

ARCHITETTO SALVATORE DI BELLA
C/SO C. F. APRILE, 93 – 90138 PALERMO
TEL. FAX. 091324711 – 3386905282
E-Mail: arch.dibellasalvo@libero.it

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV^A CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. SSA ANGELA NOTARO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. Es. °535/2015
PROMOSSA DA UNICREDIT s.p.a.

CONTRO

████████████████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO

PALERMO 27 OTTOBRE 2016



PREMESSA.**PARTE 1^ :**

- Ricognizione fascicolo di causa, accertamenti documentali.
- Atto di pignoramento immobiliare.
- Relazione ipocatastale (adempimenti ex art. 567 2° comma c.p.c.).
- Avvisi ai creditori (art. 498 c.p.c.).
- Avvisi ai comproprietari dei beni pignorati indivisi.
- Indagini catastali.
- Accertamenti di natura edilizio-urbanistica.
- Visite di sopralluogo.

PARTE 2^ :

- Formazione dei lotti e loro valutazione.
- Lotto unico.
- Risultanze delle indagini di mercato.
- Valore di mercato del lotto unico.
- Allegati per il lotto 1 (nel fascicolo riservato).

PREMESSA.

Lo scrivente Architetto SALVATORE DI BELLA, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n° 2198 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Palermo, è stato nominato C. T. U. nella causa iscritta al R. G. Es. n°535/2015, con ordinanza emessa dalla Dott.ssa Angela Notaro della IV^ Sez. Civ. Es. Immobiliare del Tribunale di Palermo in data 28/05/2016, e notificata Telematicamente presso il proprio studio in data 28/05/2016, a comparire all'udienza designata il 24/06/2016 per il conferimento dell'incarico.

All'udienza del 24/06/2016 dinnanzi al Giudice, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, in quella sede, gli venivano assegnati i quesiti a cui rispondere per l'espletamento dell'incarico, che di seguito sono sinteticamente riportati:

- 1) Controllare la completezza dei documenti ex artt. 498, 599 e 567 c.p.c.,
- 2) Dare comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e luogo dell'inizio delle attività peritali; ed inoltre provvedere, esaminati gli atti, a:
 - Accedere all'immobile;
 - Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile, documentato con apposito verbale.
 - Individuare esattamente il/i beni e procedere alla formazione di uno o più dei lotti per la vendita;
 - Identificare gli estremi catastali accertando la corrispondenza con i dati del pignoramento;



- Accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);
- Verificare la regolarità urbanistica dei beni, indicarne la sanabilità e relativi costi ovvero determinare il valore dell'area di sedime al netto dei costi di demolizione;
- Effettuare ove necessario il rilevamento planimetrico;
- Acquisire presso i rispettivi uffici i documenti mancanti per l'espletamento dell'incarico;

3) Redigere in fascicoli di stima separati per i vari lotti individuati, indicando per ciascuna:

- Esatta elencazione ed individuazione dei beni formanti il lotto;
- Valutazione dei beni formanti il lotto.

Il Consulente, almeno 45 gg prima dell'udienza del 11/11/2016, dovrà provvedere alla comunicazione dell'avvenuto deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed al debitore.

PARTE 1^.

- Ricognizione del fascicolo di causa, accertamenti documentali.

Dalla ricognizione del fascicolo di causa si è desunto quanto segue.

- Atto di pignoramento immobiliare. (Depositato in Cancelleria il 27/10/2015).

E' stato proposto da UNICREDIT s.p.a. - Società di capitali, con sede legale in Roma, via Specchi n.16 Cod. Fisc. 00348170101, rappresentata dall'Avv.Alessandro Macaione, con studio a Palermo in p.zza G.ppe Verdi n. 53, con deposito in cancelleria del titolo esecutivo e precetto in data 27/10/2015 e notificato all'esecutato, con deposito presso la Casa Comunale del Comune di Bagheria in data 06/10/2015, sui beni così descritti:

BENE DI PROPRIETA' DEL DEBITORE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Immobile sito nel Comune di Carini in via G.ppe Verdi civ. 46, piano primo, secondo, terzo e quarto, composto complessivamente da 5 vani catastali, iscritto al N.C.E.U. del comune di Carini (Pa) al Foglio di mappa MU, p.lla 1842, sub.n°2.

