

TRIBUNALE DI PALERMO

IV SEZIONE CIVILE – [REDACTED]

GIUDICE DOTT.SSA [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA N° [REDACTED]

Palermo, 16.10.2017

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Licata di Baucina

Giuseppe Licata di Baucina



Dott. Arch.
GIUSEPPE
LICATA
di BAUCINA
N. 5451

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, INGEGNERI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

TRIBUNALE DI PALERMO

IV SEZIONE CIVILE – [REDACTED]

GIUDICE DOTT.SSA [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CAUSA [REDACTED].

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT.SSA [REDACTED]

Premesso

che il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, con studio a Palermo in Viale Francesco Scaduto n.6/e, nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe, è comparso all'udienza del 30/05/2017, nel corso della quale sono stati formulati i quesiti riportati nel verbale di giuramento;

che il C.T.U. ha eseguito gli accessi ai luoghi oggetto di causa il giorno 18/07/2017 alle ore 09.30 in Carini (PA), località Parco degli Ulivi I, contrada Ciachea, oggi Via Aiace n. 4;

ciò premesso

Il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti della causa, presenta la:

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Lo scrivente C.T.U. durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto della causa, alla presenza della parte esecutata che ha potuto prendere visione della documentazione interessata (ex art. 569 c.p.c.), come precisato nel verbale di accesso, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i rilievi planimetrici e fotografici al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

1 DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI

1.a DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ATTO DI AVVISO EX ART. 498 C.P.C.

L'ex art. 498 c.p.c. afferma:

“Debbono essere avvertiti dell'espropriazione i creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri. A tal fine è notificato a ciascuno di essi, a cura del creditore pignorante ed entro cinque giorni dal pignoramento, un avviso contenente l'indicazione del creditore pignorante, del credito per il quale si procede, del titolo e delle cose pignorate. In mancanza della prova di tale notificazione, il giudice non può provvedere sull'istanza di assegnazione o di vendita”.

Nel certificato notarile sul dominio dell'immobile, a firma del Dott. Notaio Maria Angela Messina e redatto in data 17/02/2017, viene dichiarato che nel ventennio precedente l'atto di pignoramento il bene risulta essere gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- *Ipoteca Volontaria iscritta il [REDACTED] ai [REDACTED] in dipendenza dell'atto di mutuo in [REDACTED] da Palermo rep. [REDACTED], con montante di euro [REDACTED] a garanzia di un capitale di [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Milano – [REDACTED]) C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà contro (A) per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione legale e (B) per la quota di 1/2 della proprietà, sopra:*
 - immobile (A/7) in Carini (PA), contrada Ciachea snc, piano T, vani 8, in catasto fabbricati al foglio 18 particella 273 subalterno 1;

- *Verbale di Pignoramento Immobili trascritto* [REDACTED] [REDACTED] da atto giudiziario (Tribunale di Palermo – Ufficiali Giud. Uff. UNEP [REDACTED] [REDACTED] S.P.A. con sede in Roma C.F. [REDACTED] per la quota di di 1/1 della proprietà contro (A) e (B) per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, sopra:
- immobile (A/7) in Carini (PA), contrada Ciachea oggi via Aiace n. 4, piano T, vani 8, in catasto fabbricati al foglio 18 particella 273 subalterno 1.

Dall'esame di suddetta documentazione, si rileva quindi che [REDACTED] S.P.A. è l'unico creditore sul bene pignorato e di conseguenza non occorre procedere agli atti di avviso disposti dalla succitata norma.

1.b DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ATTO DI AVVISO EX ART. 599 C.P.C.

L'ex art. 599 c.p.c. afferma:

“Possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore. In tal caso del pignoramento è notificato avviso, a cura del creditore pignorante, anche agli altri comproprietari⁽¹⁾, ai quali è fatto divieto di lasciare separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine di giudice”.

⁽¹⁾“Nonostante l'articolo in esame si riferisca espressamente alla sola comproprietà, l'opinione prevalente in dottrina ritiene di estendere l'ambito di applicazione della norma anche alla contitolarità di diritti reali espropriabili diversi dalla proprietà (es. usufrutto, uso, enfiteusi, superficie).”

Sia dalla documentazione catastale che da quella notarile, esaminata sul dominio del bene oggetto di causa, si evince che l'immobile risulta essere intestato alle odierne parti esegutate (A) e (B) nella misura di 1/2 ciascuno.

