non sanabile in quanto realizzata abusivamente (in assenza di titolo autorizzativo) ed inoltre non conforme ai requisiti minimi imposti dalla normativa di settore vigente (soprattutto normativa anti-sismica / autorizzazione del Genio Civile).

(***) La rimozione e lo smaltimento delle onduline in eternit dovrà essere affidata ad apposita ditta specializzata, come previsto dalla normativa attualmente vigente.

Soluzioni proposte

Immobile A. Pertanto il perito propone:

- Sanatoria.** Le difformità riscontrate al piano terra potranno essere sanate mediante pratica C.I.L.A. onerosa, previo parere della Soprintendenza (per quanto riguarda le incongruità riscontrate sul prospetto che affaccia sul cortile interno e sulla Via Matteotti) ed accertamento sulla conformità urbanistica (art. 36 DPR 380/01).
- Demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi.** Il locale forno al piano primo (vano 12) costituisce incremento di volume non autorizzato (privo di titolo edilizio), inoltre la struttura portante di tale vano non soddisfa i requisiti antisismici e le procedure autorizzative previste dalla normativa vigente in materia (NTC 2018, Ufficio del Genio Civile).
- Aggiornamento della planimetria catastale.** Le modifiche riscontrate, dopo la presentazione della pratica CILA, saranno introdotte anche nella planimetria catastale tramite variazione DOCF, indicando correttamente l'attuale distribuzione interna

ASTE GIUDIZIARIE® dell'abitazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e loro regolarizzazione

Immobile A

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Allo stato attuale si rilevano opere interne ed esterne da dover sanare o ripristinare, come espresso poc'anzi saranno necessarie le seguenti pratiche o interventi con i relativi costi:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TAB. 006 – Riepilogo pratiche edilizie/ interventi con stima dei costi di regolarizzazione - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Civile abitazione al piano terra con terrazzo di pertinenza – ingresso da Via Matteotti n. 50 – Solarino (SR) – Riportata al C.F. al --- OMISSIS ----	
Regolarizzazione del lotto 1 (NB. la spesa è da considerarsi già inclusa di competenze tecniche e di eventuali oneri e diritti da versare presso l'Ente preposto)	Costo stimato* (Euro) IVA esclusa (*salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)
A) <u>Lavori di ripristino dello stato originario dei luoghi</u> (nel caso di interventi già realizzati ma non sanabili); ripristino del terrazzo mediante demolizione e smaltimento loc. forno - vano 12 (stima a corpo): <ul style="list-style-type: none"> demolizione e smaltimento struttura esistente = 13.000 euro smaltimento onduline in eternit mediante Intervento di rimozione, trasporto e smaltimento in discarica a cura di ditta per lo smaltimento di rifiuti speciali in eternit, comprensivo di piano di lavoro e pratica burocratica (prezzo medio euro 60/80 al mq) = 30 mq x 70 €/mq = 2.100 euro 	15.100
B) <u>Pratica CILA onerosa</u> per frazionamento abusivo. Opera già realizzata senza comunicazione al Comune (accertamento di conformità art. 14 L.R. n. 16/2016, ex art. 36 DPR 380/01, ex art. 13 L. 47/85): <ul style="list-style-type: none"> -Competenze tecniche per la redazione della documentazione richiesta; -Oblazione ed Oneri da versare per sanzione e/o sanatoria; -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per la trasmissione. 	2.500
C) <u>Pratica DOCEFA</u> di variazione per aggiornamento planimetria catastale (comprensiva di oneri da versare al Catasto per trasmissione pratica telematica)	400
D) <u>Pratica di Agibilità</u> dopo l'avvenuta regolarizzazione dell'immobile, mediante: <ul style="list-style-type: none"> - Spese tecniche per redazione ed invio/deposito di pratica di Agibilità (S.C.A.) ; - spese tecniche per rilascio del C.I.S. (Certificato Idoneità Statica) o di Certificato di Collaudo; - Spese per la sola emissione delle dichiarazioni conformità degli impianti, compresi eventuali piccoli interventi per la messa a norma: 	3.800

ASTE GIUDIZIARIE®



<ul style="list-style-type: none"> • Impianto Elettrico • Impianto Idrico-fognario • Impianti riscaldamento/raffrescamento (in base all'impianto esistente, costo medio) 	
Totale stimato per la regolarizzazione	21.800,00

4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Dalla verifica effettuata, l'abitazione (immobile A) risultava già provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) emesso in data 06/07/2015 dall'--- OMISSIS ---, codice certificato: 11/2015, con validità 10 anni dalla data di emissione.

