

TRIBUNALE DI SIRACUSA



Procedura esecutiva: n°481 Reg.Esec.Imm. Anno 1993

promossa: da Banca Commerciale Italiana

contro: sig.

G.E.: Dott.re Giacomo Ciccì

C.T.U.: Arch.Carmelo Papaleo

DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA
- 4 NOV. 2000
oggi

Il Cancelliere B 3
Cosetta Marzia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

per la stima dei beni pignorati di proprietà del sig. nato a

deceduto in Siracusa il e della sig.ra

nata a

INCARICO:

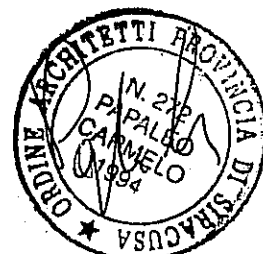
Con ordinanza dell'Ill.mo G.E. Dott.re Ciccì in data 25.11.99 si disponeva l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio per la stima dei beni pignorati dalla Banca Commerciale Italiana; era nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe, il sottoscritto Dott.Arch. Carmelo Papaleo nato a Noto il 13.01.1967, con studio in Avola Via Manzoni N°8, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al N°272, che prestava il giuramento di rito nell'udienza del 09.05.2000.

I beni oggetto del quesito di stima sono:

Di proprietà comune a

A- Casa di civile abitazione a piano terra, composta di quattro vani più accessori ed un primo piano, sita in Solarino Via Della Riscossa n°33, in catasto a part. 11831 F.gl. 9 p.lle 487 sub 1 e 487 sub 2. Confinante con Via Della Riscossa e con proprietà di

B- Suolo edificabile in Solarino sulla Via Della Riscossa, in catasto F.gl.9 p.la 650 di 142 mq, p.la 50 di 110 mq, p.la 1201 di 3 mq, p.la 1150 di 9



mq, p.lla 1203 di 12 mq, confinante con Via della Riscossa, con proprietà
ed altri.

Di proprietà di

C- Stacco di terreno in Sortino c.da Campanino o Fuorporto, esteso Ha
1.71.60 in Catasto a pag. 5729 F.gl 34 p.lla 78, confina con proprietà
da tre lati.

D- Quota indivisa pari a $\frac{1}{4}$ di stacco di terreno sito in Sortino c.da Campanino
o Fuorporto, esteso 63 mq in catasto a pag. 16724 F.gl 34 p.lla 79 (ex
49/B), confina con proprietà

PREMESSA

Il sig. _____ nato a _____ è deceduto in Siracusa il _____

. Per come riportato nel certificato notarile ventennale, redatto ai
sensi della Legge 03.08.98 n°302 dal Notaio Dott. Giuseppe Minniti, allegato
alla documentazione ipocatastale consegnatami, i beni oggetto della stima
sono attualmente intestati pro quota di legge, giusta accettazione di eredità
con beneficio d'inventario in data 13.06.96 trascritto il 04.07.96 ai numeri
10500/8526 a seguito della morte del debitore pignorato

, alla moglie _____ ed ai figli _____ (nata
il _____ Siracusa), _____ (nato il _____ Siracusa) e

(nato il _____ Siracusa). La comunicazione dell'inizio
delle operazioni peritali è stata quindi inviata oltre che alla debitrice, sig.ra

, anche agli eredi

ACQUISIZIONE DEI DATI

In ottemperanza all'incarico ricevuto ho fissato l'inizio delle operazioni peritali
in data 14.10.2000, alle ore 9,30 in Via Della Riscossa n°33 in Solarino,



convocando tutte le parti interessate con lettera raccomandata A.R. (allegato1).

All'appuntamento era presente la sig.ra _____ e la figlia sig.ra _____, che mi permettevano di prendere visione della casa sita in Solarino Via Della Riscossa n°33 ed effettuare i rilievi e le foto necessarie.

In data 21 ottobre sono stato accompagnato dal sig. _____, sul terreno in c.da Campanino nel Comune di Sortino, ed ho effettuato il sopralluogo sul fondo prendendo appunti su separati fogli. Le operazioni peritali si sono concluse giorno 24 ottobre in Solarino, e alla presenza del sig. _____ e della sig.ra I _____. Ho rilevato il lotto edificabile ubicato in Via Della Riscossa per controllarne la superficie.

Ho quindi individuato i beni sul territorio ed effettuato i sopralluoghi necessari ricavando i dati che mi hanno permesso di descriverli, controllarne la consistenza e lo stato di fatto, documentandoli con materiale fotografico e rilievi.

All'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino, ho richiesto copia della documentazione riguardante la pratica di sanatoria edilizia prot. n°4047/86 e prot. interno 154, presentata a nome di _____ per l'immobile sito in Via Della Riscossa N°33; inoltre ho verificato l'attuale destinazione urbanistica del lotto edificabile ubicato in Via Della Riscossa.

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Siracusa mi sono fornito di copie delle planimetrie, mappe e certificati catastali.

