

Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile

Esecuzioni immobiliari - G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

R.G.Es. 311/2015

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Terreno sito in territorio del Comune di Carini
censito in catasto al Foglio 6 P.Ile 3649 e 3650 (ex P.Ila 1463),
intercluso, su cui insiste un immobile al rustico – quota 1/1**



C.T.U. Ing. Antonio Coco

Via Nettuno n.5 - 90151 PALERMO

ingcoco@virgilio.it – antonio.coco@ordineingpa.it

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo n.2714



INDICE

Premessa	pag. 4
1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	pag. 7
2. Elencazione ed identificazione dei beni componenti il lotto e descrizione	pag. 14
3. Identificazione catastale del bene pignorato	pag. 29
4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 30
5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 31
6. Regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 31
7. Stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 32
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 33
9. Verifica suolo demaniale	pag. 33
10. Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 33
11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	pag. 33
12. Valutazione dei beni	pag. 33
12.1 Criteri di stima	pag. 34
12.2 Calcolo della superficie commerciale	pag. 34
12.3 Costi da sostenere	pag. 36
12.4 Caratteristiche dell'area	pag. 37
12.5 Valori di mercato	pag. 37
12.6 Valore commerciale	pag. 38
13. Valutazione quota -----	pag. 39
14. Prezzo base d'asta	pag. 39
Conclusioni	pag. 39



ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- Copia verbali di sopralluogo del 28.07.2021 e del 07.06.2022
- Grafici di rilievo;
- Fotografie;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali storiche (f.6 p.lle 3649, 3650, 2791, 2352);
- Copia atto di compravendita del terreno Rep.N. 4863 Notaio R. Li Pira del 20.04.1994;
- Documentazione relativa a due istanze di condono edilizio presentate ai sensi della L.724/94;
- Documentazione pratiche edilizie nn° 842,843,844,845 legge di condono edilizio 326/2003 in testa ad (A);
- Ricerca valori di mercato.



Premessa

La procedura esecutiva in oggetto è promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. contro i debitori: (A)

in proprio e n.q. di garante di (B).

Il sottoscritto Ing. Antonio Coco, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, in data 13.11.2020 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione quale perito estimatore nel procedimento esecutivo in oggetto, in sostituzione dell'Arch. Giovanna Di Felice, per il solo immobile sito in Carini, c.da Grazia, censito in catasto al Foglio 6 P.Ile 3649 e 3650 (ex P.Ila 1463), appartenente al debitore (A) per la quota di 1/1 in comunione dei beni.

Lo stesso C.T.U. procedeva a prendere visione del fascicolo ed allo studio dei documenti agli atti, effettuava ricerche catastali e documentali e procedeva alla individuazione dell'immobile pignorato.

In sede della successiva udienza rappresentava al G.E. alcune criticità emerse da un primo esame della documentazione, nonché la necessità di effettuare accertamenti presso i competenti uffici.

Avendo riscontrato la necessità di eseguire i rilievi del fabbricato in corso di costruzione insistente sulla p.Ila 3650, censita in catasto come "ente urbano", nonché la verifica dei confini con strumentazione GPS ai fini della esatta individuazione delle particelle di terreno attualmente occupate da manufatti e dei confini lato strada, avanzava al G.E. richiesta di autorizzazione ad avvalersi di ausiliario, che veniva accolta.

Previo avviso, unitamente al Custode giudiziario, Avv. R. Cecala, in data 28.07.2021 si recava sui luoghi. Era altresì presente l'ausiliario all'uopo autorizzato, Geom. Gaspare Lo Duca, con il quale provvedeva ad eseguire



rilievi metrici e fotografici del fabbricato insistente sulla particella 3650, nonché l'accertamento dei confini delle odierne particelle 3649, 3650 e 2791 del foglio di mappa 6 del Comune di Carini. Non poteva eseguire in detta data il rilievo all'interno della particella 3649 in quanto recintata ed in uso a terzi. (Si veda allegato verbale di sopralluogo del 28.07.2021)

Procedeva, infine, ad effettuare le ricerche presso gli uffici competenti in merito alla regolarità urbanistica-edilizia del fabbricato insistente sulla p.lla 3650, riscontrando la pendenza presso la pubblica amministrazione di svariate istanze di condono, e relative pratiche, presentate a nome di differenti soggetti, tutte relative all'immobile in oggetto. Copia semplice di tutta la documentazione, a seguito di presa visione, veniva effettuata in data 31.12.2021. Veniva, infine, valutata la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile.

In data 05.01.2022 depositava relazione al G.E. e richiesta di chiarimenti in merito ai terreni che dovevano costituire il lotto di vendita, giacché interclusi ed in parte in uso ad altri soggetti. Alla successiva udienza del 07.03.2022 i procuratori, esaminata la relazione depositata dall'esperto, chiedevano che quest'ultimo procedesse alla individuazione del lotto di vendita costituito da entrambe le particelle oggetto di pignoramento (3649 e 3650). Il G.E. invitava, pertanto, l'esperto a procedere alla stima di entrambe le particelle indicate in premessa ai fini dell'individuazione del prezzo a base d'asta.

In data 07.06.2022, previo avviso ai terzi occupanti, unitamente al Custode giudiziario, Avv. R. Cecala, il sottoscritto CTU si recava sui luoghi, al fine di effettuare il rilievo della particella di terreno 3649 e dei fabbricati su di essa insistenti. Era altresì presente l'ausiliario all'uopo autorizzato, Geom. Gaspare Lo Duca, con il quale provvedeva ad eseguire rilievi metrici e fotografici dei fabbricati e manufatti, nonché l'accertamento dei confini



della particella 3649 del foglio di mappa 6 del Comune di Carini e, rispetto a questi, il posizionamento dei corpi di fabbrica presenti, con strumentazione Gps. (Si veda allegato verbale di sopralluogo del 07.06.2022)

A seguito di tale attività, in data 19.07.2022 relazionava al G.E. in merito ai rilievi eseguiti ed alla necessità di effettuare alcuni accertamenti presso i competenti uffici in relazione alla regolarità edilizia-urbanistica dei corpi di fabbrica insistenti sulla particella 3649, od alla eventuale loro regolarizzazione/previsione di demolizione, con stima dei costi relativi; e a seguire, in data 25.10.2022, relazionava al G.E. in merito alla necessità di completare detti accertamenti.

