



## **I. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di stima, con annesso terreno visionato e rilevato dal CTU nel corso del sopralluogo del 04.11.2014, è quello descritto al punto, 2 del provvedimento di nomina dello stimatore richiamato nel fascicolo introduttivo, esteso dalla sottoscritta per avere appurato l'esistenza di un'ulteriore proprietà ricadente al piano III del fabbricato di contrada Acqualunga.

### **DATI CATASTALI**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Territorio, è risultato che l'odierno immobile corrisponde al foglio 4, particella 309, sub. 25 ed il lastrico solare al sub. 30.

In particolare l'immobile, dal 12.11.2009 è iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgetto al foglio 4, particella 309, sub. 25, Categ. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 309,87, piano terzo, intestato a Stroppiana Giovanni, proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni, indirizzo Strada provinciale Partinico-Monteplepre n. 31 (all. 1.1.).

Il lastrico solare è iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgetto al foglio 4, particella 309, sub. 30, Categ. Lastrico solare, Consistenza 27 mq, piano quarto, intestato a XXXXXXXXXX proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni, indirizzo Strada provinciale Partinico-Monteplepre n. 31 (all. 1.3).

### **- CONFORMITÀ TRA I DATI, LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO**

La planimetria catastale dell'Immagine, presentata in data 12.11.2009, coincide in tutto con lo stato dell'immobile riscontrato sui luoghi. Non è presente alcuna planimetria del lastrico solare (all. 1.2).

- CONFINI

L'odierna unità immobiliare confina:

Nord-Ovest: corte comune (sub. 1)

Nord-Est: vano scala e in parte immobile di altra ditta (sub. 11)

Sud-Est: corte comune (sub. 1)

Sud-Ovest: corte comune (sub. 1)

Il lastrico solare

Nord: area libera

Est: area libera

Sud: torrino del vano scala ascensore

Ovest: area libera

- TITOLO DI PROPRIETÀ

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario Stroppiana Giovani mediante Atto di donazione accettata del 09.02.2011 (rep. 198553, Notaio Francesco Incardona, allegato 2.1). Nel presente atto precisamente la madre [REDACTED] dona a [REDACTED] nella prima donazione al punto 1), tra l'altro, un “...appartamento al piano terzo, scala A, composto come in catasto e confinante con vano scala, con corte condominiale da due lati, salvo altri...”, e il lastrico solare “...a piano quarto, Scala A, confinante con vano scala, con area libera soprastante al sub. 25 da tre lati, salvo altri...”

- DESCRIZIONE DELLA ZONA (all. 3, foto 1, 2)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Borgetto e si trova in posizione pressoché equidistante tra i due paesi di Partinico e Borgetto.

La zona è agevolmente collegata ai due centri abitati in quanto posta a cerniera tra le due principali arterie stradali (strada provinciale Partinico-Borgetto, oggi viale della Regione e via Benvenuto Cellini) ed è caratterizzata da una bassa densità edilizia e dalla presenza di numerose aree verdi. La rada urbanizzazione è costituita per lo più da ville unifamiliari o da fabbricati in linea su due/tre elevazioni fuori terra.

Per contro, i servizi primari e secondari sono quasi del tutto assenti. Inoltre, caratteristica che accumuna l'intero abitato di Borgetto, il collegamento con l'autostrada è a una distanza significativa e poco agevole.

Il contesto sociale si può considerare sufficiente.

#### - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO (all. 3, foto 3, 4)

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare ricade in un'area dalla forma pressoché triangolare compresa tra il viale della Regione, la via Benvenuto Cellini e delimitata a sud da un'area verde.

L'edificio ove ricadono le unità immobiliari oggetto della presente stima, composto da quattro elevazioni fuori terra e realizzato con struttura in cemento armato, ha una pianta ad "L" con il lato lungo in asse ad una stradella senza uscita a servizio di ulteriori fabbricati, pressoché parallela alla via B. Cellini. L'edificio ha una facciata dal semplice impaginato caratterizzato dalla regolarità delle aperture e dai balconi, per lo più doppi, in cemento armato a faccia vista, con passamano sul parapetto in ferro verniciato in bianco. Fa eccezione alla regolare distribuzione delle aperture del prospetto il piano terreno, che oltre a presentare quattro accessi ad altrettanti copri scala (con orientamenti tra loro perpendicolari) con torrini che fuoriescono oltre il lastrico solare, è caratterizzato da ampie aperture, in parte impegnate da vetrine in parte da portoni in ferro. La copertura del fabbricato è a padiglione, con manto di

tegole portoghesi, sezionata da un piano orizzontale, sul cui calpestio si aprono i torrini delle scale, che ritagliano altrettanti tratti di lastrico solare, alcuni pavimentati ed altri semplicemente isolati con guaina.