Altra documentazione utile alla perizia (titoli di proprietà, certificati di destinazione urbanistica) era in mio possesso poiché fornitomi nella documentazione ipocatastale del Tribunale.



In Solarino e Ferla mi sono informato dei più probabili prezzi di mercato e di locazione di fondi rustici, appartamenti e lotti edificabili simili a quelli della stima.

DESCRIZIONE DEI METODI DI STIMA PER I FABBRICATI

I criteri di stima che si adotteranno sono quelli consuetudinari. In particolare si procederà a mediare il valore ottenuto con il criterio di stima analitico per capitalizzazione del reddito, con quello ottenuto con il criterio sintetico per confronto con immobili analoghi.

Stima per capitalizzazione del reddito

Si stabilisce il reddito lordo dell'immobile in base al fitto annuale che si potrebbe ricavare con il mercato delle locazioni della zona, in regime di normale produttività.

Il reddito netto del bene si ottiene, sottraendo al valore precedente, una congrua percentuale costituita da spese: d'ammortamento, manutenzione, sfitto, inesigibilità, insolvenze, imposte e tasse, assicurazione et. Il valore venale della costruzione è determinato capitalizzando il reddito netto ad un tasso opportunamente stimato, che tenga conto del tipo d'immobile, della sicurezza dell'investimento e dell'andamento del mercato monetario.

Stima per confronto o commerciale

La stima si basa nel rilevare, sul territorio dove è posto il bene, valori d'immobili simili venduti nello stesso periodo e confrontarli a quello del bene in questione.

Stima delle spese di costruzione per elementi costitutivi

Il metodo di stima più indicato per la determinazione delle spese di costruzione per completare l'appartamento al primo piano, è quello per elementi costitutivi.



Tale metodo consiste nel computare dettagliatamente le opere da realizzare, (sulla base dei prezzi unitari vigenti) ottenendo il costo di costruzione per il completamento dell'immobile. Tale somma va detratta al valore ottenuto per capitalizzazione del reddito d'affitto, ottenendo il valore attuale del bene allo stato rustico del fabbricato.



DESCRIZIONE DEI METODI DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI

Il valore venale delle aree fabbricabili, si otterrà mediando il valore trovato con il criterio di stima analitico, con quello ottenuto con il criterio sintetico per confronto. Il metodo di stima analitico consiste nel determinare il valore di mercato dell'edificio da costruire (compreso il suolo) e nel sottrarre il costo di costruzione al netto del valore del suolo che rappresenta l'incognita da cercare.

Il valore dell'edificio può essere determinato o per via sintetica, cioè sul più probabile prezzo di mercato (L.tot/mc, L.tot/mq) o per via analitica per capitalizzazione del fitto medio annuo al netto delle spese.

$$V_a = V_f - S_{pc}$$

Il valore delle aree per via sintetica si ottiene, moltiplicando la superficie per il valore medio di mercato (£/mq) delle aree edificabili vendute nella zona e con le medesime caratteristiche (parametri urbanistici).

DESCRIZIONE DEI METODI DI STIMA PER I TERRENI

I terreni sono del tipo agricolo.

Stima per confronto o commerciale

Per quanto riguarda i terreni a destinazione agricola, il metodo di stima che si utilizzerà sarà quello per confronto o commerciale, poiché analizzando le caratteristiche tecniche ed economiche del bene e confrontandole a quelle di



fondi simili di cui si conoscono i prezzi di compravendita si ottiene sicuramente il valore più reale.

BENE A

Casa di civile abitazione a piano terra, composta di quattro vani più accessori ed un primo piano, sita in Solarino Via Della Riscossa n°33, in catasto a part. 11831 F.gl. 9 p.lle 487 sub 1 e 487 sub 2. Confinante con Via della Riscossa e con proprietà di

DATI CATASTALI

Catasto Urbano Comune di Solarino partita n°1000216 intestata a

per ½ e per ½, Foglio 9

- p.lla 487 sub1 cat. A/3 classe 2 vani 5 ubicazione Via della Riscossa n°33 piano terra rendita £.600.000
- p.lla 487 sub 2 in corso di definizione ubicazione Via della Riscossa n° 33 piano primo - visura catastale (allegato 2)

STATO DEI LUOGHI

L'immobile è ubicato nel Comune di Solarino in Via Della Riscossa n° 33 e dista circa 600 m dalla piazza principale Piazza Plebiscito. La costruzione ricade in un'area che si è costituita tra gli anni '60 ed '80, attualmente è urbanizzata e fornita di tutte le opere primarie (fogna, condotta idrica, illuminazione pubblica ecc.). La destinazione urbanistica secondo il P.R.G. vigente è zona di tipo B1 e la tipologia abitativa è quella tipica a schiera per singole unità abitative con un massimo di tre piani fuori terra. Nelle vicinanze sono presenti piccole attività commerciali di servizio alla residenza come alimentari, mercerie, negozi d'abbigliamento.