L'ultima parte dello svolgimento del mandato, è stata, infine, dedicata alla redazione della presente consulenza tecnica.



1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Il soggetto esecutato (A) è proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito in Carini (PA) - censito in catasto al Foglio 6 P.IIe 3649 e 3650 (ex P.IIa 1463), ente urbano, costituito da: terreno p.IIa 3650 su cui insiste un fabbricato a destinazione residenziale a due elevazioni f.t. e piano scantinato, il tutto in corso di costruzione e in uso del debitore; terreno p.IIa 3649 in uso ai proprietari della limitrofa p.IIa 2352, su cui insistono piccoli corpi di fabbrica, di cui si dirà in seguito. Il terreno di cui alla p.IIa 3650, nonché il fabbricato in costruzione ivi insistente, risultano all'atto accessibili dalla strada (Via Giuseppe Grippi) esclusivamente tramite altra proprietà (p.IIa 2791); mentre il terreno di cui alla p.IIa 3649 risulta all'atto accessibile dalla strada (Via Giuseppe Grippi) esclusivamente tramite altra proprietà (p.IIa 2352).

Pertanto, le due particelle di terreno costituenti l'odierno lotto di vendita (foglio 6 p..Ia 3649 e p.IIa 3650) risultano intercluse.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (foglio 6 p.IIa 1463).

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 28.05.2015 Rep.n.2395, promosso da ITALFONDIARIO S.P.A. contro il debitore (A), in proprio e n.q. di garante di (B), trascritto a Palermo il 07.07.2015 ai nn.26285/20405, è sottoposto a pignoramento il bene così descritto: "immobile sito in Comune Carini (PA), c/da Grazia, censito al catasto terreni di detto Comune al foglio 6, p.IIa1463 (quota 1/1)".

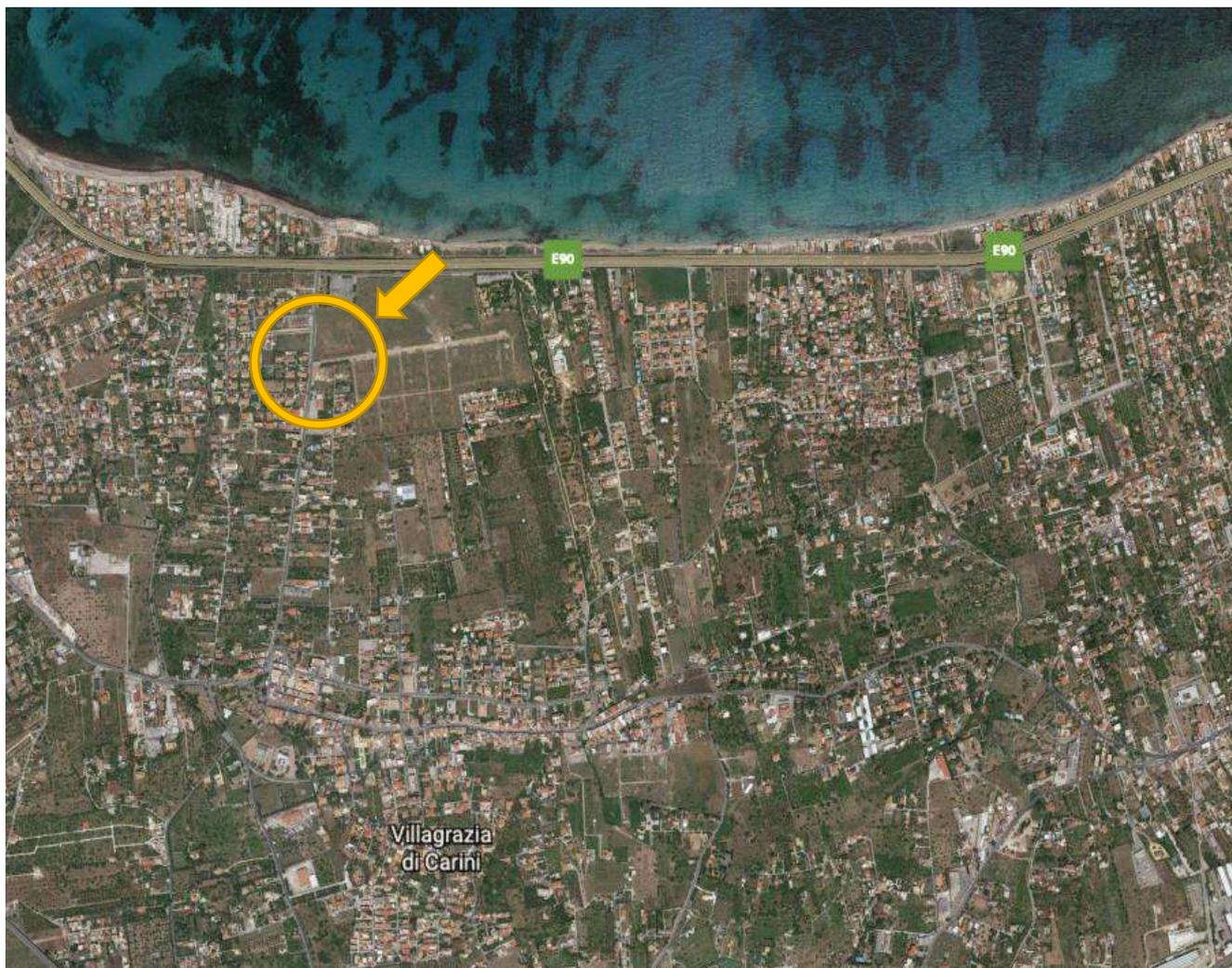


La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta essere idonea all'inequivoca individuazione del bene pignorato. Occorre precisare che: con Tipo mappale del 09/04/2009 protocollo n. PA0200506 in atti dal 09/04/2009 (n. 200506.1/2009) la p.lla 1463 è stata soppressa a seguito di frazionamento, originando le attuali p.lle 3649 e 3650.

