

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. INCANDELA MARIA,
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2020 RGE - RELATIVO ALL'IMMOBILE
SITO IN ALCAMO NELLA VIA GAMMARA SNC (LOTTO 1)

promossa da

FINO 1 Securitasation s.r.l
Codice fiscale/P.IVA 09966380967
Viale Brenta n.18/B
Milano (MI)

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Uno	3
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	11

INCARICO

All'udienza del 22.02.2021, la sottoscritta Arch. Incandela Maria, con studio in Via Virgilio, 62 - 91100 - Trapani (TP), email cristina.incandela@alice.it, Tel. 328 71 37 653, Fax 0923 593 294, è stata nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'**Esecuzione Immobiliare 57/2020 RGE** avente ad oggetto l'immobile sito in Alcamo nella via Gammara s.n.c. - In data 23.02.2021 ha accettato l'incarico con atto depositato nel fascicolo telematico.

Successivamente, al fine di fissare il primo sopralluogo, questo esperto, a mezzo PEC (allegato 1), ha contattato telefonicamente l'Avv. Di Giorgi, procuratore in giudizio della società esecutata..

Detto sopralluogo è stato effettuato il dì 08.05.2021, ore 12.30, presente, oltre alla scrivente, l'Avv. Di Giorgi. Effettuato l'accesso all'immobile, si è provveduto alla ricognizione del bene, eseguendo tutte le necessarie misurazioni e ritrazioni fotografiche propedeutiche all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Ciò premesso, questo CTU, tenuto conto della ricognizione effettuata presso l'immobile, raccolte tutte le informazioni presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia dell'Entrate, la Conservatoria di Trapani, l'UTC di Alcamo e gli uffici notarili, estratta la documentazione propedeutica alla redazione dell'elaborato peritale, espone quanto segue.

PREMESSA Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

LOTTO 1 – Locale – piano cantinato - ubicato nella via Gammara, snc– Alcamo

DESCRIZIONE LOTTO UNO

- **LOTTO 1 – Locale – piano cantinato - ubicato nella via Gammara, snc – Alcamo**

Il LOTTO si trova ubicato nella predetta via, nelle immediate vicinanze del Viale Italia e di Viale Europa, centralissima via posta in zona residenziale lungo le quali insistono innumerevoli attività commerciali di diverso genere, oltre che servizi ed uffici.

L'immobile è allocato in area urbana ove è avvenuta di fatto l'espansione residenziale della città di Alcamo già a partire dagli anni sessanta e proseguita nei decenni successivi; ad oggi, detta zona costituisce un'area di urbanizzazione residenziale centrale ove insistono fabbricati di civile abitazione, case di edilizia economica popolare, uffici ed attività commerciali di genere diverso (allegato 3).

ZONA RESIDENZIALE

La zona in cui si trova il LOTTO 1 (residenziale) risulta caratterizzata dalla presenza delle seguenti tipologie di fabbricati:

- a) Fabbricati destinati ad uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, ex Tribunale, etc.)
- b) Attività commerciali;
- c) Case di Edilizia economica popolare, al pari dell'immobile di che trattasi.

L'IMMOBILE È DEL TIPO C

Relativamente alla qualità urbana il contesto è buono, essendo gli immobili ivi presenti (fabbricati di civile abitazione) abbastanza curati; la maggior parte di essi infatti, si presenta completamente rifinita ed in discreto stato d'uso manutentivo al pari dell'immobile che individua il LOTTO 1.

LA QUALITÀ URBANA È BUONA

Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture:

- le scuole primaria di primo grado;
- una chiesa;
- alcune attività commerciali di genere diverso fra cui bar, tabacchi, botteghe, supermercati, esercizi commerciali, etc;

Le principali arterie di traffico distano, poche centinaia di metri, come la SS 113 che congiunge il comune di Alcamo con gli altri comuni della provincia (Trapani-Castellammare del Golfo); inoltre l'accesso all'autostrada A29 - Trapani - Palermo, Palermo - Mazara del Vallo dista poco più di tre chilometri.

La fermata dei mezzi pubblici urbani e interurbani si trova nelle immediate vicinanze dell'immobile di cui è causa.