Si precisa che l'area del piazzale, fisicamente indivisa, è in realtà intestata a differenti proprietari: in particolare oltre al citato fabbricato di proprietà aliena (fg. 4, part. 611) è presente la particella catastale 374, dalla forma pseudo rettangolare e interposta tra il terreno di pertinenza comune del fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto di stima (part. 309, sub. 1) e il terreno asfaltato coperto da tettoia (fg. 4, part. 24), di cui il soggetto fallito è comproprietario). Sono inoltre presenti due esigue strisce di terreno, censite al medesimo foglio, part. 668, sul retro del lato corto della pianta a "L" del fabbricato, e part. 898, adiacente al terreno di pertinenza del fabbricato di proprietà aliena alla part. 611.

Lo stato di conservazione del fabbricato appare appena mediocre, in ragione sia della presenza di macchie che testimoniano un cattivo funzionamento dei dispositivi di protezione/smaltimento dalle acque, in particolare sui balconi, i cui parapetti sono privi delle copertine, che dalla presenza, nei prospetti laterali, di numerosi tubi a vista.

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO 3 (all. 3, foto 5-12)

L'unità immobiliare in oggetto, è posta al piano terzo del fabbricato descritto in una posizione che gli conferisce due esposizioni. La pianta dell'unità è centrale e molto regolare. L'ingresso avviene direttamente su un soggiorno connesso visivamente e fisicamente al vano cucina. Quest'ultima è realizzata in muratura e munita di affaccio con balcone, da questa parte della casa attraverso un disimpegno si accede alla zona notte, composta da due camere da letto, una delle quali con affaccio su balcone, un

we con doccia e un ripostiglio.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche delle finiture e dei materiali dell'immobile, nonché del suo stato di conservazione:

- *Finiture interne, pavimenti e rivestimenti*: tutte le pareti sono rifinite con intonaco civile plastico, dalla superficie liscia e uniforme, ed idropittura, ad eccezione del servizio igienico, rivestito fino ad un'altezza di 2,50 m di piastrelle ceramiche; le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato, effetto cotto ad eccezione del servizi igienici.

- *controsoffittature*: è presente un controsoffitto in cucina a rivestimento del soffitto in legno.

- *infissi esterni*: in alluminio protetti da persiane in alluminio. Porta di ingresso non blindata;

- *infissi interni*: in parte in legno massello;

- *Impianto idrico-sanitario*: sottotraccia; acqua calda sanitaria mediante scaldabagno;

- *Citofono*: presente;

- Impianto telefonico: non presente

- *Impianto elettrico*: interamente sottotraccia;

- *Collegamento al gas di città*: assente;

-*Impianto di climatizzazione*: sono presenti due pompe di calore;

- *Stato di conservazione dell'immobile*: sufficiente.

Sono presenti vistose tracce di umidità di condensa nel soffitto. I parapetti dei balconi si presentano non rifiniti e in pessimo stato di conservazione.

L'altezza media di interpiano è di 2,60 metri.

Per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi esterni e ambienti si rimanda alla planimetria all'allegato 4 e alla documentazione fotografica all'allegato 3.

- STATO D'USO E DI POSSESSO

L'immobile è utilizzato occasionalmente dal figlio del sig. 

PERTINENZE E ACCESSORI

Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile il cortile al sub. 1, identificato in catasto del Comune di Borgetto come bene comune non censibile (all. 1.10)

## **II. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE**

L'immobile di piano terzo ed il lastrico solare sono inseriti all'interno di un fondo patrimoniale costituito in data 18.10.2013 con rep. n. 826, racc. n. 633, notaio Giulia Messina Vitrano (all. 5).

## **III. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL LOTTO 3**

Prima di approfondire la situazione inerente la regolarità urbanistico-edilizia del singolo immobile occorre fare un discorso generale sulla posizione dell'intero fabbricato in cui detta unità immobiliare ricade, discorso che sarà valido per tutte le singole unità di proprietà del soggetto fallito.

Dalla consultazione dello strumento urbanistico del Comune di Borgetto è risultato che l'area ricade nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) n. 3 del DPRS 66/A del 10.04.1975 attualmente vigente ove non sussistono particolari vincoli oltre quello sismico.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgetto, si è appreso che:

- l'intero fabbricato è stato edificato in assenza di licenza edilizia ed è sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità;
- sono state presentate da parte di [REDACTED] figlio dell'allora proprietaria madre [REDACTED] in data 31.12.1986, presso il Comune di Borgetto, tre modelli per la sanatoria edilizia ai sensi della L.47 del 28.02.1985 per l'immobile di Contrada Acqualunga. Le opere, realizzate in totale assenza di concessione edilizia, sono ricadenti in fabbricato in cemento armato di 4 elevazioni fuori terra ad uso misto con presenza di abitazioni che porta come data di ultimazione dei lavori l'anno 1976

(all. 6).