Il LOTTO DI VENDITA risulta così composto: Quota pari a 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Carini, censito al catasto terreni al foglio 6 p.lla 3649 di are 06 e ca 05, e p.lla 3650 di are 05 e ca 69, compreso il fabbricato in costruzione su di essa insistente, entrambe intercluse e derivanti per frazionamento dalla p.lla 1463 del foglio 6, classificate come ente urbano in attesa della dichiarazione al catasto urbano del fabbricato in costruzione.



Si riporta di seguito immagine tratta da "Google earth" per l'inquadramento generale dell'area in cui ricade l'immobile:



Villagrazia di Carini – Indicazione area immobile c.da Grazia



La seguente immagine tratta da "Google earth" indica la collocazione dell'immobile rispetto alla vie di accesso:



Vie di accesso all'area (principale: Corso B. Mattarella – secondaria: Via Giuseppe Grippi)

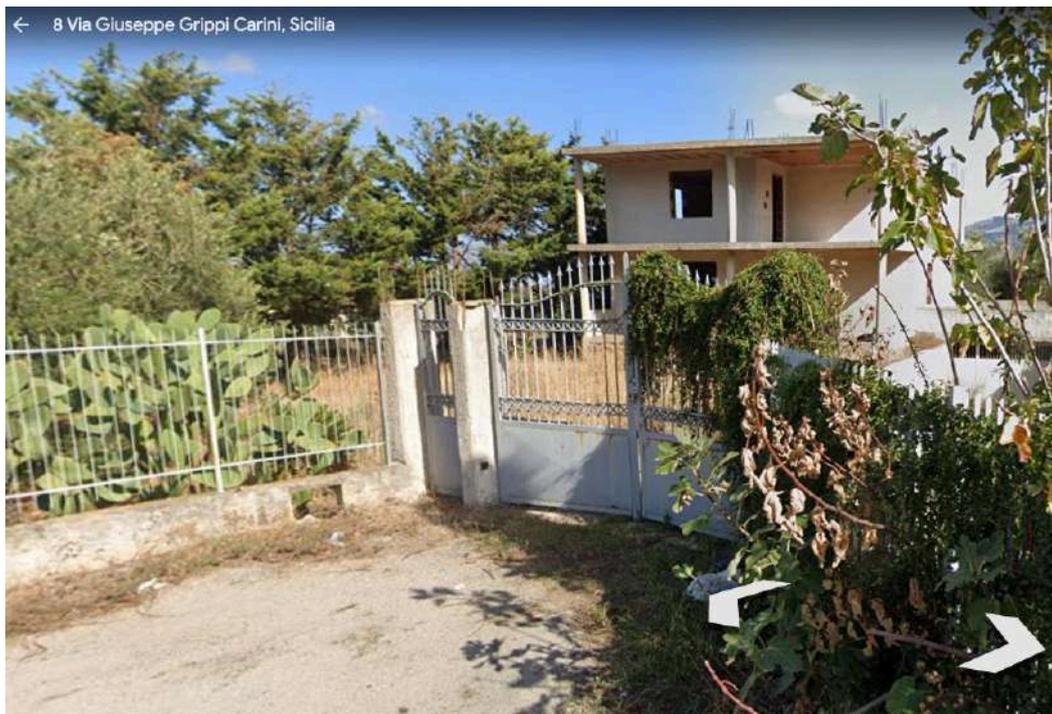


Indicazione della p.lla 1463 (oggi soppressa/suddivisa nelle p.lle 3649 e 3650)



Le particelle 3649 e 3650 non sono direttamente accessibili dalla strada (Via Giuseppe Grippi)





← 8 Via Giuseppe Grippi Carini, Sicilia

Accesso dalla Via Giuseppe Grippi alla p.la 3650 (su cui insiste il fabbricato)
tramite la p.la 2791 (in uso al debitore ma di altrui proprietà e non soggetta a pignoramento)



Terreno p.la 3649, in uso a terzi, (sulla quale insistono alcuni manufatti), ed alla quale si accede
tramite la p.la 2352 (di altrui proprietà e non soggetta a pignoramento)



Di seguito estratto di mappa catastale:



Comune di Carini foglio 6 p.lle 3649 e 3650

(Per la visione alla scala corretta si vedano gli ALLEGATI ALLA RELAZIONE)



2. Elencazione ed identificazione dei beni componenti il lotto e descrizione

L'intero immobile oggetto di pignoramento è costituito da un terreno intercluso sul quale insiste un fabbricato in corso di costruzione. A detto terreno si accede dai terreni limitrofi alla Via Giuseppe Grippi. Per la precisione, attualmente, l'accesso alla porzione di terreno di cui alla p.lla 3650 avviene tramite il cancello posto in corrispondenza del n. civico 8 della Via Giuseppe Grippi, insistente sulla p.lla 2791, che, come in precedenza indicato, non appartiene al debitore esecutato e pertanto non è oggetto di pignoramento; mentre al terreno censito alla p.lla 3649 si accede tramite l'immobile censito alla p.lla 2352, anch'esso non appartenente al debitore e pertanto non soggetto a pignoramento.

Il fabbricato insistente nella porzione di terreno in uso al debitore, a destinazione d'uso residenziale, è in corso di costruzione. Pertanto, allo stato, costituito da struttura intelaiata in c.a., solai latero-cementizi, rompagnature esterne in laterizi forati. Non è presente tramezzatura interna e tutte le superfici, incluse le pavimentazioni, si presentano al grezzo.