LOTTO UNO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **LOTTO 1 => Locale - piano cantinato - ubicato nella via Gammara, snc – Alcamo**

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

-

Il **LOTTO 1** è pervenuto all'attuale società proprietaria, _____, giusta Atto di Conferimento in società rogato dal Notaio **Lombardo Salvatore**, con rep. 38865/13934, del 05.01.2012, trascritto il 10.01.2012, ai nn. 676/613 da potere della società _____ (con cod. fiscale _____), e successivo Atto di Rettifica del Notaio **Lombardo Salvatore** del 12.03.2012, con rep. n. 38948/14005, trascritto il 28.03.2012 ai nn. 6750/5494.

A sua volta, il predetto bene era pervenuto alla _____ per la quota parte di ½ per averla ricevuta da potere della società _____ – con sede in Alcamo (cod. fiscale _____), giusta Atto di Permuta del **Notaio Brucia Giovanni** del 28.03.2006 con rep. 15265 e trascritto in data 03.04.2006 ai nn. 10651/6540; detta società risultava esserne proprietaria, in ragione della quota di ½, per averla ricevuta da potere della società _____ – con sede ad Alcamo (cod. fiscale _____), giusta Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio **Brucia Giovanni** del 07.10.2003, con rep. 12965/4467, trascritto il 10.10.2003, ai nn. 23673/19203 (allegato n.4).

Alla _____ l'immobile (solo terreno su cui sorge il maggiore fabbricato di cui fa parte il LOTTO 1, oggetto della presente CTU), era pervenuto giusta Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio **Incardona Francesco** del 19.05.2003, con rep. n. 160669 e trascritto il 10.06.2003 ai nn. 13983/11523, da potere _____ (nata ad _____), alla quale era, a sua volta, pervenuto, giusta Successione Testamentaria del 06.07.1992 n.1138 vol. 320 del registro di Trapani, in morte del *de cuius* _____ (deceduto in data _____), devoluta per testamento olografo pubblicato dal **Notaio Incardona** di Alcamo, registrato a Trapani il 27.01.1992 ai nn. 383 (allegato n. 5).

CONFINI

Il **LOTTO 1** confina nella sua interezza a nord rampa d'accesso e androne vano scala del maggiore fabbricato in cui risulta inserito il LOTTO 1, a sud con spazio libero esterno, ad ovest altra ditta e ad est con altra ditta e parte libera comune condominiale.

In dettaglio si ha:

NORD => Rampa d'accesso e androne vano scala del maggiore fabbricato

SUD => Spazio libero

EST => Altra ditta/parte comune al maggiore fabbricato

OVEST => Altra ditta

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie scoperta	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	------------------------	-----------------------------	---------	-------

Locale commerciale	430,00 mq	454,00 mq	---	454,00 mq	3,00 mt	terra
<u>Superficie convenzionale (locale)</u> Superficie convenzionale totale:				454,00 mq 454,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
• Dal 05.01.2012 ad oggi	: <i>piena proprietà</i>	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 619, sub 15
• Dal 05.01.2012 al 28.03.2006	=> piena proprietà	Zona cens: Categoria C/2 Classe 4 Cons. 430,00 mq Rendita € 999,35
• Dall' 28.03.2006 al 07.10.2003	=> piena proprietà	PIANO SEMINTERRATO
• Dal 07.10.2003 al 19.05.2003	=> piena proprietà	
• Dal 19.05.2003 al 26.01.1993	=> piena proprietà	

Allo stato l'immobile oggetto della presente risulta essere intestato alla sopra citata società (società esecutata).

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI E REGOLARITÀ LOTTO 1 (Locale)							
Tipologia	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
Locale	41	619	15	C/2	4	454 mq	€. 999,35
DIFFORMITÀ IPO-CATASTALI LOTTO 1 (Locale)							

IL LOTTO 1 risulta inserito nel relativo foglio di mappa (allegati nn.6-7-8) e ben rappresentato nella relativa planimetria catastale; da questa e dalla visura in atti, si evince che allo stato, il subalterno 15 identificante il bene di cui in oggetto è stato generato dalla soppressione dei **subalterni 2-7-8**, situazione al 28.10.2004, e prima ancora, i succitati subalterni 7-8 venivano generati dalla soppressione del **subalterno 3** – situazione al 24.07.2003, giusta istanza di frazionamento e fusione del 14.12.2005 con prot. N. TP. 0167370 (n.10413.1/2005).