- Relazione ipocatastale (adempimenti ex art. 567 2° comma c.p.c).

Depositata in Cancelleria il 17/11/2015.

La relazione ipocatastale è stata redatta in data 12/11/2015 dal Notaio Dott. Maria Angela Messana, con studio in Palermo, in via Gen. A. Di Giorgio n.ri 24 - 26.

Dall'esame della stessa, condotta al fine di verificarne i contenuti, lo scrivente CTU ha accertato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.



- Avvisi ai creditori (art. 498 c.p.c.) iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Risulta regolarmente notificato l'atto di avviso a creditori ex art. 498 c.p.c. alla società "Unicredit s.p.a.", creditori iscritti nei registri della conservatoria di Palermo. Dall'esame della relazione ipocatastale risulta il seguente creditore con diritto di prelazione risultante da pubblici registri:

- **Ipoteca Volontaria**, iscritta il 05/12/2005 ai n.ri 67558 – 22275 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Mario Marino da Carini, rep. N.1689/9399 del 28/11/2005;

- **Verbale di Pignoramento**, Trascritto il 03/11/2015 ai n.ri 45621 – 33542, nascente da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Termini Imerese (Pa) rep. n. 2083 del 06/10/2015 a favore di UNICREDIT s.p.a. con sede in Roma, Cod. Fisc. 00348170101 per la quota di 1/1 [REDACTED]

Nel fascicolo di causa si rinviene avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori sopra citati depositato in cancelleria il 17/11/2015.

Avvisi ai comproprietari del bene pignorato (ex art. 599 c.p.c.).

Dall'esame degli atti di causa risulta che, limitatamente al bene:

- Appartamento sito in Carini, via G.ppe Verdi civ. 46, denunciato all'U.T.E. di Carini con foglio di mappa M.U., p.lla n. 1842, sub. n.2; non risultano in data odierna altri comproprietari dell'immobile pignorato.

- Indagini catastali.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare indagini catastali aggiornate al 21/10/2016 presso l'UTE di Palermo, consistenti nella visura catastale e planimetria catastale, i relativi risultati sono allegati alla presente relazione, da essi si evince che:

l'appartamento di cui oggetto riportato nell'atto di pignoramento è identificato al N.C.E.U. del Comune di Carini, con foglio di mappa M.U, p.lla n. 1842, sub. 2, piano I°, piano II°, piano III° e piano IV°, Cat. A/4, Cl 3, Vani 5, R. C. Euro 160,10; e risulta come intestataria con piena proprietà 1/1 la signora Scianna Maria (coniugata in separazione dei beni).

- Accertamenti di natura edilizio-urbanistica.

Lo scrivente CTU, con accessi presso gli uffici tecnici comunali, ha accertato quanto segue:

a) l'immobile sito nel Comune di Carini, in via G.ppe Verdi civ. 46, piano primo, secondo, terzo e quarto (bene dell'atto di pignoramento), ricade nell'attuale P.R.G vigente del Comune di Carini in Zona "A" (Centro Storico – zona omogenea con tessuto di interesse storico).

b) Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente 16 Maggio 1940, nel rispetto della



normativa urbanistica allora vigente, ed ultimato nell'anno 1940.

Da quella data non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia, autorizzazione, permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

- Visite di sopralluogo

In data 30/06/2016, lo scrivente comunicava alla ██████████, a mezzo di raccomandata a/r ed al procuratore legale a mezzo Pec, la data ed il luogo delle operazioni peritali per il giorno 13/07/2016 alle ore 15,30.