Si sviluppa su due elevazioni fuori terra, ed un piano cantinato. Porticati al piano terra sui lati est ed ovest. All'interno è realizzata la struttura della scala di collegamento a giorno tra il piano terra ed il piano primo. La copertura è piana, priva di impermeabilizzazione.

Il piano cantinato è risultato inaccessibile a causa dell'impossibilità di aprire il portone in ferro posto alla fine della rampa. Si è riusciti a visionare l'interno tramite le aperture poste al di sopra dello stesso portone. Le misurazioni di rilievo in relazione allo stesso piano cantinato sono state eseguite dall'esterno ove possibile. Si



fa, inoltre, presente che la rampa di accesso al piano cantinato del fabbricato, per circa metà della sua lunghezza, è stata realizzata occupando porzione della p.lla 2791.

L'immobile è dotato di allaccio alla rete elettrica, con contatore su strada in apposita nicchia (collocata accanto al cancello di ingresso – quindi sempre sulla p.lla 2791), e di quadro elettrico posto all'interno del piano terra.

Infine, si mette in evidenza lo stato di degrado in cui versano i porticati, in special modo quello posto ad ovest e si rappresenta al G.E. la pericolosità nel transitare nelle zone descritte. Il degrado coinvolge la copertura e soprattutto gli elementi verticali (pilastri a colonna) di sostegno degli stessi, sia al piano terra che al piano primo.

A causa della mancanza di impermeabilizzazione in copertura anche all'interno del piano primo sono presenti degradi con porzioni di laterizio distaccate o in procinto di distacco. (Si vedano foto nn. 9,11-12,13-16 rilievo del 28.07.2021).

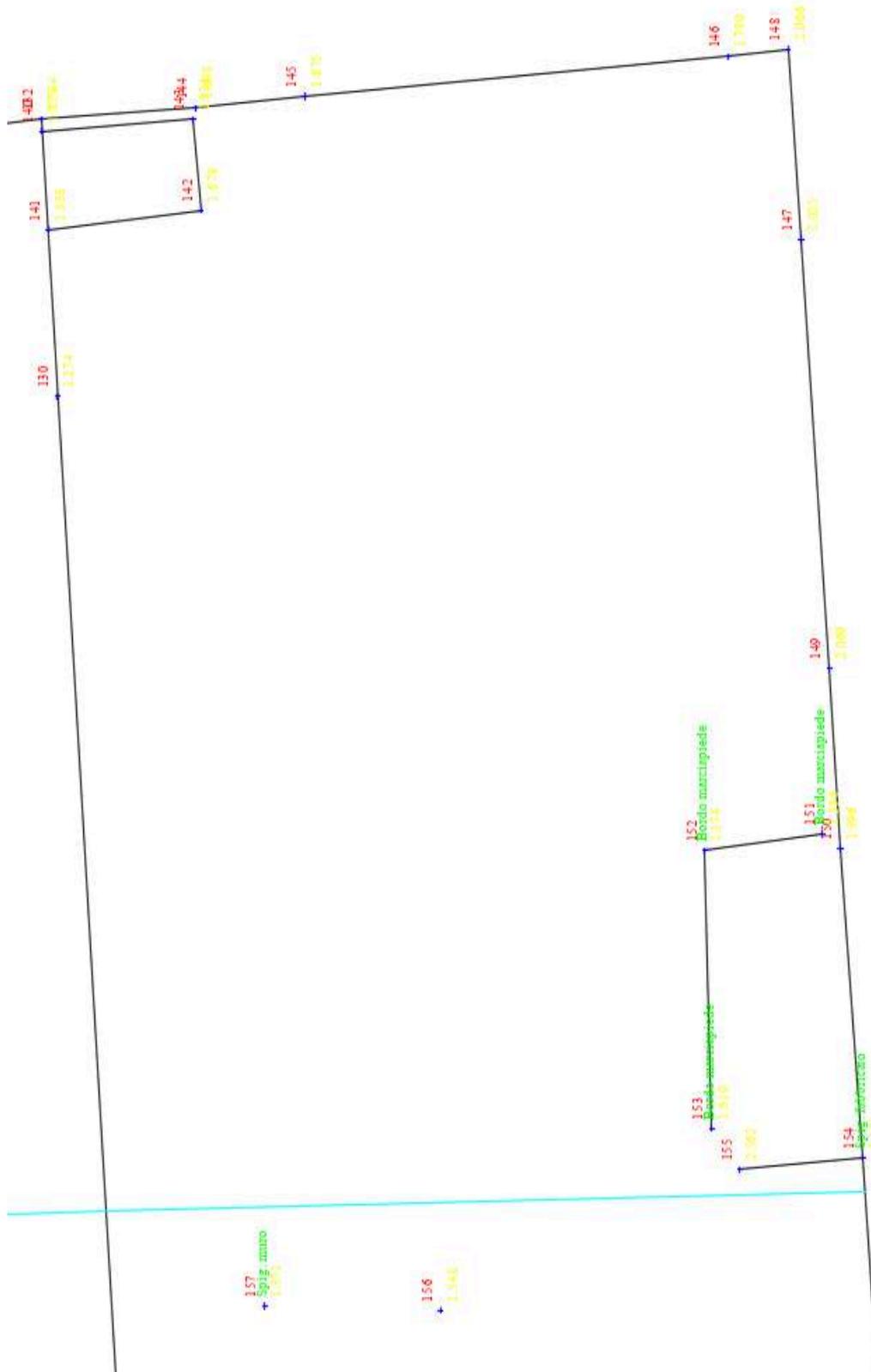
Per quanto, invece, riguarda la particella di terreno 3649, in uso ai proprietari della limitrofa p.lla 2352, della quale costituisce di fatto estensione, essa confina a nord con la p.lla 3650 e ad ovest con la p.lla 2352. E' costituita per la maggior parte da un lotto di terreno coltivato ad ortaggi ed alberato. Su una minor parte, posta lungo il confine ovest, è stato realizzato un massetto in cls rifinito in battuto di cemento. In quest'area si trova un fabbricato, adibito a servizi igienici, realizzato con struttura in c.a. e copertura ad una falda inclinata costituita da soletta in c.a. a sbalzo. Detto fabbricato è realizzato in prossimità del portico ad una elevazione fuori terra, il quale si trova addossato alla costruzione residenziale a due elevazioni, entrambi insistenti sulla p.lla 2352. Detto portico è coperto con una falda inclinata, realizzata con soletta in c.a., la quale aggetta sulla p.lla 3649 per una minima porzione, che dagli accertamenti effettuati si ritiene trascurabile.