Pertanto, il perito riportava di seguito i dati estrapolati dal suddetto A.P.E. (ALL N):

- **Certificato 11/2015 emesso in data 06/07/2015, validità 10 anni, con Classificazione energetica globale dell'edificio: Edificio in classe G, con P.E.G. = 260,02 kWh/mq anno.**

4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE

4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO

IMMOBILE A

Civile Abitazione indipendente con soprastante terrazzo di pertinenza

L'unità con vano scala interno di pertinenza, accessibile da Via G. Matteotti n. 50, era costituita da n. 4 vani e n. 4 ambienti di servizio al piano terra e n. 1 ambiente di servizio al piano primo, un pozzo-luce, un cortile interno (~~la cui pertinenza è in corso di definizione, vedi il paragrafo a.iii.4~~) ed un terrazzo al piano primo, con **superficie commerciale convenzionale (a+b.1, escludendo il cortile interno) pari a 182,00 mq [184,60 mq]** e **superficie utile netta pari a 135 mq** (escluse le superfici scoperte: cortile interno, pozzo-luce e terrazzo al piano primo), **l'altezza utile interna variabile tra circa 3,05 ml e 3,20 ml** (ALL. E, ALL F, ALL G).

Si precisa quanto segue:

- **il locale forno (vano 12)** presente al piano primo è escluso dal conteggio della superficie utile e lorda in quanto realizzato abusivamente in ampliamento alla struttura esistente (Licenza Edilizia 1975) e privo di autorizzazione da parte del Genio Civile. Tali superfici sono pari a circa 25 mq utili e 30 mq lordi (vano 12) e saranno equiparate al valore delle pertinenze esterne dei terrazzi.

- **La proprietà del cortile interno** (ALL F – ambente indicato con '1*') è attualmente oggetto di contenzioso con il vicino avente proprietà sul lato Ovest, pertanto per permettere la stima del bene principale (abitazione) il perito ha ritenuto opportuno mantenere separata la stima di tale spazio dal suddetto bene, in modo da poter in qualsiasi momento aggiungere o decurtare la quota di tale valore alla stima finale del bene.

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali poc'anzi descritti:

TAB. 2d – IMMOBILE A – Civile abitazione - Superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni e degli spazi esterni.						
Ubicazione / Locale	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq) SLC	Stato di manutenzione	Esposizione aperture
PT/ Disimp - Vano 2	26,10	34,50	1.00	34,50	Buono	Ovest
PT/ Disimp - Vano 3	16,70	20,00	1.00	20,00	Buono	Est
PT/ Camera - Vano 4	16,70	19,00	1,00	19,00	Buono	Ovest
PT/ Camera - Vano 5	19,10	21,60	1.00	21,40	Buono	pozzo-luce
PT/ Bagno - Vano 6	5,60	7,00	1,00	7,00	Buono	pozzo-luce
PT/ Bagno - Vano 7	3,70	4,80	1.00	4,70	Buono	pozzo-luce
PT/ Cucina - Vano 8	15,90	17,50	1,00	17,50	Buono	pozzo-luce
PT/Soggiorno-Vano9	20,50	24,00	1,00	23,90	Buono	Est
P1°/ Loc. sgombro Vano Scala	10,70	13,60	1,00	13,60	Buono	Est-Nord
TOTALE (a)	135,00	162,00	1.00	162,00	Buono	-
Ubicazione/ Pertinenza esterna (b.1)	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq) SLC	Stato di manutenzione	Esposizione
PT/ pozzo-luce accessibile	6,00	7,00	0,25	1,75	Buono	Est-Ovest
P1° / Terrazzo (*)	132,40	25,00	0,25	6,25	Buono	Est-Ovest
		122,00	0,10	12,20	Buono	Est-Ovest
TOTALE (b.1)	138,40	154,00	-	20,20	Buono	-

SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (a+b.1)= 182,20 = arrotondando = 182,00 mq SLC IMMOBILE A (escluso cortile interno)

(*) N.B: come già espresso in precedenza, la superficie del vano forno (vano 12) è stata considerata facente parte del terrazzo in quanto tale vano è risultato abusivo.

Ubicazione/ Pertinenza esterna (b.2)	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Pertinenziale o anomalie	Sup. Commerciale convenzionale (mq) SLC	Stato di manutenzione	Esposizione
PT / Cortile interno (**)	37,30 [8,90]	25,00 [10,50]	0,25	6,25 [2,63]	Buono	Est-Ovest
		16,5	0,10	1,65	Buono	Est-Ovest
TOTALE (b.2)	37,30 [8,90]	41,50 [10,50]	-	7,90 [2,63]	Buono	-

SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE RELATIVA AL SOLO CORTILE INTERNO (b.2)= 7,90-[2,63] = arrotondando = 8,00-[2,60] mq SLC DEL CORTILE INTERNO (eventualmente sarà considerata pertinenza dell'immobile A non avendo natura autonoma)

(**) N.B: come già espresso in precedenza, la quantità relativa alla superficie del cortile interno (ambiente '1') è stata separata dal totale relativo all'immobile A in quanto oggetto di contenzioso civile con il vicino del lato Ovest. [con sentenza della Corte d'Appello n. 2380/2017 pubblicata il 19/12/2017 (poi confermata anche in Cassazione) il confine tra le due proprietà del cortile è stato definitivamente fissato, in base all'estensione delle relative proprietà come "...omissis ... rappresentate dal CTU sia nell'allegato "D" (stato dei luoghi) dell'elaborato depositato il 26.07.2004 che nell'elaborato Q, figura 1, dell'elaborato integrativo depositato in data 12.06.2006, CTU entrambi a firma dell'--- OMISSIS ---- " (vedi pag. 8 della sentenza)]

Caratteristiche costruttive generali dell'edificio in oggetto

Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura mista composta da tamponature in blocchi di pietra o tufo su strati di malta cementizia e solai in latero-cemento armato spessore 22/25 cm, con travi di ripartizione. I tramezzi interni in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore variabile tra i 10 a 15 cm circa. Il portoncino di ingresso e la finestra su strada sono costituiti da profili in alluminio di scarsa qualità. Infine, l'immobile risulta abitato ed allacciato alle utenze elettrica, idrica e fognaria.

4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 1) **Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- 2) **Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

Fonti d'informazione utilizzate

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – 1° semestre - Anno 2023, Comune di Solarino, Zona Periferica - Codice di zona D1, destinazione prevalente: abitazioni civili – tipologia selezionata: Abitazioni civili.*
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ *Valore degli immobili in base alle quotazioni e all'andamento del mercato, dati forniti estrapolati dalle Agenzie immobiliari per l'anno 2021-2022.*

4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfitto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

4.IX.b.2) Stima sintetica comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detractions per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

STIMA DEL LOTTO 1 – Stima per capitalizzazione del reddito – stima sintetica comparativa

IMMOBILE A: CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA CON INGRESSO AUTONOMO E TERRAZZO DI PERTINENZA , CON INGRESSO DAL CIVICO n. 50 DI VIA G. MATTEOTTI – SOLARINO (SR)

Stima per capitalizzazione del reddito

Calcolo del valore unitario

- **Civile abitazione (Zona periferica D1) = $2,4 \text{ €*mq} * 12 \text{ mesi} = 28,80 \text{ (€*mq/anno)}$**

TAB. 008 – Calcolo RLma (Reddito Lordo medio annuo) = Sup. Lorda comm. X Valore unitario
 IMMOBILE A. Dati: sup. utile interna: 135 mq – Sup. commerciale: 182 mq (escluso il cortile interno) / 190 mq [184,60 mq] (inclusando anche il cortile interno).