Non essendovi altri comproprietari obbligati verso il creditore pignorante, non occorre dunque produrre i relativi atti di avviso ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c.

1.c DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ART. 567 C.2° C.P.C.

L'art. 567 secondo comma c.p.c. così recita:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”

Da un'analisi della documentazione prodotta dal creditore procedente, si evince che l'Istanza di Vendita risulta essere stata regolarmente depositata presso la Cancelleria del Tribunale in data 17/01/2017.

La certificazione notarile ipocatastale a firma [REDACTED] veniva redatta in data 17/02/2017 per essere poi depositata in data 22/02/2017, rispettando così i termini e le procedure di legge.

Esaminando la certificazione notarile ipocatastale, si è potuta verificare la completezza in merito alla storia del dominio per il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

Riguardo alla storia del dominio ventennale risultano le seguenti trascrizioni:

- *Trascrizione nn.* [REDACTED] *l del* [REDACTED] *nascente da atto di compravendita in* [REDACTED] *Palermo, [REDACTED] favore di (A) e (B) per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in regime di comunione legale contro (C) e (D) per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in regime di comunione legale, sopra:*

- immobile (A/7) in Carini (PA), contrada Ciachea snc, piano T, vani 8, in catasto fabbricati al foglio 18 particella 273 sub. 1;

– *Trascrizione* [REDACTED] nascente da atto di compravendita in Notaio Gaetano Gianni di [REDACTED] dei coniugi (C) e (D) contro (E), sopra:

- casa unifamiliare sita in territorio del Comune di Carini, contrada Ciachea, costituita da tre stanze ed accessori, tutti al piano terra, con accessorio terreno circostante, adibito a villetta. Il terreno su cui sorge quanto venduto ricade nelle particelle 128, 143 e 273 del foglio di mappa 18 del Catasto di Carini – partita 27439; è stata presentata dichiarazione di variazione di stato e dichiarazione n.u.i.u. con scheda registrata il 24 ottobre 1979 al n. 13446.

2 SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, in data 27/06/2017 inviava ad (A) e (B) raccomandata a.r., in cui fissava l’inizio delle operazioni peritali al 18/07/2017 ore 09.30 sui luoghi oggetto di causa. Medesima comunicazione, sempre in data 27/06/2017, veniva anche inviata al creditore procedente a mezzo di posta elettronica certificata.

Pertanto, in data 18/07/2017 alle ore 09.30 sui luoghi, si svolgeva la riunione per l’inizio delle operazioni peritali alla presenza, oltre che del sottoscritto C.T.U., della parte eseguita (A).

Dopo aver proceduto alla disamina degli atti, facendo prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., si è proceduto con l’effettuazione dei consueti rilievi planimetrici e fotografici.

La parte eseguita (A) dichiarava che il bene oggetto del presente giudizio non risulta essere abitato da terzi, ma che viene fruito esclusivamente dallo stesso, dalla parte eseguita (B) e dalla loro famiglia. Inoltre la parte eseguita (A) ha dichiarato ed espressamente messo a verbale che all’interno del nucleo familiare è presente [REDACTED]

Alle ore 12.00 si chiudeva il verbale di accesso che letto, confermato e sottoscritto dai presenti viene allegato alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

3 INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto del pignoramento si trova ubicato nel Comune di Carini (PA), località Parco degli Ulivi I, contrada Ciachea, oggi via Aiace n. 4, una zona posta in direzione nord-est rispetto al centro abitato, caratterizzata dalla presenza di immobili adibiti a residenza con prevalente tipologia edilizia villino.

Il bene oggetto della stima, ubicato al piano terra, consiste in un villino unifamiliare adibito a civile abitazione con annesso pertinenziale terreno circostante esteso circa 750 mq, ivi compresa la superficie occupata dal fabbricato e dai locali annessi adibiti a riserva idrica, ripostiglio e lavanderia.

L'immobile nel suo complesso confina a sud-est con stradella di accesso, mentre nelle altre direzioni con altre proprietà adibite anche esse villini unifamiliari.

Non sussiste, viste le caratteristiche del bene, l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita.