La casa al piano terra pervenne ai coniugi

per atto di compravendita rogato dal notaio Francesco Grasso da



Siracusa trascritto il 21.08.1981 ai numeri 13797/11831. Per come riportato nella tripla nota di trascrizione, datata 21.08.1991, la sig.ra

vendeva ai coniugi _____ una casa al piano terreno sita in Via Della Riscossa n°33 composta da due vani, accessori e piccolo orto, censita al N.C.E.U. alla partita 2314, F.gl.9 p.lla 487.

Nel 1981 il sig _____, abusivamente, demolì in parte la casa al piano terra ridistribuendo gli spazi interni e realizzò l'intero piano primo.

In data 26.04.1986 prot.n°4047 (prot. inter. 154) il Sig. _____, presentò istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 28.02.1985 n° 47 e L.R. 10.08.1985 n° 37 per l'immobile sito in Via della Riscossa n°33. La costruzione è quindi abusiva e non come mi era stato dichiarato durante le operazioni peritali realizzata con regolare concessione edilizia. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino, ho richiesto in data 24.10.2000, copia della documentazione della pratica edilizia in sanatoria n°4047/86 prot. int.154 (allegato 3). Allo stato attuale sono stati presentati:

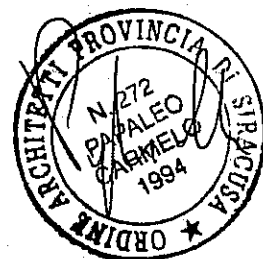
- Mod 47/85 B istanza di sanatoria relativamente per opere rientrate nelle tipologie di abuso 4-5-6 L.47/85 (piano terra opere di ristrutturazione edilizia) – (allegato 4)
- Mod 47/85 A istanza di sanatoria relativamente per opere rientrate nelle tipologie di abuso 1-2-3 L.47/85 (piano primo opere realizzate in totale assenza di licenza edilizia)- (allegato 5)
- Mod 47/85 R istanza di sanatoria quadro riepilogativo, totale oblazione da versare £.2.734.020, prima rata di £.227.835. – (allegato 6)
- Ricevuta del Bollettino di c.c.p. versato oblazione abusivismo edilizio l° rata £.227.885 (allegato 7)



- Copia Titolo di proprietà della casa al piano terra p.la 487 rogato dal Notaio F.sco Grasso da Siracusa il 21.8.1981 (allegato 8)
- Certificato di residenza in Via della Riscossa 33 di
- Relazione descrittiva delle opere abusive e dichiarazione dello stato dei lavori (allegato 9)
- Denuncia di variazione catastale n° 1496 del 1985, sopraelevazione e voltura proprietà
- Atto Notorio in cui dichiarava d'essere proprietario dell'immobile, di aver eseguito i lavori abusivi e di risiedere nel fabbricato.

La documentazione presentata è incompleta per l'ultimazione dell'istruttoria della pratica. L'Ufficio Tecnico ha inviato una lettera prot.n°12177 (allegato 10), agli eredi di , per richiedere gli ulteriori atti mancanti e precisamente:

- Attestazioni delle ricevute attestanti i versamenti dell'oblazione
- Certificato di idoneità statica
- Progetto architettonico in quattro copie
- Idonea attestazione della procedura di accatastamento
- Autorizzazione allo scarico
- Titolo di Proprietà
- Ricevute attestanti il pagamento degli oneri concessori effettuati; calcolati in base alla documentazione acquisita (salvo conguaglio che sarà determinato in base all'integrazione della pratica) in: a) oneri di urbanizzazione £.274.640, b) Costo di costruzione £.1.547.200





L'Ufficio Tecnico, non era in grado di rilasciarmi un certificato che mi attestasse l'inesistenza vincoli ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, poiché le integrazioni richieste non erano state fatte ed in particolare mancavano le tavole di progetto. Dallo stato dei luoghi e dalla documentazione visionata si può ipotizzare, per l'edificio in questione, la possibilità di rilasciare la concessione edilizia in sanatoria, fermo restando che il parere, definitivo ed ufficiale, è di competenza degli Uffici preposti.

In particolare si evidenzia:

- l'istanza di sanatoria è stata presentata nei tempi previsti dalla legge
- l'immobile dalla visura da me effettuata presso U.T.E. è stato accatastato come abitazione
- l'edificio ricade all'interno della zona B1 del P.R.G. vigente approvato con D.A. n° 405/D.R.U. del 18.08.1998 ed il lotto su cui insiste la costruzione risulta area edificata; quindi non sono previsti vincoli espropriativi per la realizzazione di servizi o strade né indicati altri tipi di vincoli.
- L'edificio è composto di due piani fuori terra ed ha una cubatura di 814.38 mc lordi; strutturalmente è in buone condizioni e non presenta dissesti.
- Il pagamento degli oneri concessori e dell'oblazione ancora da versare, calcolati dall'Ufficio in base alla documentazione acquisita (salvo conguaglio che sarà determinato in base all'integrazione della pratica) sono:

Oneri d'urbanizzazione.....£.274.640

Costo di costruzione..... £.1.547.200



Totale £. 1.821.840

Oblazione da versare£.2.734.020

prima rata versata £.227.835

Totale da versare maggiorato di tre volte per ritardo..... £.7.518.555

Spese per trascrizione della Concessione edilizia e diritti di Segreteria

.....£.900.000

Totale spese per ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria.....**£. 10.240.395**

Si può quindi ipotizzare che presentando la documentazione mancante per il completamento dell'istruttoria e pagando le somme dovute, è possibile rilasciare la concessione edilizia in sanatoria.