Immobile	Sup. Lorda commerciale (mq)	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
1.1) Unità A (escluso il cortile interno)	182	1	28,80	5.241,60
1.2) Unità A (incluso il cortile interno)	190 [184,60]	1	28,80	5.472,00 [5.316,48]

TAB. 009 A – Calcolo RNma (Reddito Netto medio annuo) = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) =

1.1) IMMOBILE A (escluso il cortile interno)		
Sigla del Parametro considerato	Calcolo	Importo
RLma	Sup. Lorda comm. x Valore unitario =	5.241,60
Q	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma) = 10% di RLma	524,16
Imp.	Imposte e tributi vari = 11% di RLma	576,58
Sf. e Ines.	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = 12% di RLma	628,99
RNma	RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) = 5.241,60 – 1.729,73 =	3.511,87

IMMOBILE A – Civile abitazione (escluso il cortile interno)

RNma = 3.511,87 euro

VA1 = Valore di stima = RNma/r = 3.511,87 x 100/3,5 = € 100.339 ~ 100.340 = VA1

r = saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%) = per la fascia periferica (D1) può essere considerato pari a 3,5%.

~~VA1.1 = € 100.340,00~~
(escluso cortile interno)

TAB. 009-B - Calcolo RNma (Reddito Netto medio annuo) = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) =

1.2) IMMOBILE A (Incluso il cortile interno)		
Sigla del Parametro considerato	Calcolo	Importo
RLma	Sup. Lorda comm. x Valore unitario =	5.472,00 [5.316,48]
Q	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)= 10% di RLma	547,20 [531,65]
Imp.	Imposte e tributi vari = 11% di RLma	601,92 [584,81]
Sf. e Ines.	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = 12% di RLma	656,64 [637,98]
RNma	RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) = 5.472,00 – 1.805,76 = [5.316,48 – 1.754,44 =]	3.666,24 [3.562,04]

IMMOBILE A – Civile abitazione (incluso il cortile interno)

RNma = 3.666,24 euro [3.562,04 euro]

VA1= Valore di stima = RNma/r= 3.666,24 [3.562,04] x 100/3,5 = € 104.749,71 [101.772,57] ≈ 104.750 [101.773] = VA1

r= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= per la fascia periferica (D1) può essere considerato pari a 3,5 %.

**VA1.2= € 104.750,00
[101.773,00] (incluso
cortile interno)**

Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (distanza dal centro urbano) e della destinazione urbanistica della zona.

IMMOBILE A

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici in ottime condizioni interne (cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati) **adibiti a civile abitazione di tipo autonomo**, di età media tra i cinquanta ed i settant'anni, in buone condizioni, provvisti di impianti funzionanti, in quanto necessitano solo di una normale revisione o di una manutenzione ordinaria, per la zona periferica del Comune di Solarino, servita discretamente, **varia tra 600 €/mq e 900 €/mq, per la zona periferica.**

Trovandosi l'IMMOBILE A al piano terra di un edificio autonomo, con terrazzo di pertinenza, comunque a parte qualche piccolo intervento di ripristino facciate può essere considerato in buone condizioni, con gli impianti elettrico ed idrico-fognario funzionanti ed autonomi, in quartiere periferico ma ben servito, si ritiene di applicare:

Valore base per la stima pari a **euro 750 per mq** di superficie lorda commerciale

Applicando il valore stabilito si ottiene il seguente valore:

~~VA2.1 = 750 €/mq x 182 mq = € 136.500 = VA2.1 (escluso cortile interno)~~

~~VA2.1 = € 136.500,00 (escluso cortile interno)~~

Applicando il valore stabilito si ottiene il seguente valore:

VA2.2 = 750 €/mq x ~~190 mq~~ [184,60 mq] = € ~~142.500~~ [138.450] = VA2.2 (incluso cortile interno)