Vi è, inoltre, posto all'angolo nord-est della particella di terreno, un altro piccolo corpo di fabbrica realizzato con basamento e struttura in c.a., in stato di degrado, mancante di copertura.

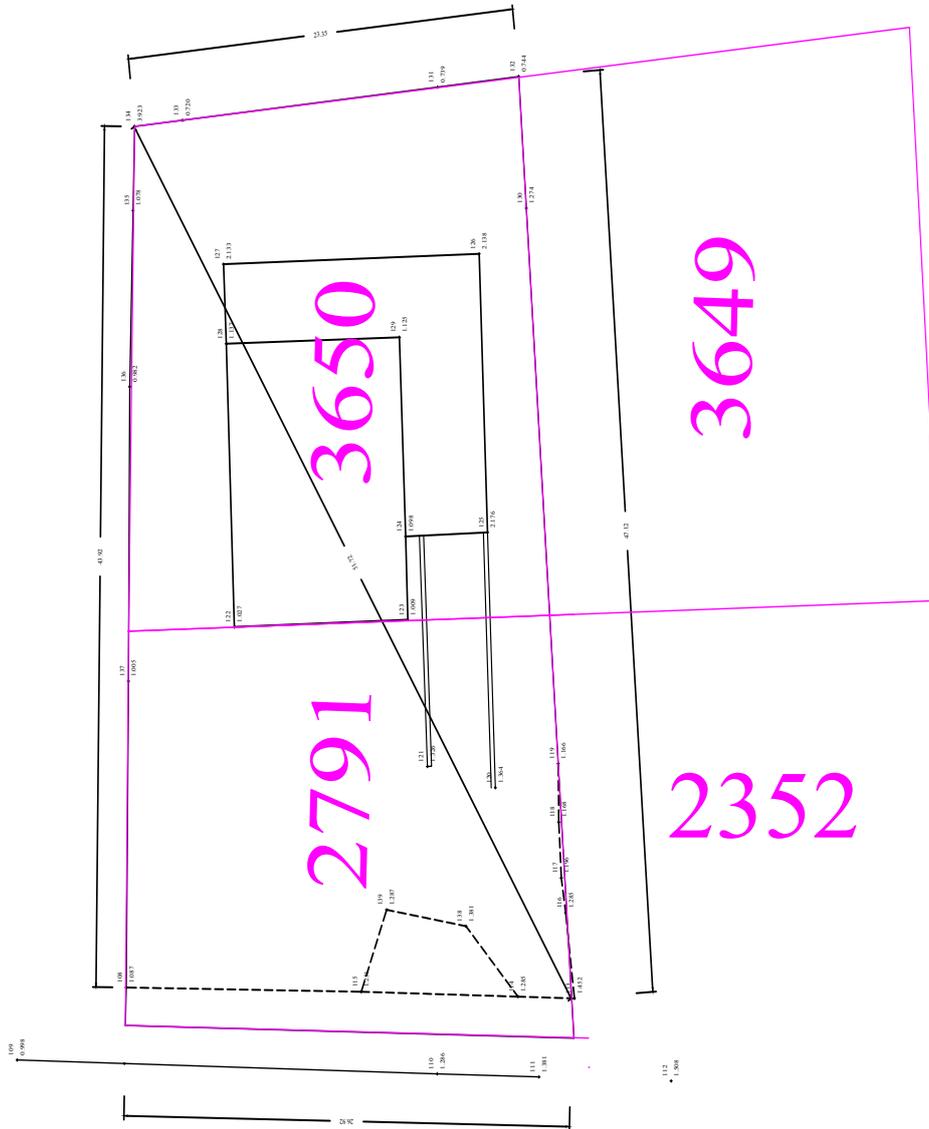
Infine, in un altro punto del terreno, lungo il confine nord con la particella n.3650, è realizzata un'altra porzione di massetto in cls sulla quale insiste una struttura precaria adibita a canile, all'interno della quale sono realizzati in modo precario dei tramezzi in conci di tufo.