L'edificio confina: a sud con Via della Riscossa, ad ovest con proprietà
, a nord ed est con ditta

La costruzione è di due piani fuori terra, il piano terreno è adibito ad abitazione, rifinito e completato, il piano primo è ancora allo stato rustico composto dalla sola struttura e dai tamponamenti esterni. I due livelli sono collegati da una scala, che dal vano d'ingresso si sviluppa a due rampe e giunge fino al terrazzo di copertura. L'immobile è predisposto per due alloggi, uno al piano terra già completato (p.lla 487 sub1) ed un altro al piano primo ancora rustico p.lla 487 sub 2. La tipologia edilizia è a schiera con un unico fronte a luce di 6,50 m su Via Della Riscossa, i rimanenti lati sono confinanti con edifici. I vani interni sono illuminati da un pozzo di luce di 10 mq. Il lotto su cui insiste il fabbricato è largo 6,50 m e profondo 22 m ed ha una superficie di 143 mq lordi. La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo, i setti principali sono quelli perimetrali, uno trasversale e uno longitudinale, che delimitano il vano scala. Lo spessore della muratura



strutturale è di 28 cm. I solai con luci di circa 6,50 m, sono in latero-cemento in travetti prefabbricati di c.a. e pignatte ed ancorati alla muratura portante con cordoli perimetrali. La scala è del tipo a soletta in c.a., rifinita fino al piano primo in granito rosso e provvista di ringhiera di legno. La struttura non presenta dissesti, lesioni o crepe ed è in buono stato. Il prospetto esterno, Via della Riscossa, è intonacato solo con lo strato rustico di malta bastarda a base di cemento ed è privo dello strato di finitura. Gli infissi esterni e del pozzo di luce sono in legno di douglas, provvisti di serranda di legno e con stipiti, architravi e soglie in granito rosso. Il portone d'ingresso è d'alluminio anodizzato in parte a vetri. Il piano primo ed il terrazzo comunicano con due balconi a sbalzo in c.a., larghi 1 m, con una superficie di 5 mq e con una ringhiera di ferro a protezione.

Il terrazzo di copertura è pavimentato in marmette di cemento ed il torrino del vano scala esternamente non è intonacato.

L'appartamento al piano terra, pavimentato a tappeto in granito rosso, è così distribuito:

- vano ingresso con scala 16,70 mq
- salotto di 30,40 mq prospiciente con una finestra in Via Della Riscossa
- cucina 20,80 mq piastrellata su tutte le pareti con mattonelle 20x25 in ceramica fino al soffitto, illuminato da una porta-finestra sul pozzo di luce
- bagno 1,60 x 3,20 (5,12 mq) composto da vasca, w.c., bidet, e mobile lavabo, piastrellato con mattonelle 30x30 fino al soffitto e illuminato da una finestra del pozzo di luce
- due camere di 6,40 mq ciascuna, provviste di finestre sul pozzo di luce
- corridoio che disimpegna tutti i vani di 10,60 mq



- camera doppia di 20,80 mq illuminata da una porta-finestra dal pozzo di luce
- un piccolo bagno non funzionante di 2,40 mq composto da doccia, w.c. e lavabo piastrellato con mattonelle 20x20 e privo di finestre.
- pozzo di luce di 10 mq

La superficie netta interna, compreso il vano scala ingresso, è di 109 mq.

I tramezzi interni sono in mattoni forati da 8 cm, le pareti ed i soffitti sono intonacati con malta a base di cemento e rifiniti con strato di tonachina. Sui muri sono presenti nella parte bassa macchie d'umidità di risalita. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato con telaio d'acciaio zincato. Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti, in buono stato di conservazione e del tipo sottotraccia. L'altezza interna del piano terra è di 3,15 m. Il grado di manutenzione e di finitura dell'appartamento si può definire buono.

L'appartamento al piano primo è attualmente allo stato rustico ed è costituito da un unico gran vano in cui non sono state realizzate tramezzature, né impianti, né posati pavimenti o intonaci. In pratica essendo la costruzione in muratura, il grado edificatorio è quello della struttura. La superficie al netto del vano scala è di 112 mq l'altezza interna è di 3 m. Planimetria catastale (allegato 11), foto dell'immobile in Via Della Riscossa (allegato 12)

Stima bene A

Il valore del fabbricato sarà determinato adottando il metodo sintetico per confronto commerciale (differente tra piano terra e primo) mediato:

- per l'appartamento al piano terra, con il valore ottenuto analiticamente per capitalizzazione del reddito ricavato dall'affitto
- per l'appartamento al piano primo, al valore dell'alloggio completato (ottenuto per via analitica dalla capitalizzazione del reddito) vanno





dedotte le spese di costruzione per renderlo abitabile (calcolate per via analitica).