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle risultanze delle visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che l'immobile risulta essere così censito:

- *N.C.E.U. del Comune di Carini - Foglio 18 – Particella 273 – Subalterno 1 – Categoria A/7 (Abitazioni in villini) – Classe 7 – Consistenza 8 vani – Superficie catastale Totale: 134 mq Totale escluse aree scoperte: 134 mq – Rendita € 619,75 – Contrada Ciachea snc piano T.*

Nell'Atto di Pignoramento immobiliare, in merito all'identificazione catastale del bene, si legge:

- *N.C.E.U. del Comune di Carini Foglio 18 – Particella 273 – Subalterno 1 – Categoria A/7 (Abitazioni in villini) – Classe 7 – Consistenza 8 vani – Contrada Ciachea snc piano T.*

Risulta quindi accertata la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

5 CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE ALLO STATO DI FATTO

L'accertamento in merito alla conformità dei dati catastali e della planimetria con lo stato di fatto dei luoghi ha dato esito negativo.

Facendo un confronto tra la planimetria catastale, reperita dallo scrivente C.T.U. in sede di accertamenti, ed il reale stato dei luoghi (riportato nel rilievo planimetrico allegato alla presente relazione), si evince infatti una difformità caratterizzata dalla assenza nell'elaborato catastale di un corpo aggiuntivo annesso a quello esistente, che permette di dare accesso interno all'immobile, mentre risulta invece rappresentato un vano dell'immobile ubicato nella zona opposta all'ingresso.

Inoltre è stata rilevata in prossimità del cancello di ingresso una struttura in muratura non definita di circa 15 mq, priva di infissi e di qualsiasi tipo di finiture, che non risulta rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale.

La correzione necessaria per ottenere la conformità dei dati catastali e della planimetria è la seguente:

- *Dichiarazione di variazione (D.O.C.F.A.) per aggiornamento della planimetria.*

Gli oneri relativi alla predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione catastale del bene e previa verifica della regolarità urbanistica dello stesso, possono essere quantificati complessivamente ed al lordo in € 500,00 (diconsi euro cinquecento/00)

comprendenti di contributo spese catastali, I.V.A. e contributo C.N.P.A.I.A. nei termini e nelle modalità di legge vigenti.

Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

6 REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Dal predetto Atto di Divisione stipulato dal Dott. Notaio Giovanna Falcone, che trasferiva la proprietà dell'immobile agli odierni debitori (A) e (B), si legge:

- *che l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito giusta nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 1538/71 rilasciato dal Comune di Carini il 29/3/1972;*
- *che in data 15/11/1978 sono stati rilasciati dal Comune di Carini (Ufficio Tecnico) sia il certificato di abitabilità che il certificato attestante la fine dei lavori e la conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della licenza edilizia;*
- *che successivamente all'immobile sono state apportate modifiche in assenza di concessione edilizia e pertanto, per l'abuso commesso, è stata presentata ai sensi della legge 28/2/1985 n. 47 e della L.R.S. 37/85, domanda di concessione in sanatoria al Comune di Carini in data 22/12/1986, prot. n. 6782;*
- *che l'ammontare dell'oblazione autoliquidata è stato interamente pagato come risulta dalle ricevute di conto corrente postale n. 422 del 29/9/1986 di £. 504.000, Ufficio Postale di Palermo. Succ. n. 44 e n. 742 del 22/12/1986 di £. 40.000, Ufficio Postale di Palermo;*
- *che il contributo per gli oneri concessori è stato interamente pagato come risulta dalla ricevuta di conto corrente postale n. 73 del 16/10/1998 di £. 146.289, Ufficio Postale di Palermo. Succ. n. 44;*
- *che successivamente, in assenza di licenza edilizia, è stata parzialmente ampliata la cucina;*
- *che pertanto, per l'abuso commesso, è stata presentata ai sensi della legge 28/2/1985 n. 47, della L.R.S. 37/85, della L. 724/94 e del D.L. n. 269 del 30/9/2003 convertito in L. 326 del*

24/11/2003, domanda di concessione in sanatoria al Comune di Carini in data 29/6/2004, prot. n. 21670;

- che l'ammontare dell'oblazione autoliquidata è stato interamente pagato come risulta dalla ricevuta di conto corrente postale n. 144 del 24/6/2004 di Euro 2.275, Ufficio Postale n. 43/021;

- che l'ammontare del contributo dovuto per gli oneri concessori è stato interamente pagato alla Tesoreria del Comune di Carini come risulta dalla ricevuta di conto corrente postale n. 145 del 24/6/2004 di Euro 1.615,25, Ufficio Postale n. 43/021.