La raccomandata inviata alla ██████████ non è stata consegnata per assenza del destinatario, trascorsi i termini per compiuta giacenza, lo scrivente si è trovato costretto a far nominare dal G. Es. il Custode Giudiziario.

Il CTU in data 12/07/2016, inoltrava a mezzo pec al Giudice dell'Esecuzioni immobiliari l'istanza di nomina del Custode Giudiziario.

In data 14/07/2016, il G. E. nominava il Custode Giudiziario Avv. Daniela Torre con studio in Palermo via Tripoli n.11.

In data 30/07/2016, il C. G. Avv. D. Torre, mi riferiva di aver preso contatti con l'inquilino, e provvedeva a ricontattarmi per fissare la data delle operazioni peritali.

In data 02/08/2016 il C. G. Avv. D. Torre, mi comunicava la diponibilità degli inquilini per le operazioni peritali per il giorno 10/08/2016 alle ore 15,30 sui luoghi dell'immobile pignorato.

- Il sopralluogo.

In data 10/08/2016, lo scrivente, congiuntamente con il C. G. Avv. D. Torre, si è recato alle ore 15,30 nel Comune di Carini, in via G.ppe Verdi al civ. 46.

Sui luoghi si è presentato ██████████ (conduttore dell'immobile).

In quella sede, lo scrivente, ha effettuato una ricognizione generale dell'immobile, munito di planimetria catastale, e la copia della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, al fine di eseguire un accurato rilievo geometrico, un rilievo fotografico dei luoghi, ed accertare la conformità dell'immobile sulla scorta della planimetria catastale.

In sede di sopralluogo ha riscontrato delle difformità edilizie (che saranno dettagliatamente descritte nel paragrafo successivo), consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni e nella realizzazione di una tettoia con struttura precaria.

- Difformità edilizie riscontrate.

Dopo aver preso visione dell'immobile, lo scrivente ha riscontrato che sono state eseguite opere edili consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, limitatamente al piano terra, dove è stata chiusura in muratura una porta, comunicante con la scala che conduce ai piani soprastanti ed un locale annesso con ingresso dalla via G.ppe Verdi e destinato a stalla (altra unità immobiliare individuata con fg. MU. P.la 1842, sub. 1).



Al piano secondo, invece, è stato ampliato il vano a soggiorno con l'eliminazione di un piccolo ripostiglio ed un cucinino, ottenendo così un unico ambiente a cucina – soggiorno, e nel trasformare un vano annesso in un bagno (vedi planimetria catastale ed allegato "B").

Al piano quarto si è riscontrata sul terrazzo, una tettoia, realizzata con struttura precaria metallica e con copertura in pannelli prefabbricati isolanti.

Dette opere rientrano nella casistica di opere sanabili con una sanzione pecuniaria ai sensi dell'Art. 9 post operam della L. R. 37/85 e dell'Art 20 della L.R. n°4 del 16 Aprile 2003.

Per le opere realizzate, non risultano istanze di richiesta di Autorizzazione presentate dalla XXXXXXXXXX Sign. Sindaco del Comune di Carini.

- CARATTERISTICHE INTRINSECHE.

Trattasi di una abitazione di tipo economico popolare, sita nel centro del comune di Carini, in via G.ppe Verdi al civ. 46, posta su quattro piani di un fabbricato di cinque piani fuori terra (vedi foto n.ri 1 e 2).

- Dati Metrici dell'immobile.

L'immobile (vedi "allegato A" rilievo planimetrico dei luoghi) ha rispettivamente una superficie di:

- Superficie utile abitabile di **MQ. 96,34**;
- Superficie non residenziale (Balconi e terrazzo) di **MQ. 10,03**..

La superficie coperta dell'intero immobile è di **MQ. 125,60**.