Infine alla somma dei valori, si sottrarranno le spese necessarie per ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria stimate in £.10.240.000.

Stima appartamento al piano terra p.lla 487 sub 1

- per capitalizzazione del reddito

Il reddito annuo lordo anticipato può fissarsi, in base al locale mercato delle locazioni per abitazione e considerando:

- il tipo d'alloggio al piano terra, con tipologia a schiera, composto di tre camere, due bagni, salone, cucina; illuminato solo su un fronte e da pozzo di luce

- il grado di finitura e manutenzione buono

- l'ubicazione nei pressi del centro-città, in una zona servita da piccole attività commerciali

in £.4.800.000 l'anno.

Reddito lordo.....£.4.800.000

deduzioni si considera il 25%.....£.1.200.000

reddito netto.....£.3.600.000

saggio di capitalizzazione 3,5%

valore venale $\text{£.3.600.000}/3,5\% = \dots\dots\dots \text{£.102.850.000}$

-per confronto commerciale

Confrontando l'edificio per civile abitazione di 109 mq con altri dalle medesime caratteristiche venduti nella zona, si stabilisce che il più probabile prezzo di mercato è di:..... £.98.100.000

Probabile valore venale dell'appartamento al piano terra p.lla 487 sub 1

$(\text{£}102.850.000 + \text{£}98.100.000)/2 = \dots\dots\dots \text{£}100.475.000$



Stima appartamento rustico al piano primo p.lla 487 sub 2

- per capitalizzazione del reddito

Il reddito annuo lordo anticipato può fissarsi, in base al locale mercato delle locazioni e considerando:

- l'alloggio (attualmente rustico) come se fosse completato, con un grado di finitura medio

- l'appartamento al piano primo, con tipologia a schiera, composto (per come dichiarato nella relazione tecnica allegata alla pratica di sanatoria): di tre camere, due bagni, salone, cucina; illuminato solo su un fronte e dal pozzo di luce interno

- l'ubicazione nei pressi del centro-città, in una zona servita da piccole attività commerciali

in £.5.400.000 l'anno.

Reddito lordo.....£.5.400.000

detrazioni si considera il 25%.....£.1.350.000

reddito netto.....£.4.050.000

saggio di capitalizzazione 3,5%

valore venale £.4.050.000/3,5%=.....£.115.700.000

-spese di costruzione per il completamento del fabbricato

i prezzi unitari utilizzati sono quelli medi adoperati nella zona

- tramezzi interni in mattoni forati da 8 cm 108 mqx £.20.000..... £.2.160.000

-intonaco interno per pareti e soffitti del tipo a gessetto 442 mq x £.15.000

.....£.6.630.000

-massetto di sottofondo per pavimentazione 112 mq x £.9.000... £.1.008.000

-fornitura e posa in opera di pavimentazione in mattonelle di ceramica 104

mq x £.55.000..... £.5.720.000



- Fornitura e posa in opera rivestimenti per bagni e cucina in maioliche di ceramica, 133 mq x £.60.000.....£.7.980.000
- intonaco in malta di cemento senza strato di tonachina per mattonelle per bagni e cucina 105 mqx£. 18.000.....£.1.890.000
- fornitura e posa in opera di porte interne compreso contro telaio n° 8 x £.350.000 cd.....£.2.800.000
- Fornitura e posa in opera d'infissi esterni completi di avvolgibile tipo finestra n° 5 x £.1.200.000cd.....£.6.000.000
- Fornitura e posa in opera d'infissi esterni completi di avvolgibile tipo porta-finestra n°1 x £.1.600.000cd.....£.1.600.000
- impianto idrico a corpo compreso di sanitari..... £.9.000.000
- impianto elettrico a corpo.....£.5.000.000
- Tinteggiatura pareti e soffitti con pittura lavabile 442 mq x £.5.000.....£.2.210.000
- TOTALE spese di costruzione per completare l'alloggio.....£.52.000.000
- Valore nello stato attuale (£.115.700.000 – £.52.000.000)=.....£.63.700.000

-per confronto commerciale

La costruzione è allo stato rustico, costituita dalla struttura portante e dai tamponamenti esterni, considerato che ha un solo prospetto, che le opere per l'ultimazione dei lavori riguardano principalmente gli interni, che la superficie è di 112 mq, confrontandola con altre dalle medesime caratteristiche vendute nella zona, si stabilisce che il più probabile prezzo di mercato è di:..... £50.400.000

Probabile valore venale dell'appartamento al piano primo p.lla 487 sub 2
 (£63.700.000+£.50.400.000)/2=.....£.57.000.000



Valore venale del bene A p.lla 487 sub1 e p.lla 487 sub 2 a cui vanno detratte le spese per il rilascio della concessione edilizia

(£.100.475.000 + £.57.000.000) - £.10.240.000=.....£.147.235.000

Valore approssimato£.147.250.000

BENE B

Suolo edificabile in Solarino sulla Via Della Riscossa, in catasto F.gl.9 p.lla 650 di 142 mq, p.lla 50 di 110 mq, p.lla 1201 di 3 mq, p.lla 1150 di 9 mq, p.lla 1203 di 12 mq, confinante con Via della Riscossa, con proprietà ed altri.