Con riguardo ad entrambe le domande di sanatoria:

- che l'oblazione e gli oneri concessori come sopra specificati e versati sono stati calcolati nella misura prevista dalle citate leggi per la tipologia dell'abuso perpetrato e tenuto conto del periodo in cui esso è stato commesso;

- che quanto realizzato ha tutti i requisiti previsti dalle citate leggi per l'ottenimento della concessione in sanatoria e quindi non rientra nelle opere non suscettibili di sanatoria ai sensi delle sopracitate leggi;

- che non ricorre alcuna delle condizioni soggettive ed oggettive ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria previste dall'ultimo periodo del primo comma e dal secondo comma dell'art. 39 della L. 724/94;

- che le predette domande di sanatoria non sono state ancora definite con il rilascio di provvedimento concessorio espresso;

- che non sono dolosamente infedeli;

- che le stesse sono ammissibili;

- che le opere realizzate abusivamente non sono in contrasto con vincoli di inedificabilità assoluta e che non sono soggette a vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della L. 28/2/85 n. 47.

In seguito alle indagini svolte dallo scrivente C.T.U. si è potuta verificare la presenza del vecchio Certificato di Abitabilità prot. n. 5308 del 15/11/1978, delle già citate Domande di

Concessione in Sanatoria prot. n. 6782 del 22/12/1986 e prot. n. 21670 del 29/6/2004 e dei relativi versamenti effettuati per le oblazioni ed oneri concessori.

Per la definizione delle predette domande di sanatoria e l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, lo scrivente C.T.U., ritiene necessaria l'integrazione delle stesse con la redazione di perizia giurata, relazione tecnica, rilievi grafici, documentazione fotografica e certificato di idoneità sismica tutte a firma di un tecnico abilitato.

Una volta ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria, risulta successivamente necessario, per il completamento di tutto l'iter burocratico, la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 comma 1 del DPR 380/2001 integrato e modificato con D.Lgs. n. 222/2016) dell'immobile in oggetto che deve essere presentata dal titolare della licenza edilizia.

Lo scrivente C.T.U. ritiene, quindi, che i costi presumibili per la regolarizzazione del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico sono pari a circa € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00) comprendenti di oneri urbanistici, I.V.A. e contributo C.N.P.A.I.A. nei termini e nelle modalità di legge vigenti.

Inoltre a seguito di sopralluogo e dopo avere esaminato le domande di sanatoria sopracitate, lo scrivente C.T.U. ha constatato la presenza, all'interno dell'area di pertinenza del bene in oggetto, di una struttura in muratura non definita abusiva e precedentemente descritta.

I costi per la regolarizzazione dell'abuso, che consistono nella demolizione della struttura in muratura, trasporto a discarica delle materie provenienti dalla stessa e conseguente ripristino dello stato dei luoghi antecedenti all'abuso, possono essere quantificati, in via approssimativa, complessivamente in € 1.500,00 (diconsi euro millecinquecento/00) comprendenti di I.V.A. nei termini e nelle modalità di legge vigenti.

I predetti importi dovranno detrarsi dal valore di stima del bene.

7 DIRITTO SUL BENE DEL VENDITORE

Lo scrivente C.T.U., esaminati la visura storica dell'immobile e la certificazione notarile

attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ritiene che il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico. Pertanto il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

8 INFORMAZIONI SPESE FISSE E STRAORDINARIE

Le spese fisse sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie (I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e IRPEF) e necessità primarie quali la fornitura di luce e acqua.

Sull'immobile inoltre, allo stato attuale, grava un onere di circa € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00) nei confronti dell'amministratore di condominio dell'Associazione Parco degli Ulivi di Carini, come dichiarato dall'esecutato nel verbale delle operazioni peritali.

Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

9 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE DA STIMARE

Il bene immobile, come descritto precedentemente, si trova ubicato all'interno della località Parco degli Ulivi distante circa 5 km dal Comune di Carini di cui essa fa parte, e piu' precisamente in Via Aiace n. 4.

La zona urbana in cui è inserito il bene è caratterizzata dalla prevalenza di immobili ad uso civile residenziale con tipologia edilizia villino. Nella zona in questione, tuttavia, sono presenti anche aree destinate a capannoni industriali e commerciali.

L'accessibilità all'immobile avviene mediante un cancello carrabile e una stradella asfaltata raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 3 bis, strada che collega la SS 113 con il Comune di Torretta.

L'immobile è stato costruito, per come si legge nell'Atto di Compravendita, giusta nulla osta per l'esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Carini il 29/3/1972.

