TRIBUNALE DI TRAPANI

Sezione Civile

RELAZIONE FINALE

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott. Giovanni Campisi

C.T.U.: Arch. Luciano Santoro

Procedimento Civile n° 1178/2022 del R.G.

promosso

da **** *omissis* ****

contro

**** *omissis* ****.

Conferimento dell'incarico peritale

All'udienza dell'08/05/2023 il Giudice costituito per la risoluzione della controversia insorta tra la **** *omissis* **** ed il signor **** *omissis* ****, la signora

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**** *omissis* **** e la **** *omissis* ****, in relazione:

- alla materia: Diritti reali - possesso - trascrizioni (Possesso/Divisione);
- oggetto: Divisione di beni non caduti in successione;
- numero di registro: 1178;
- anno 2022;
- fascicolo: 291322;
- data iscrizione: 10/06/2022.

nominava quale C.T.U. il sottoscritto e gli conferiva l'incarico di procedere alla stima del valore dell'intero compendio oggetto di divisione attenendosi, nell'esecuzione dell'incarico, alle prescrizioni dettate in sede di processo esecutivo.

Assegnava alle parti i termini di cui all'articolo 183, comma sesto, c.p.c., fissava per l'esame della relazione di stima e l'adozione dei provvedimenti conseguenziali, nuova udienza per il giorno 18/09/2023, ore 12:00.

Breve ricostruzione degli eventi

La **** *omissis* ****, codice fiscale **** *omissis* ****, con sede legale in **** *omissis* **** nella via **** *omissis* ****, parte attrice, con Atto di Citazione - Giudizio di Divisione del 07/06/2022, citava:

- il signor **** *omissis* ****, codice fiscale **** *omissis* ****, nato a **** *omissis* **** il **** *omissis* **** ed ivi residente in **** *omissis* **** n. **** *omissis* ****,

- la signora **** *omissis* ****, codice fiscale **** *omissis* ****, nata a **** *omissis* **** il **** *omissis* **** ed ivi residente in **** *omissis* **** n. **** *omissis* ****,

- la signora **** *omissis* ****, codice fiscale **** *omissis* ****, nata a **** *omissis*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**** il **** *omissis* **** ed ivi residente in **** *omissis* **** n. **** *omissis* ****,

- **** *omissis* ****, codice fiscale **** *omissis* ****, con sede legale in **** *omissis* ****, **** *omissis* **** n. **** *omissis* ****,

a comparire dinanzi al Tribunale Civile di Trapani all'udienza del 24/10/2022 affinchè il Tribunale proceda alla divisione degli immobili sotto indicati, e precisamente:

- appartamento facente parte di una villa bifamiliare, sito nel Comune di San Vito Lo Capo (TP), contrada La Piana, piano T-S1, identificato al Catasto Fabbricati di San Vito Lo Capo al foglio 2, particella 504, categoria A/3, classe 9, consistenza 4,5 vani;

- appartamento sito nel Comune di San Vito Lo Capo (TP), contrada Màcari, via del Mandarino snc, piano 1, identificato al Catasto Fabbricati di San Vito Lo Capo al foglio 26, particella 1120, sub 24, categoria A/3, classe 7, consistenza 2,5 vani;

- posto auto scoperto sito nel Comune di San Vito Lo Capo (TP), contrada Màcari, via del Mandarino snc, piano T, identificato al Catasto Fabbricati di San Vito Lo Capo al foglio 26, particella 1120, sub 19, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq.

La **** *omissis* ****, codice fiscale **** *omissis* ****, con sede legale in **** *omissis* **** nella via **** *omissis* **** n. **** *omissis* ****, parte attrice, con Atto di Citazione per Chiamata di Terzo del 18/01/2023, citava la signora **** *omissis* ****, codice fiscale **** *omissis* ****, nata a **** *omissis* **** il **** *omissis* **** ed ivi residente in **** *omissis* **** n. **** *omissis* ****, a comparire dinanzi al Tribunale Civile di Trapani all'udienza dell'08/05/2023, affinchè il Tribunale proceda alla divisione degli immobili sopra indicati.