In merito alla dichiarazione della data la sottoscritta ha verificato che presso il Comune di Borgetto non esiste alcun volo di riferimento per appurare la circostanza, che appare tuttavia verosimile.

In particolare è stato presentato un modello D per immobili non ad uso non residenziale e due modelli A per immobili ad uso residenziale. La sottoscritta ha visionato le superfici ed i volumi indicati che per quanto attiene gli immobili commerciali sono compatibili con i due magazzini allora in possesso della sig.

██████████ ed oggi donati ai due figli ██████████ e ██████████. Per quanto attiene invece gli immobili ad uso residenziale, i due modelli A presentati fanno riferimento a due immobili per un totale di mq dichiarati (somma di superficie utile più superficie non residenziale) pari a circa 490 mq (118mq+375mq). Pur essendo la situazione odierna dei luoghi probabilmente modificata rispetto all'epoca della sanatoria, la sottoscritta ha riscontrato che i possedimenti in testa ad ██████████ e ██████████ ricadenti nel fabbricato hanno un'estensione inferiore a quanto indicato in sanatoria e che dunque, pur essendo la pratica incompleta, da definire, e soprattutto correlata allo stato di definizione delle altre pratiche degli immobili ricadenti nel medesimo fabbricato (che la sottoscritta ha solo appurato essere presenti nel fascicolo ma che non ha esaminato nel dettaglio esulando dall'incarico conferitole), non dovrebbero sussistere motivi ostativi al rilascio della concessione in sanatoria. Si precisa che l'esame dei dati che è stato possibile effettuare, stante la carenza di documentazione, è solo un esame di larga massima e che il reale esito della pratica è poi subordinato alle decisioni degli uffici competenti.

Si ritiene dunque che per chiudere la sanatoria occorra integrare la pratica, aggiornando con la documentazione catastale, controllando i pagamenti delle

oblazioni (che sempre a seconda del superiore ragionamento risultano solute), corrispondendo gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, e con documentazione grafica e tecnica e procedere successivamente, ottenuta la concessione in sanatoria, all'espletamento delle pratiche per l'ottenimento dell'agibilità/abitabilità.

Atteso che occorre in via preliminare controllare la documentazione della sanatoria dell'intero fabbricato, ciascun proprietario potrà procedere alla regolarizzazione delle singole unità immobiliari.

Nel caso di specie non essendo presente alcun ulteriore abuso accertato, la pratica di sanatoria andrà perfezionata mediante presentazione da parte di un tecnico abilitato di perizia giurata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 04 del 16 aprile 2003, che, includendo di pesa tecnico-amministrative, nonché il pagamento degli oneri di urbanizzazione può ammontare a un totale di € **3.200,00**.

#### **IV. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3**

##### CRITERI E METODI DI STIMA

Per determinare il più probabile valore - in termini di prezzo - che un bene avrebbe se immesso sul libero mercato, in relazione alla natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, nonché dei dati tecno-economici più facilmente accessibili, secondo le teorie dell'estimo, ci si può avvalere principalmente del metodo "*sintetico – comparativo*" o di quello "*analitico - della capitalizzazione del reddito*".

Nel caso in esame, lo stimatore ha ritenuto più opportuno, utilizzare unicamente il metodo il *metodo sintetico – comparativo*.

Questo è basato sul confronto del bene in oggetto con altri simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) di cui è noto il valore di mercato medio unitario “ $V_{mu}$ ” (Euro/mq), cioè il valore di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro cui è ubicato l’immobile. Tale valore viene ricavato ponderando i dati acquisiti dalle indagini dirette di mercato svolte presso le agenzie immobiliari, con la consultazione delle quotazioni immobiliari riportate in pubblicazioni di settore (Consulente Immobiliare de Il Sole 24) e dalla banca dati OMI.