L'immobile oggetto di stima consiste in una villetta costituita da un corpo di fabbrica e da una costruzione a pertinenza dello stesso realizzata successivamente, che insistono all'interno di un

terreno esteso circa 750 mq (comprensivo dell'area di sedime dei due corpi di fabbrica).

Le due costruzioni si presentano entrambe ad una sola elevazione fuori terra.

La copertura del villino risulta composta da una terrazza piana e praticabile di circa 54 mq, accessibile tramite una scala a chiocciola in ferro battuto esterna, e da una copertura a falda inclinata realizzata in c.a. ricoperta con tegole in cotto. La costruzione fu realizzata con struttura portante in cemento armato, eseguita su fondazione continua in cemento armato.

Ad ampliamento del villino fu costruito successivamente un corpo di fabbrica in aderenza e realizzato con strutture verticali in muratura portante, costituite da conci di tufo con legante in malta cementizia. La copertura dei vani realizzati ad ampliamento del villino sono state realizzate mediante copertura a falde inclinate in c.a. ricoperte anche esse con tegole in cotto.

L'immobile, composto dal villino e dal suo successivo ampliamento, al suo interno risulta composto da: un ingresso, una cucina, un salone, quattro camere da letto, uno studio, un servizio igienico, un ripostiglio e da un corridoio. L'altezza interna media della prima costruzione è di circa 3.00 m, mentre di circa 2.70 m nei vani realizzati successivamente.

Il corpo di fabbrica a pertinenza del villino ed adibito a riserva idrica, lavanderia e ripostiglio è stato realizzato con strutture verticali in muratura portante, costituite da conci di tufo dello spessore di 25 cm con legante in malta cementizia. L'altezza interna è di circa 2.20 m.

Il solaio è stato realizzato in travetti prefabbricati di conglomerato cementizio armato e tavelloni in laterizi poggianti direttamente sulla muratura portante mediante un cordolo di coronamento in c.a. La copertura è in lamierino ondulato sostenuta da travi in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione del villino e delle sue pertinenze, alla data del sopralluogo, è risultato discreto. Lo scrivente ha riscontrato solamente dei fenomeni umidiferi e zone con muffa e sfogliature dell'intonaco sui soffitti di alcuni vani dell'abitazione.

Le caratteristiche costruttive e di completamento sono di media qualità e non di particolare pregio. La pavimentazione dell'intera unità immobiliare è in gres porcellanato effetto cotto ad eccezione del vano adibito a servizio igienico che risulta con piastrelle in ceramica.

Il bagno è fornito di numero cinque sanitari di qualità commerciale quale lavabo, vaso igienico, bidet, box doccia e vasca da bagno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con diverse colorazioni, mentre le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad una altezza di circa 2.00 m.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono alcuni in alluminio (dotati di persiane) mentre altri in ferro, entrambi dotati di ringhiere in ferro a protezione e chiusura degli stessi.

Gli impianti elettrico ed idrico sanitario sono presenti in tutto l'immobile e si presentano di tipo civile sottotraccia, mentre lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo di fossa Imhoff posizionata all'interno del terreno di pertinenza dell'immobile.

L'impianto di condizionamento/riscaldamento è composto solamente da una pompa di calore posizionata in un vano adibito a camera da letto ed inoltre è presente un camino rivestito in pietra nel vano adibito a salone.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite una caldaia elettrica (potenza 1200 Watt e capienza 80 litri) posizionata all'esterno dell'unità immobiliare.

Nel complesso l'esterno del fabbricato, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato medio di manutenzione. Alcuni prospetti risultano lievemente danneggiati con distacco parziale dell'intonaco esterno, mentre nella falda di copertura alcuni coppi risultano deteriorati e alcuni addirittura rimossi. Il fabbricato adibito a pertinenza del villino presenta invece rifiniture del tipo economico e rivestimento delle pareti con intonaco civile. Entrambi i corpi di fabbrica si presentano quindi bisognosi di rifacimento dell'intonaco.

Il terreno di pertinenza presenta piante di medio fusto e vialetti di camminamento. E' inoltre presente, come menzionato precedentemente, una struttura in muratura non definita di circa 15 mq, priva di infissi e di qualsiasi tipo di finiture, in prossimità del cancello di ingresso che dovrà essere rimossa.

10 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'immobile non risultava essere occupato da terzi, ma viene usufruito esclusivamente dagli esecutati (A) e (B) e dalla loro famiglia per come dichiarato da (A) durante le operazioni peritali nel verbale di accesso.