All'udienza dell'08/05/2023 il Giudice nominava quale C.T.U. il sottoscritto e gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conferiva l'incarico di procedere alla stima del valore dell'intero compendio oggetto di divisione attenendosi, nell'esecuzione dell'incarico, alle prescrizioni dettate in sede di processo esecutivo.

In data 01 giugno 2023 il sottoscritto inviava, a mezzo p.e.c., al legale di parte attrice ed ai legali della **** *omissis* **** e del signor **** *omissis* **** copia della Relazione Preliminare di Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente il Procedimento Civile n° 1178/2022 del R.G., mentre alle signore **** *omissis* **** e **** *omissis* **** veniva inviata copia della stessa Relazione Preliminare di Consulenza Tecnica d'Ufficio tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

Alla scadenza del termine fissato di trenta giorni (01 luglio 2023) dalla data di comunicazione della Relazione Preliminare (01 giugno 2023), non sono pervenute osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio né da parte attrice né da parte convenuta.

In data 03 luglio 2023 il sottoscritto depositava, entro il termine fissato dall'Ill.mo Signor Giudice, la Relazione Finale di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Ciò premesso si relaziona quanto segue:

INDIVIDUAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

Immobile n° 1

Comune di San Vito Lo Capo

contrada Piano di Sopra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione catastale dell'immobile

Identificativi catastali: Comune di San Vito Lo Capo

foglio 2, particella 504

categoria A/3, classe 9, consistenza 4,5 vani

superficie catastale totale 80 m^2, rendita € 348,61

contrada La Piana, piano S1-T

Intestazione catastale: **** *omissis* ****, codice fiscale **** *omissis* ****, nato a **** *omissis* **** (**** *omissis* ****) il **** *omissis* ****, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

**** *omissis* ****, codice fiscale **** *omissis* ****, nata a **** *omissis* **** (**** *omissis* ****) il **** *omissis* ****, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un appartamento facente parte di una villa bifamiliare, posto al piano terra e sovrastante un piano cantinato, collegati a mezzo di scala esterna, sito nel Comune di San Vito Lo Capo (TP) nella contrada Piano di Sopra.

Il piano terra è composto di soggiorno con angolo cottura, due vani, w.c., ripostiglio, disimpegno, due verande coperte e giardino circostante pertinenziale.

Il piano scantinato è costituito da tre vani ed un w.c.

La recinzione del lotto sui lati est, sud ed ovest è costituita da rete metallica sostenuta da paletti in ferro battuto; la recinzione prospiciente sulla strada pubblica è costituita da un muretto in pietra assestata a mano con cancelli in ferro battuto.

All'interno del giardino è stato realizzato un pergolato in legno della superficie di mq. 10,60 circa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile, posto su un'altura, gode di un'ampia vista panoramica sul mare.

Le caratteristiche costruttive prevalenti dell'immobile sono:

Esposizione: una camera da letto è esposta a nord e l'altra a sud.

Altezza interna utile: piano terra altezza m. 3,00; piano scantinato altezza m. 2,80.

Strutture verticali: struttura del tipo intelaiata in c.a., costituita da pilastri e travi portanti e di collegamento in c.a.

Solai: copertura del piano terra del tipo misto in c.a. costituiti da travetti prefabbricati in c.a.p. e laterizi forati.

Copertura: copertura a doppia falda spiovente del tipo misto in c.a. costituiti da travetti prefabbricati in c.a.p. e laterizi forati.

Manto di copertura: coppi alla "Siciliana".

Pareti esterne: tamponature eseguiti con blocchi di laterizi forati; intonaco idrofugo tradizionale del tipo "Li Vigni".

Pareti interne: tramezzatura in segati di tufo, intonaco interno completo di tonachino del tipo civile; pareti dell'angolo cottura e dei bagni rivestite con gres ceramico.

Pavimentazione interna: pavimenti in gres ceramico.

Infissi esterni: in legno del tipo alla "Parmigiana", con ad ante in legno.

Infissi interni: in legno.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico.

Terreno esclusivo: mq. 868,00 circa.

Posto auto: scoperto all'interno del lotto.