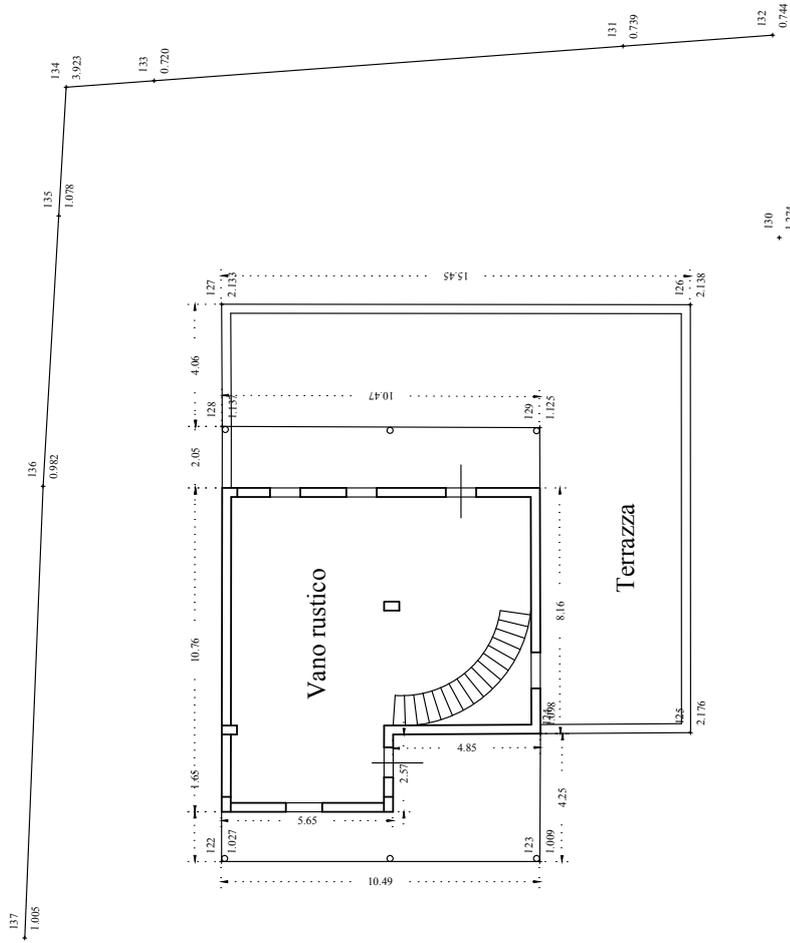
Rilievo degli attuali confini e della sagoma dei manufatti (non precari) insistenti sulla p.lla 3649





Schema individuazione particelle catastali



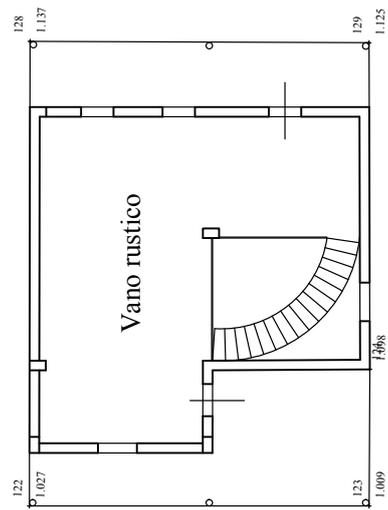


PIANO TERRA

Rilievo piano terra del fabbricato insistente sulla p.lla 3650

119
1.166

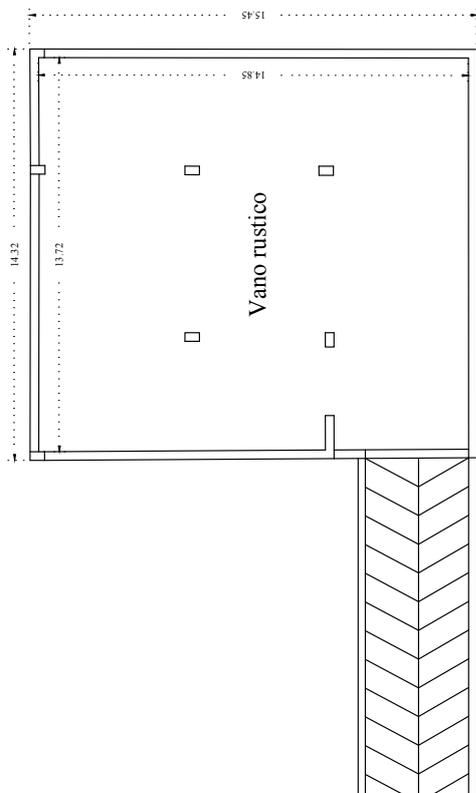




PIANO PRIMO

Rilievo piano primo del fabbricato insistente sulla p.lla 3650





PIANO CANTINATO

Rilievo piano cantinato del fabbricato insistente sulla p.lla 3650
(misurazioni rilevate dall'esterno – terrazzo posto al piano terra)



Si riporta uno stralcio della relazione fotografica - sopralluogo del 28.07.2021:

(Per la visione delle fotografie complete si vedano gli ALLEGATI ALLA RELAZIONE)



1. Fabbricato al grezzo insistente sulla p.lla 3650; 2. accesso al piano cantinato; 3/4. accesso dalla p.lla 2791;





9



10



11



12

9. Vista verso ovest dal retro; 10. Vista verso sud dalla p.lla 3650; 11/12. Porticato ovest;





13



14



15



16

13/14. Porticato est; 15/16. Degrado strutture verticali porticato est;





21



22



23



24

21/22/23/24.Interni piano terra;



Stralcio della relazione fotografica - sopralluogo del 07.06.2022:

(Per la visione delle fotografie complete si vedano gli ALLEGATI ALLA RELAZIONE)



1/2. Vista della p.lla 3649 - area su cui è stato realizzato massetto in cls e fabbricato in prossimità del portico e del fabbricato a due elevazioni insistenti sulla p.lla 2352; 3. Portico ad una elevazione realizzato sulla p.lla 2352, con aperture sulla p.lla 3649 ed aggetto della falda inclinata di copertura sulla p.lla 3649; 4. Struttura precaria realizzata a confine con la p.lla 3650;





5/8. Vista del terreno p.lla 3649 coltivato ad ortaggi ed alberato; 9. Piccolo corpo di fabbrica realizzato a nord-est sul terreno p.lla 3649.



3. Identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile pignorato è censito al catasto terreni al foglio 6 p.lla 3649 di are 06 e ca 05, e p.lla 3650 di are 05 e ca 69, non intestato, in qualità di ente urbano. Lo stesso era stato dichiarato tale con variazione del 09/04/2009 protocollo n. PA0200506 in atti dal 09/04/2009 (n. 200506.1/2009) - aggiornamento del tipo mappale con inserimento in mappa della sagoma del fabbricato (v. estratto di mappa catastale). Pertanto andrà completato l'iter allora iniziato dichiarando il fabbricato e relativa corte esclusiva al catasto fabbricati, ove assumerà nuovi identificativi, con relativi dati di estensione e rendita, nonché intestazione come da trascrizione dell'atto di provenienza per la quota di 1/1 in testa all'esecutato, in regime di comunione dei beni.

I dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali (f.6 p.lla 1463 – oggi p.lle 3649 e 3650).



4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Carini, censito al catasto terreni al foglio 6 p.lla 3649 di are 06 e ca 05, e p.lla 3650 di are 05 e ca 69, compreso il fabbricato in costruzione su di essa insistente, entrambe intercluse e derivanti per frazionamento dalla p.lla 1463 del foglio 6, classificate come ente urbano in attesa della dichiarazione al catasto urbano del fabbricato in costruzione.

Elaborato planimetrico catastale da presentare.

Note sulla regolarità urbanistica-edilizia:

Istanze di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003,
protocolli nn.42763, 42764, 42765, 42766 del 09.12.2004 (da definire)

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 126.750,00

(euro centoventiseimilasettecentocinquanta/00)



5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Con atto di compravendita del 20.04.1994 Rep.N. 4863 Notaio R. Li Pira, registrato a Palermo il 10.05.1994 al n.4980, trascritto a Palermo il 20.05.1994 ai nn.19750/14287 (A), in regime di comunione dei beni con (B), diveniva proprietario dell'immobile censito al Catasto terreni del Comune di Carini al Foglio 6 P.IIa 1463.

Ai danti causa l'immobile era pervenuto giusto atto di acquisto in Notaio Benedetto Gerardi del 18.08.1980, registrato a Palermo il 02.09.1980 al n.18027.

6. Regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

I terreni pignorati, in catasto classificati entrambi come "area urbana", secondo lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale ricadono in "ZONA PER IMPIANTI TURISTICO ALBERGHIERI". Tale destinazione è compatibile con la residenza a carattere stagionale.

Il fabbricato che insiste sulla p.IIa 3650 è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Per lo stesso, in data 31703/1995 venivano presentate due istanze di condono ai sensi della L.724/94 a nome del figlio di (A) prot.n.11752 – pratica 2995, e della figlia di (A) prot.n. 11937 – pratica 3012. Di dette istanze, per le quali vi erano stati accertamenti da parte del Comune e ordini di fermare i lavori di costruzione del fabbricato ancora in corso, successivamente, a seguito della possibilità di presentare nuove istanze di condono ai sensi della intervenuta L. 326/2003, ne veniva chiesto l'annullamento.

Nel frattempo, in data 09.12.2004, ai sensi della L. 326/2003, erano state presentate quattro diverse istanze di condono in testa ad (A), di cui alle pratiche edilizie nn. 842,843,844,845, e precisamente le istanze assunte ai seguenti protocolli: 42763, 42764, 42765, 42766. Di queste veniva richiesta l'unificazione in unica pratica, in



quanto intenzione del proprietario creare un'unica unità immobiliare distribuita su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno entro terra.

Dette pratiche venivano successivamente integrate con la documentazione richiesta dal Comune, tra cui disegni, relazione tecnica e relazione fotografica. L'intera oblazione risulta versata, ed è stata inoltre versata l'intera somma a titolo di oneri concessori.

(Per la visione della relativa documentazione si vedano gli ALLEGATI ALLA RELAZIONE)

Per quanto riguarda, invece, la realizzazione dei manufatti sulla p.lla 3649, si è accertato che essa è avvenuta senza regolare autorizzazione, e pertanto si prevede che: per il corpo di fabbrica limitrofo alla p.lla 2352, adibito a servizi igienici, andrà presentata istanza di regolarizzazione in via tardiva ai sensi del DPR 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/16, previa acquisizione degli atti presupposti; mentre del corpo di fabbrica diruto posto all'angolo nord-est del terreno e del corpo di fabbrica precario, adibito a ricovero animali, posto a nord-ovest, se ne prevede la demolizione.

L'immobile andrà, inoltre, dichiarato al catasto fabbricati ed andranno presentati i relativi elaborati planimetrici.

Infine, andrà dotato della certificazione di conformità energetica.

Al punto 12.3 saranno indicati i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Come precedentemente descritto la p.lla di terreno 3650 ed il fabbricato in costruzione ivi insistente sono nella disponibilità dell'esecutato (A), mentre la p.lla di terreno 3649 è di fatto in uso ai proprietari della p.lla 2352.



8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Nessuno.

9. Verifica suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

Non vi è condominio costituito.

12. Valutazione dei beni

Si procede di seguito alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento, illustrando in primo luogo i criteri di stima utilizzati per la loro valutazione, nonché descrivendo le caratteristiche prese in esame, i dati dimensionali, l'analisi dei valori di mercato, i costi da sostenere a carico degli acquirenti.



12.1 Criteri di stima

Si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo. Si utilizza come unità di misura il metro quadrato e si prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) desunto da vendite effettuate, annunci sul mercato o trattative relative ad immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima, nonché dai valori pubblicati da enti e operatori accreditati, quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Le caratteristiche analizzate sono sia quelle legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle legate all'area in cui ricade l'immobile, ovvero alla qualità della vita ed alla destinazione urbanistica. Nello specifico, per l'immobile in oggetto, nell'individuazione del valore unitario medio di mercato, verrà considerato che il fabbricato è al rustico e necessita anche di opere di consolidamento strutturale, in quanto la struttura, priva degli strati esterni di finitura, è rimasta da anni esposta alle intemperie. Nella valutazione verranno, infine, prese in considerazione le seguenti circostanze: il lotto di vendita è intercluso ed, inoltre, necessita la variazione dell'accesso al piano cantinato, in quanto attualmente la rampa di accesso insiste, per metà circa della sua estensione, sulla p.lla 2791 (di altrui proprietà e non soggetta a pignoramento). Pertanto, in merito alle suddette ultime circostanze, al successivo punto 12.5 verrà operata opportuna decurtazione.