11 SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI

Dall'esame del Piano Regolatore Generale di Carini, il bene risulta ricadere in zona E" verde agricolo" con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq.

Dallo studio del Piano Regolatore di Carini effettuata dallo scrivente è emerso inoltre che sull'area in cui si trova il bene grava il vincolo sismico con tutte le sue prescrizioni.

12 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Alla data delle indagini l'immobile risultava sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come dichiarato dalla parte debitrice nel verbale di accesso. I costi presumibili per la sua redazione e, quindi, per conformare il bene alla vigente normativa sono pari ad € 200,00 (diconsi euro duecento/00) comprendenti I.V.A. e contributo C.N.P.A.I.A. nei termini e nelle modalità di legge vigenti.

Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima.

13 DOTAZIONI CONDOMINIALI

In considerazione delle caratteristiche tipologiche e qualitative del bene, si afferma che sono assenti dotazioni condominiali ed accessori quali posto auto comuni, giardino ed altro.

14 CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la

cosiddetta “superficie commerciale” così come definita nel D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Il calcolo di tale valore è il seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

| Descrizione | Superficie reale | Coefficiente | Superficie Commerciale |
|----------------------------|------------------|--------------|------------------------|
| Immobile | 165 | 1,00 | 165 |
| Locali accessori | 24 | 0,20 | 4,8 |
| Terrazzo (*) | 25 | 0,40 | 10 |
| Terrazzo (*) | 29 | 0,10 | 2,9 |
| Terreno di pertinenza (**) | 25 | 0,10 | 2,5 |
| Terreno di pertinenza (**) | 536 | 0,02 | 10,72 |
| Totale | | | 195,92 |
| In cifra tonda | | | 196 |

(i coefficienti utilizzati sono quelli stabiliti dal D.P.R. 138/98)

() la superficie del terrazzo viene computata nella misura del 40 per cento fino a 25 mq e del 10 per cento per la superficie eccedente detto limite.*

*(**) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10 per cento fino a 25 mq e del 2 per cento per la superficie eccedente detto limite.*

Per determinare il valore del bene oggetto della presente relazione, l'aspetto economico utilizzato è quello del piu' probabile valore di mercato.

Esso si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche dell'immobile, mediante l'adozione di criteri di stima:

14.a STIMA PER COMPARAZIONE

Trattasi di un metodo che permette di valutare il piu'probabile valore di mercato di un bene mettendolo a confronto con immobili dalle simili caratteristiche e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

Il prezzo di compravendita preso in esame è desunto dai valori ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso abitativo, categoria Ville e Villini, siti nella specifica zona urbana interessata (Suburbana/Zona Industriale).

Per ottenere un'analisi piu' dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 2° semestre 2016 ed al 1° semestre 2017 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia).

Tali valori permettono di potere avere una visione piu' dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

Si ricava, infatti, che tali valori per la zona "Suburbana/Zona Industriale" (codice di zona E4), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2016, variano tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.200,00.

I valori per la medesima zona "Suburbana/Zona Industriale" (codice di zona E4), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2017, variano sempre tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.200,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopra menzionati parametri che corrisponde ad €/mq 1.000,00.

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento qui di seguito indicati:

| | |
|--|-----------------|
| – <i>ORIENTAMENTO</i> : Nessun orientamento prevalente | 1,00 |
| – <i>ESPOSIZIONE</i> : Su piu' lati | 1,05 |
| – <i>TAGLIO</i> : ≥ mq 100 con 1 bagno | 0,90 |
| – <i>BALCONI</i> : Un balcone | 1,00 |
| – <i>DISTRIBUZIONE</i> : Mediocre | 0,975 |
| – <i>LUMINOSITA'</i> : Normale | 1,00 |
| – <i>VETUSTA'</i> : 39 anni | 0,755 |
| – <i>FINITURA</i> : Mediocre | 0,85 |
| – <i>MANUTENZIONE</i> : Mediocre | 0,85 |
| – <i>RISCALDAMENTO</i> : Senza | 0,90 |
| – <i>EFFICIENZA ENERGETICA</i> : Nella media | 1,00 |
| – <i>LOCAZIONE</i> : Libero con arredo essenziale | 1,10 |
| – <i>PARCHEGGIO</i> : Piu' facile | 1,10 |
| – <i>TRASPORTI</i> : Nella media della zona | 1,00 |
| – <i>TRAFFICO</i> : Via silenziosa | 1,05 |
| – <i>ZONA</i> : Migliore della media della | 1,05 |
| COEFFICIENTE CORRETTIVO: | 0,638927 |