<u>Stima del valore dell'immobile</u>

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Periodicamente l'O.M.I. monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Il sottoscritto ha ricercato con obbiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), distanza dal centro abitato e dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente relazione.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2022, sono state ricavate le quotazioni, con riferimento alla zona suburbana semicentrale/fascia anulare contigua al C.U. estesa alle località Piano di Sopra e Calamancina (codice di zona C1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 2.200,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 3.300,00 €/mq

I valori unitari rilevati dall'O.M.I. sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: ville e villini.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

valore medio = (2.200,00 + 3.300,00) €/mq x 1/2 = 2.750,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima:

(coefficienti correttivi previsti dalla guida "Borsilino Immobiliare")

- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione 1,00
- stato di possesso: coefficiente di correzione 1,00.
- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi: coefficiente di correzione 1,00.
- altri oneri o pesi: coefficiente di correzione pari ad 1,00.
- piano: coefficiente di correzione 0,95.
- luminosità: coefficiente di correzione 1,05.
- esposizione e vista: coefficiente di correzione 1,10.
- età dell'immobile: coefficiente di correzione 1,00.
- riscaldamento (assente): coefficiente di correzione 0,95.

Calcolo del coefficiente globale di adeguamento: 1,042

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo del valore unitario corretto:

v = 2.750,00 €/mq. x 1,042 = 2.866,57 €/mq.

Calcolo della superficie commerciale

Abitazione	mq.	57,52 x 100% =	mq. 57,52
Veranda coperta antistante	mq,	20,70 x 45% =	mq. 9,31
Veranda coperta retrostante	mq.	46,40 x 30% =	mq. 13,92
Veranda scoperta	mq.	41,60 x 15% =	mq. 6,24
Locali di deposito	mq.	7,52 x 20% =	mq. 11,50
Giardino	mq.	868,00 x 15% =	mq. 130,20
		sommano	mq. 228,69

La superficie commerciale dell'immobile è mq. 228,69.

Valore dell'immobile

V = mq. 228,69 x 2.866,57 €/mq. = **€ 655.555,88**

Deprezzamenti

Difformità catastale

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 31/01/2022, non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria n. 0389734 datata 10/04/1995 in atti al catasto fabbricati.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

PIANO SCANTINATO

- realizzazione di tre vani ed un w.c.

PIANO TERRA

- diversa configurazione degli spazi interni dovuta alla demolizione di alcune pareti divisorie;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- realizzazione di una tettoria antistante il fabbricato;

- realizzazione di una tettoia retrostante l'immobile.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile è necessario presentare al catasto terreni un tipo mappale per l'aggiornamento del foglio di mappa catastale; successivamente presentare al catasto fabbricati una planimetria catastale aggiornata allo stato di fatto.

L'importo degli oneri per la regolarizzazione catastale, compresi i diritti catastali e gli oneri professionali, è uguale ad **€ 1.500,00**.

Difformità urbanistica

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 31/01/2022, non esisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'Autorizzazione per la Esecuzione di Opere n. 01/2000 rilasciata il 18/01/2000 dal Dirigente Servizi Tecnici del Comune di San Vito Lo Capo per l'esecuzione dei lavori relativi a modifiche interne ed esterne.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- in progetto sono stati previsti due pergolati, uno antistante e l'altro retrostante, privi di copertura; mentre sul posto sono state realizzate due verande coperte con tavolato in legno e soprasanti tegole;

- realizzazione di un'altra veranda coperta limitrofa a quella retrostante;

- il w.c. posto al piano scantinato è stato realizzato sul lato nord in difformità alla previsione progettuale ove era stato previsto da realizzarsi sul lato sud;

- realizzazione di un pergolato all'interno del lotto lato sud-est.

Da quanto sopra esposto per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria per quanto riguarda le difformità al piano scantinato.

Invece per quanto riguarda le difformità al piano terra si osserva che:

- la veranda limitrofa lato sud di mq. 32 circa, rispetto al pergolato retrostante previsto in progetto, non è sanabile e quindi soggetta a demolizione;

- il pergolato costruito nel giardino lato sud-est non è sanabile e quindi soggetta a demolizione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il tavolato e le tegole soprastanti, costituenti le coperture delle due verande, vanno rimossi al fine del ripristino allo stato di pergolati nel rispetto delle previsioni progettuali.