I dati sopra riportati sono stati desunti dal rilievo geometrico e riportati nelle tabelle a seguire:

Nella Tabella 1 sono riportate le superfici utili residenziali dei vani;

Nella Tabella 2 sono riportate le superfici non residenziale;

Nella Tabella 3 sono riportate le superfici coperte di ogni singolo piano.

- Tabella 1. Superficie residenziale totale dell'immobile.

SUPERFICIE RESIDENZIALE DELL'IMMOBILE		
VANO - LOCALE		M.Q.
Ingresso e scala - piano terra	=	3,50
Camera - piano I°	=	13,50
Cameretta - piano I°	=	5,50
Ripostoglio - piano I°	=	4,40
Ripostoglio - piano I°	=	1,30
Soggiorno - Cucina - piano II°	=	17,28
Bagno - piano II°	=	5,50
Vano scala - piano II°-III°-IV°	=	5,10
Camera da letto - piano III°	=	17,28
Camerino - piano III°	=	5,48
Camera - piano IV°	=	16,10
Superficie vani porta	=	1,40
Superficie residenziale Totale	=	96,34



- Tabella 2. Superficie non residenziale totale dell'immobile.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE		
SUPERFICIE RESIDENZIALE		M.Q.
Balcone – Piano I° su via G.ppe Verdi	=	1,20
Balcone – Piano II° su via G.ppe Verdi	=	1,10
Terrazzo coperto – Piano IV°	=	7,73
Superficie non residenziale Totale	=	10,03

- Tabella 3. Superficie coperta commerciale dell'immobile.

SUPERFICIE LORDA DELL'IMMOBILE		
SUPERFICIE COPERTA		M.Q.
Piano terra	=	4,00
Piano primo	=	32,80
Piano secondo	=	32,80
Piano Terzo	=	32,80
Piano Quarto	=	23,20
Superficie Coperta Totale	=	125,60

- Descrizione dell'immobile.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a cinque piani fuori terra, ed è stato costruito precedentemente all'anno millenovecentoquaranta (1940).

E' un fabbricato a tipologia edilizia a schiera, edificato su un piccolo lotto di terreno, ha un solo affaccio su via G.ppe Verdi, mentre le rimanenti pareti perimetrali sono in comune con altri fabbricati aventi la stessa tipologia edilizia (vedi foto 1-2 e allegato "B").

E' stato realizzato con strutture verticali in muratura portante, i solai dei singoli piani sono stati realizzati in latero cemento gettati in opera, il solaio di copertura del piano quarto è piano non calpestabile, ed è stato realizzato con travetti di ferro e tavelloni di cemento.

La tompagnatura perimetrale in comune con gli altri edifici è in muratura, le pareti divisorie interne sono state realizzate con blocchi di segati di tufo.

La rifinitura esterna dell'edificio è ad intonaco grezzo, risulta privo di stato di finitura e coloritura.

L'immobile è composto da 5 vani, ed ha la seguente distribuzione interna (vedi "allegato B").

Dalla porta dell'ingresso principale, posta al piano terra con accesso dalla via G.ppe verdi civ. 46, ci si immette direttamente in una scala che conduce al piano I°, su questo livello vi è un vano, adibito a camera da letto dei ragazzi, illuminato ed arieggiato da una apertura



con balcone, posta su via G.ppe Verdi, la cameretta è comunicante con un ripostiglio, illuminato ed arieggiato da una piccola finestra posta su prospetto (vedi foto n.ri 3-4-5).

La camera da letto inoltre è comunicante con una seconda cameretta, priva di illuminazione e areazione naturale, a seguire vi è un ripostiglio ricavato in parte nel sottoscala (vedi foto n.ri 6-7-8-9).

Percorrendo la scala si giunge al pianerottolo del piano secondo, dove vi è il soggiorno – cucina, comunicante con un balcone, con affaccio su via G.ppe Verdi.

Il soggiorno - cucina è direttamente comunicante con il bagno, privo di aperture esterne (vedi foto n°10).