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times 0,638927 = \text{€/mq } 638,927 \text{ arrotondati a } \text{€/mq } 640,00$$

Per cui:

$$\text{mq } 196 \times \text{€/mq } 640,00 = \text{€ } 125.440,00$$

(diconsi euro centoventicinquemilaquattrocentoquaranta/00)

A suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi all'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria ed alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, alla regolarizzazione catastale del bene, alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, alla

demolizione della struttura in muratura abusiva descritta precedentemente ed agli oneri relativi al debito nei confronti dell'amministratore di condominio dell'Associazione Parco degli Ulivi di Carini. La somma di tutti gli oneri precedentemente descritti e stimati è di € 12.200,00 (diconsi euro dodicimiladuecento/00).

Si avrà così il **valore finale complessivo** del bene pari a:

€ 125.440,00 - € 12.200,00 = € **113.240,00**

(diconsi euro centotredicimiladuecentoquaranta/00).

15 DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si può affermare che tale bene non è divisibile. Il concetto di comoda divisibilità, si precisa, non va inteso come pura possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile, ma come concreta attitudine ad una suddivisione da cui derivi un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non debba subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

Si deve, pertanto, procedere alla divisione senza spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, in modo tale che il frazionamento dell'immobile, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non generi sensibile deprezzamento.

L'immobile in oggetto si presenta con una superficie insufficiente per essere diviso, in considerazione del fatto che tale divisione dovrebbe prevedere almeno la realizzazione di un secondo ingresso di accesso e di ulteriori servizi, con la conseguente riduzione delle nuove superfici andando in contrasto con l'art. 3 comma 1 del D.M. 05 luglio 1975 e s.m.i.

16 CONCLUSIONI

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di causa ed il conseguente studio del caso in esame hanno permesso allo scrivente di redigere la presente perizia di stima, tenendo conto delle caratteristiche del bene che sinteticamente si riportano di seguito:

- VILLINO UNIFAMILIARE DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE AD UNA SOLA ELEVAZIONE FUORI TERRA CON TERRENO DI PERTINENZA CIRCOSTANTE SITO NEL COMUNE DI CARINI (PA) IN VIA AIACE N. 4 C/DA CIACHEA;
- IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CARINI (PA) AL FOGLIO 18, PARTICELLA 273, SUBALTERNO 1, CATEGORIA CATASTALE A7 (ABITAZIONI IN VILLINI);
- SI NECESSITANO ONERI PER LA RIMOZIONE DI OPERE NON SANABILI;
- SI NECESSITANO ONERI PER IL COMPLETAMENTO DELLA PRATICA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA E SUCCESSIVA SEGNALAZIONE CERTIFICATO DI AGIBILITA';
- SI NECESSITANO ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA CONFORMITA' CATASTALE;
- SI NECESSITANO ONERI PER LA REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.);
- IL BENE NON RISULTA ESSERE OCCUPATO DA TERZI;
- SI E' RISCONTRATA L'ESISTENZA DI ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE;
- NON VI SONO DOTAZIONI CONDOMINIALI;
- IL BENE NON RISULTA DIVISIBILE.

IL SUO VALORE FINALE COMPLESSIVO, DETRATTI GLI ONERI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEL BENE E GLI ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, E' PARI AD EURO **113.240,00 (DICONSI EURO CENTOTREDICIMILADUECENTOQUARANTA/00).**

17 ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N.1 – RILIEVO PLANIMETRICO

ALLEGATO N.2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N.3 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ALLEGATO N.4 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO N.5 – CERTIFICATO DI ABITABILITA' PROT. 5308 DEL 15/11/1978;

CERTIFICATO FINE LAVORI PROT. 5308 DEL 15/11/1978;

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 6782 DEL
22/12/1986;

ISTRUTTORIA SANATORIA EDILIZIA PROT. 3190 DEL 10/02/1992;

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 21670 DEL
29/06/2004.

ALLEGATO N.6 – DOCUMENTAZIONE NOTARILE

ALLEGATO N.7 – VALORI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE (O.M.I.)