Costi per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione amministrativa € 1.000,00;
- oneri professionali € 1.000,00;
- la rimozione del pergolato costruito nel giardino lato sud-est, la demolizione della veranda limitrofa al pergolato retrostante, la rimozione delle tegole e del tavolato, costituenti la coperture delle due verande, nonchè i relativi oneri per lo smaltimento dei materiali di risulta presso una discarica autorizzata, sono valutabili in € 4.000,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare ammonta ad **€ 6.000,00**.

Calcolo del valore dell'immobile

valutazione dell'immobile al lordo degli oneri ……. € 655.555,88

da detrarre:

oneri per la regolarizzazione catastale € 1.500,00

oneri per la regolarizzazione urbanistica € 6.000,00

sommano € 7.500,00 ……. € 7.500,00

restano **€ 648.055,88**

Immobile n° 2

Comune di San Vito Lo Capo

contrada Màcari

Individuazione catastale dell'appartamento

Identificativi catastali: Comune di San Vito Lo Capo

foglio 26, particella 1120, subalterno 24,

categoria A/3, classe 7, consistenza 2,5 vani

superficie catastale totale 38 m^2, rendita € 135,57

via del Mandarino snc, piano 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione catastale del posto auto

Identificativi catastali: Comune di San Vito Lo Capo
foglio 26, particella 1120, subalterno 19,
categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq
superficie catastale totale 10 m^2, rendita € 18,59
via del Mandarino snc, piano T

Intestazione catastale: **** *omissis* ****, codice fiscale **** *omissis* ****,
nata a **** *omissis* **** (**** *omissis* ****) il
**** *omissis* ****, proprietà per 1/1 in regime di
comunione dei beni.

Con atto di Separazione dei Beni n. 21309 di Repertorio e n. 7112 della Raccolta del 04/07/2017 ai rogiti del Notaio Dario Rizzo di Palermo, trascritto a Trapani il 06/07/2017 al n. 12909 del Reg. Gen. ed al n. 9940 del Reg. Part., i coniugi **** *omissis* **** e **** *omissis* **** hanno modificato il regime patrimoniale della famiglia da comunione legale dei beni a separazione dei beni.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un mini appartamento facente parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare, sito nel Comune di San Vito Lo Capo, contrada Màcari, via del Mandarino, ubicato al piano primo, accessibile tramite rampa di scala esterna.

L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e w.c., veranda scoperta con pergolato in legno, nonchè posto auto scoperto di 12,50 mq., di pertinenza esclusiva, sul posto identificato con il numero "C10".

L'immobile gode di un'ampia vista panoramica sul mare.

Le caratteristiche costruttive prevalenti dell'immobile sono:

Esposizione: la camera da letto è esposta a nord-est.

Altezza interna utile: m. 2,70.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Strutture verticali: struttura del tipo intelaiata in c.a., costituita da pilastri e travi portanti e di collegamento in c.a.; condizioni: buone.

Solai: copertura: del tipo misto in c.a. costituiti da travetti prefabbricati in c.a.p. e laterizi forati; condizioni: buone.

Pareti esterne: tamponature eseguiti con blocchi di laterizi forati; intonaco idrofugo tradizionale del tipo "Li Vigni"; condizioni: buone.

Pareti interne: tramezzatura in segati di tufo, intonaco interno completo di tonachino del tipo civile; pareti dell'angolo cottura e dei bagni rivestite con gres ceramico; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: pavimenti in gres ceramico; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno del tipo alla "Parmigiana", con ad ante in legno; condizioni: buone.

Infissi interni: in legno; condizioni: buone.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia a 220 V; condizioni: buone.

Impianto idrico: condizioni: buone.

Posto auto: scoperto all'interno dell'area condominiale.