VA2.2 = € 142.500,00 [138.450,00] (incluso cortile interno)

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'**IMMOBILE A** che è il seguente:



1) escluso cortile interno:

$$VAe = (VA1.1 + VA2.1) / 2 = (100.340 + 136.500) / 2 = 118.420 \approx \mathbf{118.400 \text{ euro} = VAe}$$

€ 118.400 (euro centodiciottomilaquattrocento,00) IMMOBILE A

2) incluso cortile interno

$$VAi = (VA1.2 + VA2.2) / 2 = (104.750 + 142.500) / 2 = 123.625$$

$$[120.111,50] \approx \mathbf{123.600 \text{ euro} [120.100,00 \text{ euro}] = VAI}$$

~~€ 123.600 (euro centoventitremilaseicento,00)~~ **[€ 120.100 (euro centoventimilacento,00)] IMMOBILE A**

<u>TAB. 3 A</u> – Valore finale del <u>lotto 1</u> , al netto dei costi di regolarizzazione.	Euro
ESCLUSO CORTILE INTERNO	
IMMOBILE 'A' ESCLUSO CORTILE INTERNO – Valore totale Civile abitazione indipendente con terrazzo – (VAe)	118.400,00
Costi da decurtare per la <u>regolarizzazione dell'Immobile A</u>:- vedi TAB.006 = 21.800,00 euro	21.800,00
<u>Valore finale lotto 1</u>	96.600,00
<u>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 (escluso cortile interno)</u> <u>= € 96.600,00</u> <i>(euro novantaseimilaseicento,00)</i>	

TAB. 3 B – Valore finale del lotto 1, al netto dei costi di regolarizzazione. <u>INCLUSO CORTILE INTERNO</u>	Euro
IMMOBILE 'A' <u>INCLUSO</u> CORTILE INTERNO - Valore totale Civile abitazione indipendente con terrazzo – (VAi)	123.600,00 [120.100,00]
Costi da decurtare per la <u>regolarizzazione dell'Immobile A</u> : vedi TAB.006 = 21.800,00 euro	- 21.800,00
[Costi da decurtare per quota di ripartizione per la realizzazione del muro di confine (vedi CME ALL_002-int del 02/12/2024) = Euro 1.635,95 (IVA inclusa)]	[- 1.635,95]
<u>Valore finale lotto 1</u>	101.800,00 [98.300,00] [96.664,05]
<p><u>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 (incluso cortile interno)</u></p> <p>= € 101.800,00 [-€ 98.300,00]</p> <p>(euro centounomilaottocento,00) [(-euro novantottomilatrecento,00)]</p> <p>[96.664,05]</p> <p>[(euro novantaseimilaseicentosessantaquattro,05)]</p>	

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 21/12/2023

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino

Antonino Merendino Architetto
Via Trapani 5 – Siracusa

email: architettomerendino@gmail.com



ALLEGATI:

All. A, All.B – Inizio Operazioni peritali e comunicazione sopralluogo;

All. C – Verbale inizio operaz. peritali e sopralluogo;

All. D – Documentazione urbanistica presso il Comune di Solarino;

All.E – Individuazione del lotto e dell'immobile in oggetto;

All. F – ~~Elaborato grafico dello Stato di Fatto dell'immobile;~~

[All. 001-int Elaborato Stato di Fatto con indicazione del confine cortile interno]



All. G – Documentazione Fotografica dell'immobile;

All. H – Planimetria catastale dell'immobile;

All. I – Visure storica dell'immobile;

All. L – Elenco sintetico delle formalità degli ultimi 20 anni;

All. M.1, M.2 – Atti di provenienza dell'immobile in oggetto;

All. N – Attestato di Prestazione Energetica.

[All. 002-int Computo Metrico Estimativo per realizzare il muro di confine]





TRIBUNALE DI SIRACUSA
Esecuzioni immobiliari
Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio



PROCEDURA ESECUTIVA N. 50/2000 R.G.Es.