12.2 Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale viene computata la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali



ed una quota pari ad $\frac{1}{2}$ dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni ed accessori, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a: mq 100,00 al piano terra, oltre a mq 160,00 di terrazzi; mq 80,00 al piano primo, oltre a mq 52,00 di balconi; mq 180,00 al piano scantinato; mq 9,00 del corpo esterno adibito a servizi posto sulla p.lla 3649. La superficie della corte esterna esclusiva (p.lle 3649 e 3650), esclusa l'area di sedime dei fabbricati, è pari a mq 905,00.

Considereremo, ai fini del calcolo della superficie commerciale, le quote di $\frac{1}{4}$ in relazione a terrazzi e balconi e di $\frac{1}{2}$ della s.l.c. per il piano scantinato e per il corpo esterno adibito a servizi.

Operando un distinguo tra fabbricato in corso di costruzione, manufatti definiti e corte esterna, avremo:

- Superficie ragguagliata fabbricato da definire pari a mq 53,00 per terrazzi e balconi, e mq 90,00 piano scantinato, per un totale di mq 143,00. Tale superficie, sommata alla superficie lorda coperta dei piani terra e primo del fabbricato, restituisce l'entità della superficie commerciale (S1) che sarà pari a mq 323,00;
- Superficie ragguagliata corpo esterno adibito a servizi pari a mq 4,50, che da sola costituirà la voce (S2);
- Superficie della corte esterna, ovvero l'estensione dell'intero terreno esclusa l'area di sedime dei fabbricati, pari a mq 905,00 (S3).

Al successivo punto 12.5 vedremo nel dettaglio quali valori di mercato saranno associati alle suddette superfici.



12.3 Costi da sostenere

Costi da sostenere per la definizione della pratica di condono (C1):

Al fine della definizione della pratica di condono edilizio andranno previste le spese tecniche, da corrispondere al professionista incaricato, per la chiusura della pratica di condono, incluse cassa di previdenza ed iva, nonché le spese per diritti e bolli, il tutto per un totale stimato pari ad € 3.000,00.

Costi da sostenere per la regolarizzazione del corpo insistente sulla p.lla 3649 adibito a servizi (C2):

Come in precedenza esposto, per la regolarizzazione andrà presentata istanza in via tardiva ai sensi del DPR 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/16, previa acquisizione degli atti presupposti, per un totale tra oneri, diritti, bolli e spese tecniche, incluse cassa di previdenza ed iva, stimato pari ad € 1.500,00.

Costi da sostenere per la demolizione dei manufatti fatiscenti e precari insistenti sulla p.lla 3649 (C3):

Per la demolizione, il relativo trasporto dei materiali e gli oneri di conferimento a discarica, dei restanti manufatti fatiscenti, insistenti sulla p.lla 3649, si stima una spesa complessiva pari ad € 1.600,00.

Costi da sostenere per la presentazione dell'elaborato planimetrico catastale (C4):

Al fine di eseguire l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio, i costi presunti ammontano ad euro 2.000,00 ca., comprendenti spese catastali ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed iva.



Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C5):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica del fabbricato, che sarà necessario redigere una volta ultimato, ammontano ad euro 600,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed iva.

12.4 Caratteristiche dell'area

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Carini. Si tratta di un'area a destinazione prevalentemente residenziale e residenziale/stagionale, servita dalle linee di trasporto pubblico. Non sono presenti nelle vicinanze attività commerciali di prima necessità.

12.5 Valori di mercato

Analizzati i parametri del mercato si sono individuati, ai fini residenziali:

- per il fabbricato al rustico, insistente sulla p.lla 3650 - superfici (S1) – tenuto conto anche delle necessarie opere di consolidamento strutturale, un valore unitario medio di mercato (Vu1) pari ad €/mq 450,00 (quattrocentocinquanta/00);
- per il piccolo fabbricato insistente sulla p.lla 3649 - superfici (S2) - tenuto conto suo stato manutentivo e dei materiali utilizzati, un valore unitario medio di mercato (Vu2) pari ad €/mq 600,00 (seicento/00);



- per la corte esterna, ovvero per il valore del terreno, esclusa l'area di sedime dei fabbricati - superfici (S3)
- un valore unitario medio di mercato (Vu3) pari ad €/mq 20,00 (venti/00).

Pertanto, al fine della presente stima, operando anche una decurtazione del 10% per le circostanze descritte al precedente punto 12.1, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto di pignoramento nel suo complesso, può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned}
 V_m &= [(Vu1 \times S1) + (Vu2 \times S2) + (Vu3 \times S3)] \times 0,90 = \\
 &= [(\text{€/mq } 450,00 \times \text{mq } 323,00) + (\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 4,50) + (\text{€/mq } 20,00 \times \text{mq } 905,00)] \times 0,90 = \\
 &= [\text{€ } 145.350,00 + \text{€ } 2.700,00 + \text{€ } 18.100,00] \times 0,90 = \\
 &\text{€ } 166.150,00 \times 0,90 = \text{€ } 149.535,00 \text{ (centoquarantanovemilacinquecentotrentacinque/00)}
 \end{aligned}$$

12.6 Valore commerciale

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato detratti i costi da sostenere:

$$\begin{aligned}
 V_c &= V_m - C1 - C2 - C3 - C4 - C5 = \\
 &= \text{€ } 149.535,00 - \text{€ } 3.000,00 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 1.600,00 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 600,00 = \\
 &= \text{€ } 140.835,00
 \end{aligned}$$

(centoquarantamilaottocentotrentacinque/00)



13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

14. Prezzo base d'asta

Infine, dovendo tenere conto del deprezzamento pari al 10% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il **prezzo a base d'asta del lotto di vendita** sarà pari a:

€ 140.835,00 x 0,90 = € 126.751,50

in ct. € 126.750,00

(euro centoventiseimilasettecentocinquanta/00)

Conclusioni

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, e rinviando alla visione della documentazione allegata, si rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 15.11.2022

IL C.T.U.