Vale la pena precisare che il Comune di Alcamo, in data 06.11.2003, ha rilasciato relativo **Certificato di Agibilità n.155/2003, per i seguenti immobili :**

- **F.41, part.IIIa 619 sub 2 = categoria C/2 => magazzino - piano scantinato= 270,00 mq;**
- **F.41, part.IIIa 619 sub 3 = categoria C/6 => garage – piano scantinato = 643,00 mq;**
- F.41, part.IIIa 619 sub 4 = categoria C/1 => locale commerciale – piano terra = 641,00 mq;
- F.41, part.IIIa 619 sub 5 = categoria C/1 => locale commerciale – piano primo = 573,00 mq.

Ai lumi di quanto già riportato, si evince che l'attuale consistenza del LOTTO 1 – sub 15 (ex sub 2), scaturisce dalla fusione dei predetti subalterni 2 e 3 (vedi allegati 8/a/b/c).

Ne consegue che l'attuale superficie del subalterno 15, pari a circa 454,00 mq scaturisce dalla sommatoria delle seguenti superfici:

- **Subalterno 2 => 270,00mq – magazzino – piano cantinato (C/2);**
- **Subalterno 3 (in parte) => 184,00 mq – garage – piano cantinato (C/6).**

Pertanto l'attuale consistenza del subalterno 15 (LOTTO 1), è dato dalla somma di 270,00 mq (sub 2 – magazzino – C/2) e 184,00 mq (parte del subalterno 3 – garage – C/6).

PARTI COMUNI

La società esecutata, _____, risulta proprietaria di locale inserito in un maggiore fabbricato sul quale esercita, così come si evince nella titolarità del bene, già in atti, ogni reale diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva, quest'ultima se apparente o trascritta, comunque inerente e risultante dall'atto ai Rogiti del Notaio Lombardo Salvatore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il **LOTTO 1 – Locale – piano cantinato- ubicato nella via Gammara, snc, – Alcamo.**

Detto immobile, si trova inserito in un maggiore fabbricato realizzato con struttura intelaiata in c.a., con travi, pilastri e solai piani in latero cemento; al netto degli intonaci e della successiva pitturazione, mentre in dettaglio l'immobile oggetto della presente CTU, attualmente libero, presenta esternamente ampia apertura con serrande scorrevoli in metallo verniciato prospiciente lo spazio comune condominiale cui vi si accede (allegato 8).

Inoltre il **LOTTO 1** risulta così composto:

- Ampio vano unico di forma pseudo rettangolare ad elle, che nella parte retrostante ospita un vano dal quale si giunge ad un pozzo luce di pertinenza condominiale.

Il tutto per una superficie utile al netto dei muri pari a 454,00 mq, nonché un'altezza media pari a circa 3,00 mt.

Destinazione	Superficie utile (mq)	%	Altezza media (mt)
Locale Sup. convenzionale	454,00	100	3.00
Superficie totale da stimare	454,00 mq		

Il **LOTTO 1** presenta:

- pareti e soffitti al netto degli intonacati al civile, privi di successiva pitturazione;
- pavimentazione al grezzo – al netto dei rivestimenti;
- infisso esterno in alluminio verniciato tipo scorrevoli;
- solai piani latero cementizi;
- Impianti idrico – elettrico del tipo sottotraccia.

STATI DI OCCUPAZIONE

Il **LOTTO 1** risulta allo stato a disposizione della società

NORMATIVA URBANISTICA

Il **LOTTO 1** –viene individuato nel Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente, come B4 “Zona di Edilizia Residenziale e convenzionata” .

Detto immobile fa parte di un maggiore fabbricato costruito giusta progetto approvato dal Comune di Alcamo, nella C.E.C n.338 del 07.12.2000 e successiva C.E. 1/2001 del 08.01.2001(allegato 9); ulteriore variante di cambio ditta e della destinazione d'uso del piano terra e primo da centro benessere ad attività commerciale, approvata nella C.E.C del 22.10.2001 e successiva C.E. n.121 del 11.07.2003, approvata nella C.E.C n. 283 del 22.10.2001 (allegato 10).