Stima del valore dell'immobile

È stato adottato lo stesso criterio di stima utilizzato per l'immobile n° 1.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il secondo semestre 2022, sono state ricavate le quotazioni, con riferimento alla zona suburbana /frazioni (Makari - Castelluzzo).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 1.100,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.500,00 €/mq

I valori unitari rilevati dall'O.M.I. sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

valore medio = (1.100,00 + 1.500,00) €/mq x 1/2 = 1.300,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima:

(coefficienti correttivi previsti dalla guida "Borsilino Immobiliare")

- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione 1,00
- stato di possesso: coefficiente di correzione 1,00.
- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi: coefficiente di correzione 1,00.
- altri oneri o pesi: coefficiente di correzione pari ad 1,00.
- piano primo: coefficiente di correzione 1,00.
- luminosità: coefficiente di correzione 1,00.
- esposizione e vista: coefficiente di correzione 1,10.
- età dell'immobile: coefficiente di correzione 1,00.
- riscaldamento (assente): coefficiente di correzione 0,95.

Calcolo del coefficiente globale di adeguamento: 1,05

Calcolo del valore unitario corretto:

v = 1.300,00 €/mq. x 1,05 = 1.365,00 €/mq.

Calcolo della superficie commerciale

Abitazione	mq. 34,40 x 100% =	mq. 34,40
Balcone scoperto	mq. 8,74 x 25% =	mq. 2,19
Posto auto scoperto	mq. 12,50 x 40% =	mq. 5,00
	sommano	mq. 41,59

La superficie commerciale dell'immobile è mq. 41,59.

Valore dell'immobile

V = mq. 41,59 x 1.365,00 €/mq. = **€ 56.770,36**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Deprezzamenti

Difformità catastale

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 31/01/2022, non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale protocollo n. TP0074008 dell'01/06/2006.

La difformità riscontrata consiste nella realizzazione di un vano lato sud-est.

Per la regolarizzazione catastale è necessario presentare presso il catasto fabbricati una pratica docfa con allegata una planimetria catastale aggiornata allo stato di fatto.

L'importo degli oneri per la regolarizzazione catastale, compresi i diritti catastali e gli oneri professionali, è di **€ 500,00**.

Difformità urbanistica

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 31/01/2022, non esisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 98/2006 rilasciata dal Dirigente Servizi Tecnici del Comune di San Vito Lo Capo per l'esecuzione dei lavori di variante alla Concessione Edilizia n. 97/2003 rilasciata dal Dirigente Servizi Tecnici del Comune di San Vito Lo Capo.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- realizzazione di un pergolato nella veranda retrostante lato sud-ovest;
- realizzazione di un tramezzo al fine di creare una camera da letto.

Costi per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria.

Il pergolato non è sanabile e quindi deve essere rimosso; ciò a seguito della condizione imposta dal Nulla Osta protocollo n. 8188/04 rilasciato il 06/02/2006 dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani che recita: non siano previsti i pergolati sui balconi di piano 1°.

Importo degli oneri:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- sanzione amministrativa € 1.000,00;

- oneri professionali € 1.000,00;

- rimozione del pergolato e relativi oneri per lo smaltimento dei materiali di risulta dello stesso presso una discarica autorizzata: € 1.000,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare ammonta ad **€ 3.000,00**.

Calcolo del valore dell'immobile

valutazione dell'immobile al lordo degli oneri …… € **56.770,36**

da detrarre:

oneri per la regolarizzazione catastale € 500,00

oneri per la regolarizzazione urbanistica € 3.000,00

sommano € 3.500,00 ……. € 7.500,00

restano **€ 49.270,36**

Stima del valore dell'intero compendio oggetto di divisione

Valore di stima dell'immobile n° 1 sito nel

Comune di San Vito Lo Capo

contrada Piano di Sopra …….. € 648.055,88

Valore di stima dell'immobile n° 2 sito nel

Comune di San Vito Lo Capo

contrada Màcari ……. € 49.270,36

sommano **€ 697.326,24**

Calcolo della quota di spettanza

A **** *omissis* **** immobile n. 1: € 648.055,88 x ½ = € 324.027,94

immobile n. 2: € 49.270,36 x ½ = € 24.635,18

sommano **€ 348.663,12**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A **** *omissis* **** immobile n. 1: € 648.055,88 x ½ = **€ 324.027,94**

A **** *omissis* **** immobile n. 2: € 49.270,36 x ½ = **€ 24.635,18**

sommano **€ 697.326,24**

Trapani, 03/07/2023

Il C.T.U.

(Arch. Luciano Santoro)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009