DATI CATASTALI

Catasto terreni Comune di Solarino foglio 9

Partita 5394 intestata a (usufruttuaria generale di livello), (Livellario), Amministrazione del Fondo per il culto (Diritto del concedente)

-p.lla 650 seminativo arborato classe 2 are 1.42 R.D. £.2059, R.A.£.284

Partita 5395 intestata a (usufrutto), proprietaria

-p.lla 50 seminativo arborato classe 3 are 1.10 R.D. £.1210, R.A.£.220

-p.lla 1201 seminativo arborato classe 3 are 0.03 R.D. £.33, R.A.£.6

Partita 3704 intestata a (livellario in parte), (Livellario in parte) Amministrazione del Fondo per il culto (Diritto del concedente)

-p.lla1150 seminativo arborato classe 2 are 0.09 R.D. £.130, R.A.£.18

Partita 5910 intestata a (livellario per 1/2), (Livellario per 1/2) Amministrazione del Fondo per il culto (Diritto del concedente)



-p.lla1203 seminativo arborato classe 2 are 0.12 R.D. £.173, R.A.£.24 –
visura catastale (allegato 13), planimetria catastale foglio 9/A (allegato 149



STATO DEI LUOGHI

Il lotto edificabile è ubicato in Via della Riscossa, compreso nel tra Via Sella e
Via Cavallotti. La proprietà è attualmente intestata per ½ a

, per l'altra metà pro quota di legge ancora a

giusta accettazione di eredità con beneficio d'inventario in data 13.06.96
trascritto il 04.07.1996 ai numeri 10500/8526 a seguito della morte del
debitore pignorato . Il bene pervenne a

in data 12.12.1990 giusta atto di compravendita, nel quale dichiarò
di trovarsi in regime di comunione di beni, a rogito del Notaio Egidio
Santangelo, trascritto il 2.01.1991 ai numeri 98/85, da potere di

Allegato al certificato notarile ventennale redatto dal Notaio Dott. Giuseppe
Minniti, c'è un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di
Solarino in data 30.03.1999, che ha per oggetto il lotto ubicato in Via Della
Riscossa, riportato in Catasto al F.gl. 9 p.lle 650-50-1201-1150-1203.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino ho verificato l'attuale
destinazione urbanistica delle aree, che è rimasta invariata rispetto al
certificato rilasciato il 30.03.1999. In particolare il lotto ricade in zona B1
secondo il P.R.G. vigente approvato con D.A. n°405/D.R.U. del 18.08.1998.
(stralcio P.R.G. vigente allegato 15)

Le zone B1 comprendono le aree completamente edificate ed interamente
urbanizzate in cui è possibile l'edificazione di nuove costruzioni utilizzando:

- la densità edilizia massima di 5 mc/mq



35

- distanza minima tra le pareti finestrate ed edifici antistanti 10 m
- distanza minima dai confini in aderenza o nel caso di distacco non meno di 10 m dalle costruzioni
- altezza massima 11 m o una volta e mezza la larghezza della strada
- destinazioni d'uso ammesse oltre la residenza altre compatibili con essa

Nel documento rilasciato si certificava anche che la p.lla 1201 per circa 0,90 mq e la p.lla 50 per circa 33 mq, ricadono in zona destinata a viabilità comunale. Di fatto questa porzione del lotto è già strada comunale (Via Della Riscossa) ed è stata urbanizzata da parte del Comune, realizzando carreggiata asfaltata, marciapiedi, rete fognaria, rete idrica, rete del gas metano, illuminazione pubblica. Il lotto ha forma quadrangolare quasi regolare, ha confini ben delimitati da muri di recinzione o d'edifici e prospetta:

- sul lato a sud per 9,50 m con Via Della Riscossa (larga 7,80 m), delimitato con un muro in blocchi di tufo alto circa 2.50 m e provvisto di un cancello provvisorio in lamierino
- sul lato a ovest per 21,20 m con un edificio di due piani fuori terra
- sul lato nord per 11 m con un altro edificio di un piano fuori terra e con un muro di confine di un lotto non edificato
- sul lato est per 22,20 m con un edificio di tre piani fuori terra

All'interno il lotto è pianeggiante e sull'angolo tra il lato nord e il lato ovest-ovest c'è un piccolo edificio precario, adibito a canile con struttura a blocchi di tufo e tetto in eternit.