Percorrendo la scala interna (vedi foto n°11) si giunge al terzo piano, dove vi sono due locali, la camera da letto, illuminata ed arieggiata da una finestra ed un locale interno, privo di luce naturale (vedi foto n.ri 12-13-14).

Ripercorrendo la scala, si arriva al quarto piano, che è, un unico ambiente in condizioni vetuste, la cui destinazione originaria doveva essere a cucina - soggiorno.

Detto locale è comunicante con un terrazzo, con affaccio su via G.ppe Verdi, ed è coperto da una struttura precaria in metallo e pannelli in PVC isolanti, ancorati nel muretto d'affaccio (vedi foto n.ri 15-16-17-18).

La scala è rifinita per un primo tratto che porta al primo piano con pedate e pianerottolo in marmo, il secondo tratto di scala che conduce ai piani secondo, terzo e quarto ha le pedate in granito di marmo, mentre i pianerottoli sono in piastrelle di ceramica, il corrimano di protezione è in ferro verniciato (vedi foto n.ri 3 e 11).

La pavimentazione degli ambienti al piano primo (camerette e ripostigli), e del piano secondo (soggiorno – cucina e bagno) è in mattoni di ceramica, le pareti del bagno e quella dell'angolo cottura, sono rivestite con piastrelle in ceramica, i servizi sono completi di pezzi sanitari con relative rubinetterie.

La camera da letto del terzo piano con il locale annesso a spogliatoio, risulta pavimentata in mattoni a scaglie di marmo.

Le pareti dei vani di piano primo, secondo e terzo, e delle scala sono rifinite ad intonaco interno, e tinteggiate con idropittura.

Il piano quarto, risulta in totale stato di abbandono, è vetusto, ed è privo di pavimentazione. Le pareti ed il soffitto, sono prive di intonaci interni (vedi foto n.ri 15 e 16).

Su alcune pareti in comune con altri fabbricati confinanti sono visibili segni di dissesti strutturali (vedi foto n°16).

Gli infissi interni sono in legno verniciato, a bugne, alcuni con pannello, altri con vetri.

Gli infissi esterni sono in legno e vetri, con sportelli interni, e risultano privi degli oscuranti.

Il prospetto esterno dal piano terra a piano terzo è allo stato grezzo, quello dell'ultimo piano



è ammalorato, con fenomeni di rigonfiamenti e distacco (vedi foto n.ri 17-18).

L'impianto idrico fornisce acqua calda e fredda, l'impianto elettrico non è adeguato alla normativa vigente L.N. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

- CARATTERISTICHE ESTRINSECHE.

La zona su cui insiste l'immobile, è un quartiere centrale, con caratteristiche edilizie tipo popolare.

L'immobile dista circa 200 mt. da piazza Duomo, e 50 mt. dal Corso Garibaldi.

La via G.ppe Verdi è una strada secondaria del Corso Garibaldi, che è una delle arterie viarie più importanti del Comune di Carini.

Il Corso Garibaldi è in pieno centro, inizia dallo storico Duomo di Carini, ubicata proprio in piazza del Duomo, e termina con l'incrocio con la strada SP40.

La zona centro urbana è servita da mezzi pubblici di trasporto, e sono del tutto carenti le aree a parcheggio, le zone a verde e gli spazi per lo svago dei bambini.

La zona inoltre, è carente di esercizi commerciali, per lo svago, per la cultura, palestre e spazi all'aperto per lo sport, ad esclusione di quelle alimentari, bar, tabacchi, etc.

- STATO DI POSSESSO.

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del soggetto esecutato nella persona della ██████████, destinata ad abitazione principale, gli è pervenuto con atto di compravendita del 28/11/2005, con Repertorio N°41688 Raccolta N°9398. stipulato dal Notaio Mario Marino con studio in Carini.