Promossa da:

--- OMISSIS ----

Nei confronti di:

--- OMISSIS ----

Immobile oggetto dell'incarico:

Immobile A – Civile abitazione in Solarino (SR), Via Giacomo Matteotti n. 50, piano terra e primo,

--- OMISSIS ----

Coordinate google maps: 37.10168, 15.12230

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, --- OMISSIS ---- con Studio in Siracusa Via Trapani n. 5, nominato esperto nella causa in epigrafe,

CERTIFICA

il più probabile valore di mercato per gli immobili in oggetto, al netto dei costi di regolarizzazione:

~~LOTTO 1 - IMMOBILE A - escluso cortile interno~~ (abitazione indipendente al piano terra) è di € 96.600,00 (novantaseimilaseicento,00);

~~LOTTO 1 - IMMOBILE A - incluso cortile interno~~ (abitazione indipendente al piano terra) è di € ~~101.800,00~~ (centounomilaottocento,00) [€ 98.300,00 (novantottomilatrecento,00)] [€ 96.664,05 (novantaseimilaseicentosessantaquattro/05)]

Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore complessivo del lotto, al netto delle spese per la regolarizzazione, del- l'intera quota di 1/1 di proprietà è pari alla seguente cifra:

a) Escluso cortile interno:

il valore complessivo del lotto 1 è di € 96.600,00-



(novantaseimilaseicento,00)

b) Incluso cortile interno:

il valore complessivo del lotto 1 è di € 101.800,00

(centounomilaottocento,00)

[-€ 98.300,00 (novantottomilatrecento,00)]

[96.664,05 (novantaseimilaseicentosessantaquattro,05)]

Siracusa, 21/12/2023

L'esperto per la stima

Dott. Arch. Antonino Merendino

Risposte del Perito alle Osservazioni pervenute dall'--- OMISSIS --- (per conto e nel nome --- OMISSIS ---) con PEC ricevuta in data 31/12/2023:

● **Punto 1) delle Osservazioni:**

“... omissis ... 1) Il lotto di terreno su cui è stato realizzato l'immobile --- OMISSIS --- corrisponde amq 191,13 secondo le misure 6,69 di larghezza per 28,57 di lunghezza.

Detta superficie risulta catastalmente riportata al --- OMISSIS --- del catasto.

Dette misurazioni sono rilevate dal lotto di terreno edificabile acquistato dal --- OMISSIS --- in data 11.02.1912 riportato dallo stesso CTU --- OMISSIS --- nella sua seconda relazione nel procedimento di primo grado del 5.6.2002 a pagina 7.

Nella sua relazione lei a pag. 22 riporta una superficie invece di mq 190.

Poiché vi è una differenza di m.1,13 gradirei conoscere da parte sua il motivo per cui lei non abbia valutato tale differenza.”

Risposta del Perito:

Riguardo al punto 1 delle osservazioni si specifica quanto segue:

Il valore 190 mq riportato a pag. 22 della Relazione di Stima si riferisce alla Superficie Commerciale Convenzionale ed è stato ricavato applicando i coefficienti pertinenziali (o anomalie) alla superficie lorda dell'edificio ed alle relative pertinenze esterne (vedi Tab. 2d pag. 16-17), pertanto non può essere in nessun modo messo in relazione al valore 191,13 mq, riferendosi quest'ultimo alla superficie del lotto di terreno nell'anno 1912.

● **Punto 2) delle Osservazioni:**

“2) Risulta che lei ha valutato l'immobile --- OMISSIS --- per l'importo di € 123.600,00 (risulta la decurtazione dell'importo di € 21.800 per spese di regolarizzazione).

Non sono d'accordo su tale valutazione di € 123.600,00 in quanto a mio parere si sarebbe dovuto tener conto della realizzabilità di una sopraelevazione del piano terra dell'immobile motivo per cui la terrazza non avrebbe il valore di una superficie di copertura ma avrebbe il valore di una superficie idonea per una eventuale sopraelevazione. La superficie della terrazza sarebbe dovuta essere valutata come superficie edificabile e quindi con valori molto diversi.”