La superficie catastale dell'intero terreno è di 276 mq, dal rilievo effettuato in data 24.10.2000 dell'area, i cui confini sono certi e ben individuabili, la superficie reale del lotto risulta essere di 223 mq (rilievo allegato 16). La



stima si baserà nel valutare il bene esteso per la sua area reale (recintata) di 223 mq. Foto del lotto (allegato 17)

Stima bene B

Stima analitica

Il metodo di stima analitico consiste nel determinare il valore di mercato dell'edificio da costruire (compreso il suolo) e nel sottrarre il costo di costruzione al netto del valore del suolo che rappresenta l'incognita da cercare.

Il valore dell'edificio può essere determinato per via sintetica, cioè sul più probabile prezzo di mercato (L.tot/mc, L.tot/mq) e per via analitica per capitalizzazione del fitto medio annuo al netto delle spese; il valore medio tra i due sarà quello adottato.

$$Va = Vf - Spc$$

Dati ipotetici dell'edificio da costruire

Si suppone che la costruzione sia per civile abitazione.

La superficie reale del lotto è di 223 mq, l'indice di densità edilizia fondiaria delle zone B1 è di 5 mc/mq, l'altezza massima 11 m.

$$\text{Volume consentito} = 223 \text{ mq} \times 5 \text{ mc/mq} = 1115 \text{ mc}$$

Consideriamo di realizzare un edificio composto da: un piano scantinato per garage, un piano rialzato, un piano primo e un piano sottotetto per sgombero.

Adottiamo un'altezza di 7,00 m, suddivisa in due interpiani di 3,10 m e il piano rialzato a quota 0,80 m, per consentire l'apertura di finestre di luce nei garage.

$$\text{Superficie lorda a piano} = 1115 \text{ mc} / 7,00 \text{ m} = 159 \text{ mq}$$

$$\text{vano scala} = 12 \text{ mq}$$

$$\text{ingombro muri e struttura} = 30\% \text{ di } 159 \text{ mq} = 47 \text{ mq}$$



Superficie netta a piano = 159mq - 12mq - 47 mq = 100 mq

L'edificio è così composto:

- piano scantinato per garage 100 mq netti
- piano rialzato abitazione di 100 mq netti, composta di due camere, cucina, salotto, bagno e lavanderia
- piano primo abitazione di 100 mq netti, composta di due camere, cucina, salotto, bagno e lavanderia, balconi sup. 14,40 mq
- sottotetto non abitabile per sgombero, superficie calpestabile circa il 60 % di quella netta totale 60 mq
- area libera destinata a cortile nella parte posteriore 64 mq

Calcolo spese di costruzione metodo vuoto per pieno (L/mc)

Piano terra 159 mq x 3,10 m x £. 250.000= £.123.225.000

Piano primo 159 mq x 3,10 m x £. 250.000= £.123.225.000

Piano seminterrato 159 mq x 3,10 m x £. 125.000= £.61.612.000

Piano sottotetto 159 mq x 1,20 m x £. 125.000= £.23.850.000

Totale £. 331.912.000

A sommare 20% di altri oneri legati all'edificazione

(oneri di concessione, progettazione e D.L., collaudi) £. 66.382.000

Totale costo di costruzione£.398.500.000

Valore commerciale del fabbricato dopo l'edificazione (stima sintetica)

Piano terra appartamento 100 mq utili x £. 1.500.000= £.150.000.000

Piano primo appartamento 100 mq utili x £. 1.500.000= £.150.000.000

Piano seminterrato garage 100 mq utili x 0,60 x £. 1.500.000= £.90.000.000

Piano sottotetto per sgombero 60 mq x 0,60 x £. 1.500.000= £.54.000.000

Balconi 14 mq x 0,25 x £. 1.500.000= £.5.250.000

Cortile 64 mq x 0,25 x £. 1.500.000= £.24.000.000





Totale arrotondato £. 473.500.000

Valore commerciale del fabbricato dopo l'edificazione (stima analitica)

Considerando il reddito annuo lordo ricavato dal canone di locazione di:

appartamento al piano terra £.8.400.000

appartamento al primo piano £.9.000.000

garage per 4 automobili £.1.200.000

totale reddito annuo lordo £.18.600.000

Reddito lordo.....£.18.600.000

detrazioni si considera il 25%.....£.4.650.000

reddito netto.....£.13.950.000

saggio di capitalizzazione 3%

valore venale £.13.950.000/3%=.....£.465.000.000

Valore commerciale (media tra la stima analitica e sintetica)

(473.500.000+465.000.000)/2=.....£.469.250.000

Valore dell'area edificabile (Va)

Va = Valore commerciale dell'edificio – Spese di costruzione

Va= £.469.250.000 - £.398.500.000=.....£.70.750.000

stima sintetica

Il valore delle aree per via sintetica si ottiene, moltiplicando la superficie per il valore medio di mercato (£/mq) delle aree edificabili vendute nella zona e con le medesime caratteristiche (parametri urbanistici).