Il valore medio unitario “ $V_{mu}$ ” così determinato viene opportunamente “corretto” mediante l’applicazione di coefficienti di differenziazione “ $K_n$ ” (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che tengono conto delle caratteristiche specifiche sia intrinseche che estrinseche della zona, del fabbricato in cui ricade l’immobile oggetto di stima e dell’unità immobiliare stessa. Il coefficiente  $K_t$  così ottenuto va poi moltiplicato per la superficie commerciale dell’unità immobiliare, ottenendo così il valore di mercato dell’immobile “ $V_m$ ”.

$$V_m = V_{mu} * K_t * S$$

$V_m$  = Valore di mercato dell’immobile

$V_{mu}$  = Valore di mercato medio unitario per immobili simili (Euro/ mq);

$K_t$  = Coefficiente di differenziazione globale risultante dal prodotto dei coefficienti  $K_z$  (coefficiente di zona),  $K_f$  (coefficiente fabbricato) e  $K_{ui}$  (coefficiente unità immobiliare);

$S$  = Superficie commerciale dell’unità immobiliare.

#### - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO 3

Prima di procedere alla determinazione della superficie commerciale occorre

premettere che, come già evidenziato, il bene da stimare non coincide con la situazione fisica dei luoghi e che dunque la superficie verrà computata ipotizzando la realizzazione di un divisorio.

Fatta questa premessa, le consistenze sono state calcolate in metri quadrati commerciali, desunti sulla base delle indicazioni della norma UNI 10750 e delle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” dell’Agenzia del Territorio, e dunque: superficie coperta dell’unità immobiliare, valutata includendo i divisorii interni, lungo il filo esterno dei muri perimetrali, più la metà dei muri di confine, e considerando le superfici di pertinenza (terrazzo e balconi) ed accessorie (mezzanino, sottoscala) opportunamente ragguagliate anche in base alle specificità dei luoghi.

Si sono ottenuti i valori riportati in tabella:

<b>PORZIONE DELL’IMMOBILE</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>COEFF. RAGGUAGLIO</b>	<b>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)</b>
a) Superficie coperta	104	1,00	104
b) Balconi	8,40+10,50	0,30	5,67
c) Lastrico Solare	27,00	0,15	4,05

La superficie commerciale totale dell’immobile è pari a 113,72 mq, in c.t. **114 mq.**

- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3

In relazione alle caratteristiche della zona in cui è ubicato l’immobile, del fabbricato in cui ricade e delle qualità intrinseche del locale commerciale, con particolare riferimento alla posizione, alla consistenza, alla distribuzione planimetrica degli ambienti, alle finiture e allo stato di conservazione, il suo grado di appetibilità può essere considerato mediocre.

Considerato il generale andamento del mercato immobiliare, fortemente

compromesso dall'attuale momento di crisi economica, effettuate le opportune indagini (svolte presso le agenzie immobiliari della zona e attraverso la consultazione delle pubblicazioni a cura degli operatori del settore – Nomisma e Osservatorio Immobiliare, banca dati OMI – semestre I/2015), rivolte ad immobili simili, magazzini siti a cavallo tra la zona extraurbana di Borgetto e la zona periferica del territorio di Partinico, si è constatato che il valore medio al mq, per immobili con stato di conservazione normale, si attesta sui 450,00 €/mq.

Tale valore viene corretto in base ai seguenti coefficienti correttivi relativi alla zona in cui ricade il fabbricato  $K_z$ , del fabbricato stesso  $K_f$  e della specifica unità immobiliare  $K_{ui}$ , cui si sono dati i valori seguenti:

-  $K_z = 0,90$ ; si ritiene che il coefficiente debba essere detrattivo rispetto al valore medio della zona considerata in quanto, a fronte delle caratteristiche positive di rada urbanizzazione e salubrità dell'area sono del tutto assenti le attrezzature, i servizi ed ulteriori attività commerciali che possano essere da richiamo. La destinazione a negozio infatti non si confà ad una zona la cui prevalente vocazione non è certamente quella commerciale.

-  $K_f = 0,90$ ; il coefficiente, che fa riferimento al fabbricato nel quale ricade l'unità immobiliare, è detrattivo rispetto al valore medio, in ragione della mediocrità della composizione, delle tecniche costruttive e delle finiture, ma soprattutto dello stato di conservazione fortemente compromesso. A fronte di questi fattori molto negativi la presenza di un piazzale interno adibito a parcheggio rialza leggermente il valore.

-  $K_{ui} = 0,90$ ; il coefficiente è leggermente detrattivo rispetto al valore medio, in quanto, a fronte di discrete finiture, di una distribuzione razionale, e di convenienti dimensioni e luminosità degli ambienti, sono presenti infissi esterni ed impianti vetusti che restituiscono un basso isolamento termico e gli impianti sono inefficienti.

Inoltre la consistenza dimensionale molto elevata rende l'appartamento meno appetibile nel mercato.