- ACCERTAMENTI DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Lo scrivente dopo alcuni accessi agli uffici del Comune di Carini, non ha potuto reperire il certificato di abitabilità del fabbricato, in quanto trattasi di un fabbricato edificato in data anteriore al 1940, quindi anteriore al 01/01/1967 legge Bucalossi - Nicolazzi ed ultimato presumibilmente entro la fine del 1940.

Nella banca dati del Comune di Carini, non vi sono tracce di richieste di autorizzazioni o licenza edilizia sia del soggetto intestatario ██████████" che da parte venditrice dell'immobile ██████████

Lo scrivente ha inoltre approfondito accertamenti sulla regolarità delle opere realizzate successivamente alla data di acquisto, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella realizzazione di una tettoia nel terrazzo con struttura precaria.

Dalle ricerche è emerso che la ██████████ ha mai inoltrato al Comune di Carini Istanze di Autorizzazione, ai sensi dell'art.9 L.R. 37/85 e art. 20 L.R. N°4 del 16 Aprile 2003.



PARTE 2^.**- Formazione del lotto e la sua valutazione.**

Premesso che la scelta del criterio per la determinazione del valore di un bene dipende prevalentemente dallo scopo della stima, poiché nel caso in oggetto, la stima riguarda beni che devono essere posti in vendita, il valore da determinare coincide, con il più probabile valore di mercato dei beni stessi.

Lo scrivente perverrà a tali valori mediante il metodo comparativo diretto, facendo cioè riferimento ai prezzi di mercato di immobili simili, oggetto di trattativa o di transazione coeve alla stima.

Considerate le caratteristiche del cespite, lo scrivente, allo scopo di facilitarne l'alienazione, propone la formazione del seguente lotto:

Lotto Unico.

Il lotto è costituito dall'abitazione di tipo economica sita nel Comune di Carini, in via G.ppe Verdi civ, 46 posta al piano primo, secondo, terzo e quarto, ed è corrispondente al bene indicato nell'atto di pignoramento.

- Risultanze delle indagini di mercato.

Si premette che il mercato immobiliare, pure in atto stagnante per la crisi generale del settore, risulta tuttavia abbastanza vivace nei confronti di unità immobiliari di piccolo taglio. La crisi economica in atto e la precarietà del lavoro nelle giovani coppie comportano infatti la riduzione della domanda di affitto degli immobili medio-grandi a vantaggio di quelli piccoli; ne consegue un orientamento preferenziale degli investitori nei confronti di questa classe di immobili, specie se ubicati in quartieri popolari ad alta densità abitativa.

Dall'indagine di mercato, effettuata con l'ausilio di Società che dispongono di ampie banche dati, ma anche attraverso la consultazione di esperti del settore, lo scrivente ha potuto desumere che, per immobili simili a quello oggetto di stima, in buone condizioni, la richiesta oscilla da 500,00 a 1.100,00 €/metro quadrato di superficie commerciale.

Dall'O.M.I., Osservatorio Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate, riporta, per le aree cittadine più prossime all'immobile oggetto di stima, i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2016 – I° Semestre

Provincia: PALERMO **Comune:** CARINI

Fascia/zona: Centro/Centro Urbano.

Codice di zona: B1 - **Microzona catastale n. 1 - Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico / stato normale.

I valori commerciali per l'immobile oggetto di stima per la tipologia di tipo civile varia da un minimo di €/mq. 550,00 ad un massimo di €/mq. 850,00 (vedi Tabella 4).



- Tabella 4. Valori di mercato degli immobili del tipo economico tratto dall'O.M.I.
dell'Agenzia del Territorio I° Semestre 2016 (vedi visura allegata).

TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE DI MERCATO (€/MQ.)		SUPERFICIE (L/N)		VALORI LOCAZIONE €/MQ. X MESE		SUPERFICIE (L/N)	
		Min.	Max.	L	N	Min	Max	L	N
Abitazioni									
Civili	Normale	800,00	1.200,00	L		2,00	2,9	L	
Tipo economico	Normale	550,00	850,00	L		2,3	3,4	L	

- Valore di mercato del lotto.