Va = 223 mq x £.400.000=.....£.89.200.000

Valore venale del bene B lotto edificabile sup. reale 223 mq

(£.70.750.000 + £. 89.200.000)/2.....£.79.975.000

valore approssimato.....£.80.000.000

Di proprietà di



BENE C

Stacco di terreno in Sortino c.da Campanino o Fuorporto, esteso Ha 1.71.60 in Catasto a pag. 5729 F.gl 34 p.lla 78, confina con proprietà da tre lati.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni Comune di Sortino F.gl. 34 p.lla 78 qualità seminativo classe 5 esteso Ha 1.71.60 R.D. £.42.900 R.A. £.10.296 intestato a
visura catastale (allegato 17) , planimetria catastale (allegato 18)

STATO DEI LUOGHI

Il terreno è sito nel territorio del Comune di Sortino inc.da Campanino o Fuorporto. Dista circa 5 Km dal Comune di Ferla, vi si accede seguendo la S.S.124 per Floridia in direzione Palazzolo, successivamente la S.P.45 fino a raggiungere Ferla e quindi la S.R. 11 per circa 2 Km, all'incrocio con una strada interpoderale, si percorre prima un tratto asfaltato e poi sterrato per 3 Km dell'unica strada per giungere all'ingresso del fondo. Il terreno è posto su un colle ha giacitura piana e appare incolto ed abbandonato da parecchio tempo. Attualmente è improduttivo non vi sono alberi e in passato era coltivato per produrre grano. La consistenza è mediocre, in parte ci sono rocce che ne rendono difficoltosa la lavorabilità. La pianta dell'appezzamento ha forma rettangolare di 200m x 88m, i confini sono delimitati da muri a secco in pietrame o da paletti di ferro per filo spinato. Il fondo è attraversato al centro da una strada sterrata, che permette ai proprietari dei terreni più interni di accedere alle loro proprietà. Sulla p.lla 70, posta all'interno del terreno, c'è un ripetitore Telecom anch'esso raggiungibile dalla medesima strada. In direzione del lato est c'è un piccolo fabbricato rurale in pietra sciolta e tetto in lastre di eternit di circa 30 mq, utilizzato come ricovero per attrezzi. Adiacenti



al fabbricato c'è un pozzo di scarsa portata e sfornito d'impianto di sollevamento. Foto del terreno (allegato 19)

Stima bene C

del terreno di Ha 1.71.60 con destinazione seminativo

- Confrontando il terreno con altri dalle medesime caratteristiche venduti nella zona, considerando lo stato d'abbandono in cui si trova, si stabilisce che il più probabile valore di mercato è di..... **£.15.00.000**

BENE D

Quota indivisa pari a ¼ di stacco di terreno sito in Sortino c.da Campanino o Fuorporto, esteso 63 mq in catasto a pag. 16724 F.gl 34 p.lla 79 (ex 49/B), confina con proprietà

DATI CATASTALI

Catasto Terreni Comune di Sortino F.gl. 34 p.lla 79 qualità seminativo classe 5 esteso are 00.63 R.D. £.157 R.A. £.38 intestato a

STATO DEI LUOGHI

Il terreno è sito nel medesimo luogo ed ha le stesse caratteristiche del Bene

C

Stima bene D

del terreno di are 00.63 con destinazione seminativo

- Confrontando il terreno con altri dalle stesse caratteristiche venduti nella zona, considerando lo stato d'abbandono in cui si trova, si stabilisce che il più probabile valore di mercato è di..... **£.200.000**



Quota di proprietà di 1/4

Valore della quota (1/4) bene D

£.200.000/ 4=.....£. 50.000

CONCLUSIONI

Dalle analisi fatte si riepilogano i valori:

Bene A

Casa di civile abitazione a piano terra, composta di quattro vani più accessori ed un primo piano, sita in Solarino Via Della Riscossa n°33, in catasto a part. 11831 F.gl. 9 p.lle 487 sub 1 e 487 sub 2. Confinante con Via Della Riscossa e con proprietà di

Valore venale.....£.147.250.000

Bene B

Suolo edificabile in Solarino sulla Via Della Riscossa, in catasto F.gl.9 p.la 650 di 142 mq, p.la 50 di 110 mq, p.la 1201 di 3 mq, p.la 1150 di 9 mq, p.la 1203 di 12 mq, confinante con Via della Riscossa , con proprietà ed altri.

Di proprietà di

Valore venale.....£.80.000.0000

Bene C

Stacco di terreno in Sortino c.da Campanino o Fuorporto, esteso Ha 1.71.60 in Catasto a pag. 5729 F.gl 34 p.la 78, confina con proprietà da tre lati.





Valore venale.....£.15.00.000

Bene D

Quota indivisa pari a ¼ di stacco di terreno sito in Sortino c.da Campanino o Fuorporto, esteso 63 mq in catasto a pag. 16724 F.gl 34 p.lla 79 (ex 49/B), confina con proprietà

Valore venale.....£. 50.000

VALORE TOTALE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA E':

£242.300.000

(dicasi duecentoquarantaduemilionitrecentomilalire)

Di seguito si aggiunge verbale inizio operazioni peritali, elenco degli allegati ed allegati.

Quanto sopra ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Avola li, 03.11.2000

IL C.T.U

(Arch Carmelo Papaleo)