Risposta del Perito:

Riguardo al punto 2 delle osservazioni si specifica quanto segue:

Tale osservazione è da considerarsi non pertinente, in quanto la valutazione del perito ha riguardato l'immobile nello stato di fatto in cui si trovava.

Inoltre l'ipotesi di una sopraelevazione potrebbe non essere praticabile in quanto, trattandosi di immobile antecedente all'anno 1981, tale intervento potrebbe risultare non conforme ai requisiti previsti dall'attuale normativa antisismica (NTC 2018).

● **Punti 3) e 4) delle Osservazioni:**

“3) In base al regolamento edilizio del Comune di Solarino gli immobili in costruzione debbono essere realizzati ad una distanza di metri 10 dall’edificio dirimpettaio. --- **OMISSIS** ---- hanno demolito la vecchia loro costruzione realizzando una nuova costruzione sullo stesso posto della precedente costruzione senza rispettare la distanza dei metri 10 dalla costruzione --- **OMISSIS** ---- .

4) A parte il fatto che a mio parere questo si sarebbe dovuto chiarire nella sua relazione di cui non si parla, lei comprenderà che con il rispetto della distanza dei 10 metri da parte --- **OMISSIS** ---- l’immobile --- **OMISSIS** ---- si sarebbe sicuramente rivalutato poiché avrebbe avuto davanti a se uno spazio maggiore.”

Risposta del Perito:

Riguardo ai punti 3 e 4 delle osservazioni si specifica quanto segue:

Tali osservazioni sono da considerarsi non pertinenti, in quanto l'incarico del perito riguardava esclusivamente l'immobile oggetto della procedura.

● **Punto 5) delle Osservazioni:**

“ 5) Rilevo che lei è pervenuto ad una valutazione definitiva tenendo conto di una valutazione intermedia tra il valore dell’immobile con il cortile e il valore dell’immobile senza il cortile. Non sono d’accordo su tale criterio di valutazione in quanto a mio parere l’immobile deve essere valutato per quello che è catastalmente. E’ vero che la Corte di Appello ha ridotto la proprietà del cortile --- **OMISSIS** ---- in favore di controparte ma tale situazione non risulta ancora al catasto in quanto dal punto di vista giudiziale la situazione è tutta da ridefinire.”

Risposta del Perito:

Riguardo al punto 5 delle osservazioni si specifica quanto segue:

Anche tale osservazione è da considerarsi non pertinente, in quanto la valutazione del perito ha riguardato l'immobile nello stato di fatto in cui si trovava, con l'eventuale opzione di annettere o meno il cortile interno oggetto di controversia.

● **Richieste finali delle Osservazioni:**

“ **In definitiva le chiedo:**

A) Di volere chiarire la differenza della misurazione di cui all’atto del 1912 di mq 191,13 con la misurazione da lei effettuata di mq. 190,00 e quindi di valutare anche tale differenza che non è stata valutata

B) Di volere accertare se dal punto di vista edilizio (Comune di Solarino) è possibile la sopraelevazione sull’immobile a piano terra --- **OMISSIS** ---- e valutarne la differenza di valutazione in una prospettiva di edificazione dovendosi valutare la superficie come terreno edificabile

C) Di volere accertare e confermare che secondo il regolamento edilizio del Comune di Solarino chi realizza una nuova costruzione deve allontanarsi di metri 10 dall’immobile confinante. Se la mia prospettazione risulta reale, se ne dovrà tener conto ai fini della valutazione dell’immobile.

D) Di volere procedere ad una rivalutazione dell’immobile tenendo conto dei rilievi dal n.1 al n.4

E) Di volere dare atto che la superficie dell’immobile --- **OMISSIS** ---- corrisponde esattamente a quella riportata nel rogito notarile 1912 con una piccola differenza da rivalutare”

Risposta del Perito:

Riguardo alle richieste finali delle osservazioni si specifica quanto segue:

Le richieste (*lettere A, B, C, D ed E*) si riferiscono ancora una volta ai contenuti già espressi nei punti da 1 a 5 a cui il perito ha già dato risposta in precedenza.