Sulla base delle superiori considerazioni, lo scrivente, attesi i caratteri edilizi ed urbanistici del contesto in cui l'immobile ricade, dopo aver accertato il valore commerciale desunti da immobili consimili a quello di stima, per tipologia, per rifiniture, per stato di conservazione, per epoca di costruzione, etc..., ritiene che vada applicato un valore di mercato pari a **550,00 €/mq.**

Il valore di mercato, va corretto con l'applicazione di adeguati coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte ed in particolare del:

- Coefficiente di vetustà / età della costruzione = 0,80;
- Coefficiente di piano = 1,00;
- Coefficiente di esposizione = 0,99;
- Coefficiente di luminosità = 0,96;
- Zona edificata "Centro" = 1,00;
- Stato di conservazione = 0,90.

Il coefficiente finale è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra riportati, per cui si ha:

Coeff. Unitario = $(0,80 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,96 \times 1,00 \times 0,90) = 0,68$

Si perviene così al valore unitario di stima pari a €/mq $550,00 \times 0,68 = \text{€}/\text{mq } 374,00$.

- Determinazione della superficie commerciale dell'immobile.

La superficie commerciale degli immobili è determinata dalla somma della superficie coperta al lordo più la superficie non residenziale.

Nel caso in esame si è fatto riferimento alla normativa **UNI 10750** - Servizi Agenzie Immobiliari, ed al **DPR. n°138/98**, che riporta i criteri di computo della superficie commerciale degli immobili ai fini commerciali.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:



- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne (non confinanti);
- c. 100% delle superfici pareti portanti esclusive, e non confinanti con altri immobili;
- d. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (confinanti);

Nel caso di immobili indipendenti e/o mono familiari la percentuale di cui al punto d) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto d) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b);

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 30% della superficie per balconi, terrazzi, e giardini comunicanti con i vani principali;
- 30% della superficie per balconi e terrazzi comunicanti con pertinenze esclusive;
- 50% della superficie per le pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 35% dei patii. e porticati;
- 60% delle verande;

“Le quote in percentuale indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell’immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere più o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

La superficie commerciale dell’immobile oggetto di valutazione è stata così determinate (vedi Tabella 5) in **MQ. 128,70**;

- Tabella 5. Determinazione della superficie commerciale.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.							
IMMOBILE		Superf. Coperta Lorda al 100%		Superf. non residenziale (Terrazzi e giardini) ridotta al 30%		Superf. Pertineza esclusiva (locale di sgombero) Lorda Lorda ridotta al 50%	Superficie Commerciale
Carini via G.ppe Verdi civ. 46		MQ.	+	MQ.	+	MQ.	= Totale MQ.
SUPERFICIE INTERA		125,60		10,03			
SUPERFICIE RIDOTTA				3,10			
TOTALE SOMMA		125,60	+	3,10			= MQ. 128,70



- Valore commerciale dell'immobile sito in Carini (Pa) in via G. ppe Verdi civ.46 al piano I°-II°- III° e IV°.

Sulla base delle assunzioni sopra determinati, si giunge ai seguenti valori di mercato:

Il costo di mercato al metro quadrato da applicare all'immobile ridotto è di **€. 374,00**, la superficie commerciale totale è di **MQ. 128,70**, per cui si ha:

Valore di Mercato = mq. 128,70 x €. 374,00 €/mq. = €. 48.133,80.

Il valore commerciale dell'immobile sito nel Comune di Carini, in via G. ppe Verdi civ. 46, piano primo, secondo, terzo e quarto è di **€. 48.133,80.**

- Oneri deducibili dal valore dell'immobile.