Infine, espresso parere favorevole nella C.E.C n.72 del 02.09.2003 veniva rilasciata C.E. n.145 del 07.10.2003; ed in ultimo rilasciato relativo dal Comune di Alcamo, Certificato di Abitabilità/Agibilità n.155 del 06.11.2003 (allegato 12).

Da allora non risultano essere stati presentati e/o rilasciati dall'UTC di Alcamo ulteriori provvedimenti autorizzativi
Nel predetto Certificato di Agibilità n.155 del 06.11.2003 si autorizza quanto segue:

- **F.41, part.IIa 619 sub 2 = categoria C/2 => magazzino - piano scantinato= 270,00 mq;**
- **F.41, part.IIa 619 sub 3 = categoria C/6 => garage – piano scantinato = 643,00 mq;**
- F.41, part.IIa 619 sub 4 = categoria C/1 => locale commerciale – piano terra = 641,00 mq;
- F.41, part.IIa 619 sub 5 = categoria C/1 => locale commerciale – piano primo = 573,00 mq.

Ai lumi di quanto già riportato, si evince che l'attuale consistenza del LOTTO 1 – sub 15 (ex sub 2), scaturisce dalla fusione dei predetti subalterni 2 e 3 (vedi allegati 8/a/b/c).

Ne consegue che l'attuale superficie del subalterno 15, pari a circa 454,00 mq scaturisce dalla sommatoria delle seguenti superfici:

- **Subalterno 2 => 270,00mq – magazzino – piano cantinato (C/2);**
- **Subalterno 3 (in parte) => 184,00 mq – garage – piano cantinato (C/6).**

Pertanto l'attuale consistenza del subalterno 15 (LOTTO 1), è dato dalla somma di 270,00 mq (sub 2 – magazzino – C/2) e 184,00 mq (parte del subalterno 3 – garage – C/6).

A seguito del succitato rilascio del Certificato di Abitabilità/Agilità, è stata presentata, in data 14.12.2005, per l'immobile oggetto della presente CTU (LOTTO 1 – sub 15), istanza di Frazionamento e Fusione presso l'Agenzia del Territorio, con prot. N. TP. 0167370 (n.10413.1/2005).

REGOLARITA' URBANISTICA

Il LOTTO 1 fa parte di un maggiore fabbricato che non presenta vincoli artistici, storici e/o paesaggistici e risulta essere regolare secondo la legge n° 47/1985, secondo quanto riferito e meglio precisato al paragrafo precedente.

TABELLA RIEPILOGATIVA POSIZIONE URBANISTICA LOTTO

REGOLARITÀ URBANISTICA
Dal punto di vista urbanistico, il LOTTO 1 , risulta inserito nelle relative tavole del Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente, XXXXXX
<input type="checkbox"/> C.E 1/2001 - rilasciata nella C.E.C del 08.01.2001
<input type="checkbox"/> Variante Edilizia 121/2003 del 11.07.2003 - rilasciata nella C.E.C. del 22.10.2001
<input type="checkbox"/> C.E 145/2003 del 07.10.2003 - rilasciata nella C.E.C n.72 del 02.09.2003
<input type="checkbox"/> Certificato di Abitabilità/Agibilità n.155 del 06.11.2003
DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Come già precisato ai paragrafi precedenti, risulta necessario provvedere alla richiesta e/o rilascio di Certificato di Agibilità/Abilitabilità aggiornato alla situazione di fatto, secondo le attuali consistenze.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il maggiore fabbricato di cui fa parte il **LOTTO 1** – presenta vincolo a parcheggio relativamente all'area libera individuata con la ex particella 1 del foglio di mappa 41.

In dettaglio si ha:

- ⇒ **Foglio 41, 619 - ex particella 1** – piano cantinato = 772,98 mq
- ⇒ **Foglio 41, 619 - ex particella 1** – piano terra = 250,00 mq

STATO D'USO E DI POSSESSO DEL LOTTO 1

Il **LOTTO 1** – allo stato attuale, risulta a disposizione della .