ALLEGATO N.8 – VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATO N.9 – AVVISI DI DEPOSITO ALLE PARTI

Con la presente relazione, costituita da 20 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati, lo scrivente C.T.U., ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 16.10.2017

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Licata di Baucina

Giuseppe Licata di Baucina



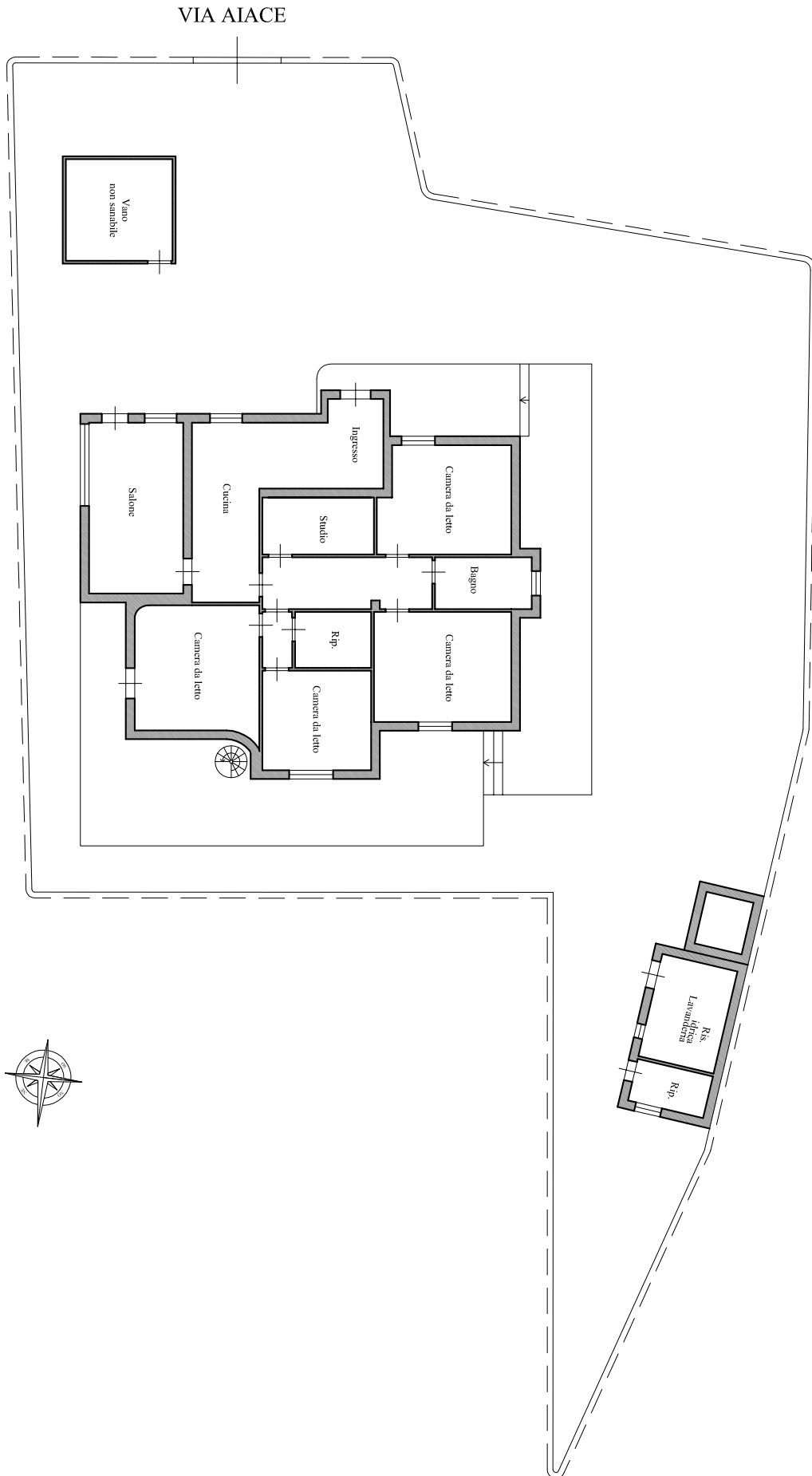
ALLEGATO N.1

RILIEVO PLANIMETRICO

CAUSA N° 668/2016 R.G.Es.

Giuseppe  di Baucina

Villino unifamiliare
sito in Via Aiace n. 4 Comune di Carini (PA)
scala 1:200



ALLEGATO N.2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CAUSA N° 668/2016 R.G.Es.

Giuseppe Licata di Baucina



Dott. Arch.
GIUSEPPE
LICATA
di BAUCINA
N. 5451
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, INGEGNERI, PROLATTORI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI PALERMO