Il coefficiente globale che ne risulta è, dunque,  $K_t = K_z * K_f * K_{ui} = 0,73$ , che porta il valore unitario, in c.t. a **330,00 €/mq**.

pertanto, si ottiene un valore di mercato:

$$\underline{V_m = V_{mu} * K_t * S = 330 \text{ €/mq} * 114 \text{ mq} = \text{€ } 37.620,00.}$$

#### VALORE DEL LOTTO 3

Al valore così ottenuto vanno sottratti i costi necessari per la chiusura della pratica di sanatoria e l'ottenimento del certificato di agibilità, stimati presuntivamente in € 2.200,00

In tal modo il valore del bene diviene pari a € 35.420,00

Si ritiene che tale valore vada abbattuto di una percentuale del 20% che tenga conto dei disagi e dell'indeterminatezza legati alla pratica di sanatoria da definire il cui esito è per altro in parte dipendente dalla volontà di soggetti terzi.

Si perviene in tal modo ad un valore di mercato paria a 28.336,00 €, in c.t. **28.000,00€**.

#### V. SCHEDA RIASSUNTIVA

- **Lotto 3**: *Immobile destinato ad abitazione sito in strada provinciale Partinico - Montelepre n. 31, piano terzo (adiacente al primo corpo scala), scala A, composto soggiorno cucina, corrispondente a due vani, due camere, una singola ed una doppia, ripostiglio, servizio igienico e due balconi, con lastrico solare di uso esclusivo collegato all'abitazione mediante scala condominiale posto al piano 4 ed identificato al medesimo foglio e particella del catasto al sub 30.*

- **Identificazione catastale**: immobile: Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgetto al foglio 4, particella 309, sub. 25, Categ. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 3,

Consistenza 4 vani, Rendita € 309,87, piano terzo, intestato a [REDACTED] proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni, indirizzo Strada provinciale Partinico-Montelepre n. 31.

Lastrico solare: Il lastrico solare è iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgetto al foglio 4, particella 309, sub. 30, Categ. Lastrico solare, Consistenza 27 mq, piano quarto, intestato a [REDACTED].

- **Confini**: L'odierna unità immobiliare confina: Nord-Ovest: corte comune (sub. 1); Nord-Est: vano scala e in parte immobile di altra ditta (sub. 11); Sud-Est: corte comune (sub. 1); Sud-Ovest: corte comune (sub. 1). Lastrico solare: Nord: area libera, Est: area libera, Sud: torrino del vano scala ascensore, Ovest: area libera

- **Proprietà**: Immobile, atto di donazione accettata del 09.02.2011, rep. 198553, Notaio Francesco Incardona.

- **Stato d'uso**: l'immobile è utilizzato occasionalmente dal figlio del soggetto fallito.

- **Pertinenze e accessori**: aree esterne, corte comune al sub. 1

- **Attestato di Prestazione Energetica**: non presente, da redigere.

- **Regolarità edilizio-urbanistica**: l'immobile non è regolare in quanto costruito senza licenza edilizia e non è dotato del certificato di abitabilità/agibilità. La sottoscritta ha accertato che la pratica di sanatoria presentata è lacunosa in molte sue parti ma che non si ravvedono motivi ostativi all'ottenimento della concessione in sanatoria.

- **Superficie commerciale**: mq 114,00.

- **Valore di mercato dell'immobile**: € 28.000

Palermo, 15 febbraio 2016

Lo Stimatore

Arch. Bruna Petracca

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- 1.1 Visura Storica per Immobile C.d.F. Comune di Borgetto, fg. 4, part. 309, sub. 25
- 1.2 Planimetria catastale Foglio 4, particella 309, sub. 25
- 1.3 Visura storica per immobile C.d.F. Comune di Borgetto, fg. 4, part. 309, sub. 30
- 1.4 Visura Storica per Immobile C.d.F. Comune di Borgetto, fg. 4, part. 309, sub. 1

ALLEGATO 2: TITOLI DI PROPRIETÀ

Atto di donazione del 09.02.2011 (rep. 198553, Notaio F. Incardona)

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 4: PIANTA DELL'IMMOBILE

ALLEGATO 5: FORMALITÀ, VINCOLI, GRAVAMI

5. Fondo patrimoniale 18.10.2013 (rep n. 826, racc. n. 633, Notaio G. Messina Vitrano)

ALLEGATO 6: DOCUMENTAZIONE INERENTE LA REGOLARITÀ URBANISTICA

- 6.1 Istanza di presa visione e copia del 01.04.2015
- 6.2 Modello D sanatoria prot. 9329
- 6.3 Modello A sanatoria prot. 9329