Sulla base degli accertamenti eseguiti sulla regolarità edilizia, l'immobile allo stato attuale non risulta conforme allo strumento edilizio-urbanistico vigente, per le opere edilizie realizzate (descritte nel paragrafo "Difformità edilizie") successivamente al 1967.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia consistono nel costo di:

- Art. 9 L.R. 37/85 post operam per diversa distribuzione degli spazi interni, per un costo di **€. 150,00;**

- Nella Denuncia all'U.T.E. del Comune di carini per diversa distribuzione degli spazi interni e per frazionamento di unità immobiliare del piano terra relativo al locale "stalla" con sub. n.1, per un costo di **€. 500,00;**

- Nella realizzazione della tettoia, ai sensi dell'Art. 20 L.R. n°4 del 16/04/2003 per un costo di **50,00 €/mq** di superficie coperta del terrazzo, in questo caso il terrazzo del piano quarto è di **mq. 7,73**, per cui si ha un costo di **€. 386,50** più spese di Istruttoria pratica **€. 100,00** si ha un costo totale di **€. 486,50.**

I costi stimati sopra e da detrarre sul valore dell'immobile ammontano in linea sommaria a **€. 1.136,50.**

Pertanto si ha:

VALORE DEL LOTTO = € 48.133,80 - € 1.136,50 = € 46.997,30.

Valore del lotto è = €. 46.997,30 (diconsi – Quarantaseimilanovecentonovantasette/30).

- Elenco degli Allegati al lotto.

Allegato 1 - Verbale di sopralluogo del 10/08/2016;

Allegato 2 - Comunicazione operazioni di sopralluogo alle parti;

Allegato 3 - Accettazione comunicazione al legale del creditore;

Allegato 4 - Raccomandata al debitore;

Allegato 5 - Istanza al G. Es nomina del Custode Giudiziario;

Allegato 6 - Visura catastale;

Allegato 7 - Planimetria catastale;

Allegato 8 - Allegato "A" – Rilievo geometrico dell'immobile;



Allegato 9 - Allegato "B" – Rilievo dell'immobile con destinazione d'uso dei vani;

Allegato 10 - Rilievo fotografico dal n°1 al n°18;

Allegato 11 - Visura O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2016;

Allegato 12 - Trasmissione relazione di CTU al legale precedente;

Allegato 13 - Disco CD, contenuto della relazione di C.T.U. in formato digitalizzato.

- Conclusioni.

Ritenendo di aver così concluso con lo scrupolo dovuto l'incarico affidatomi, nel ringraziare l'ill.mo sig. Giudice per la fiducia accordatami, si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e / o delucidazione.

Oltre all'invio telematico a mezzo Pec della relazione di C.T.U., lo scrivente provvederà a fornire copia di cortesia in originale con supporto informatico, comprensiva di allegati, presso la Cancelleria della S. V..

Palermo li 27 Ottobre 2016

Il C.T.U.

Architetto Salvatore Di Bella



ALLEGATI

ELENCO DEGLI ALLEGATI AL LOTTO.

- ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo del 10/08/2016;
- ALLEGATO 2 - Comunicazione operazioni di sopralluogo alle parti;
- ALLEGATO 3 - Accettazione comunicazione al legale del creditore;
- ALLEGATO 4 - Raccomandata al debitore;
- ALLEGATO 5 - Istanza al G. Es nomina del Custode Giudiziario;
- ALLEGATO 6 - Visura catastale;
- ALLEGATO 7 - Planimetria catastale;
- ALLEGATO 8 - Allegato "A" – Rilievo geometrico dell'immobile;
- ALLEGATO 9 - Allegato "B" – Rilievo dell'immobile con destinazione d'uso dei vani;
- ALLEGATO 10 - Rilievo fotografico dal n°1 al n°18;
- ALLEGATO 11 - Visura O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2016;
- ALLEGATO 12 - Trasmissione relazione di CTU al legale precedente;
- ALLEGATO 13 - Disco CD, contenuto della relazione di C.T.U. in formato digitalizzato.