IPOTECHE VOLONTARIE DEL LOTTO 1

ISCRIZIONI	FAVORE	CONTRO
IPOTECA VOLONTARIA - del 21.07.2008 con rep. N. 36902/12246 trascritta in data 24.07.2008 ai nn. 20260/3581.	BANCO DI SICILIA S.p.A	
IPOTECA LEGALE - del 09.01.2011 con rep. n. 30314/2011, iscritta ai nn. 918/53 del 11.01.2012	SERIT SICILIA s.p.a	

Risultano essere presenti le sopra elencate iscrizioni

TRASCRIZIONI DEL LOTTO 1

TRASCRIZIONI	FAVORE	CONTRO
--------------	--------	--------

Verbale di pignoramento immobiliare – del 25.06.2020 con rep. n.648/2020 del Tribunale di Trapani, trascritto a Trapani il 14.07.2020 ai nn. 11823/7354	<i>Fino 1 Securitisation s.r.l</i>	
---	------------------------------------	--

STIMA DEL LOTTO

Ai fini della determinazione del valore del bene di cui oggetto si ritiene necessario considerare diversi criteri di stima e successivamente confrontarli tra i valori desunti per attenuare il differenziale che si genera se venissero adottati, singoli criteri di stima.

Nel caso di specie l'esponente adotterà i seguenti metodi:

- ① **Stima sintetica comparativa:**
- ② **Stima sintetica con procedimento per punti di merito.**

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Prima di procedere alla stima del bene oggetto della presente trattazione occorre precisare quanto segue:

La finalità della stima è quella di attribuire un valore venale al bene in oggetto, ovvero giungere al “*valore che il bene assume in regime di libero mercato*”. Affinché ciò sia possibile il tecnico incaricato deve scegliere fra i vari metodi di stima quelli che forniscano come risultato finale proprio questo aspetto.

In generale la pluralità dei metodi di stima si riconducono al più generale metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nell'accertare il mercato, il momento storico determinato, considerando immobili consimili a quello in oggetto, in modo da fornire una scala di valutazione comparativa di riferimento, tenuto conto degli stessi parametri.

Nel caso di specie questo consulente ha preliminarmente ragionato sul metodo di individuazione di due elementi fondamentali al fine di giungere al valore venale del bene di cui in oggetto; vale a dire:

- ⋮ Superficie utile commerciale;
- ⋮ Valore di mercato.

Pertanto, essendo stato individuato, a seguito di accurate indagini del mercato immobiliare locale, il valore venale del succitato bene in esame (locale commerciale), allo stato, al fine di giungere al valore venale del LOTTO 1 – si provvederà, dopo aver individuato la superficie commerciale convenzionale complessiva a moltiplicare la stessa per il valore desunto dalle fonti dirette ed indirette e diminuendo infine i valori ottenuti per il coefficiente di differenziazione corrispondente come di seguito meglio precisato.

Inoltre, vale la pena precisare che, in ragione dell'attuale consistenza del bene di cui in oggetto, cioè:

SUBALTERNO 15 => 454,00 mq, generato da:

- **Subalterno 2** => 270,00mq – magazzino – piano cantinato (C/2);
- **Subalterno 3** (in parte) => 184,00 mq – garage – piano cantinato (C/6).

Pertanto, questo CTU, al fine di giungere al più probabile valore di mercato del bene di cui in oggetto, Procederà come di seguito meglio precisato:

- *Valore medio di mercato (€/mq) => destinazione magazzino x superficie commerciale (270,00mq);*
- *Valore medio di mercato (€/mq) => destinazione posto auto coperto x superficie commerciale (184,00 mq).*

Inoltre l'esponente terrà conto dei seguenti fattori:

- ubicazione dell'immobile,
- stato d'uso manutentivo;
- l'accessibilità;
- la regolarità urbanistico catastale.

Per quanto sopra, al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati raccolti dati da due distinte fonti:

Fonti indirette => ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per immobile;

La stima del bene, secondo questo criterio, viene effettuata valutando l'aspetto economico del valore di mercato mediante il procedimento che consiste nel confrontare l'immobile in oggetto con altri consimili di cui si conosce il valore di mercato, sulla base del parametro della superficie commerciale, che vengono valutate secondo quanto stabilito dalle norme UNI 10750, dalle quali norme, sono stati tratti, anche i coefficienti di differenziazione delle superfici, impiegati da questa CTU, come di seguito riferito.

Si riportano in forma tabellare le caratteristiche del bene oggetto di stima:


Località	Zona	Tipologia	mq
Alcamo	Zona centrale/pregiata (ex a2) (c.u. nuovo prossimo alle direttrici costituite da Viale Italia e Viale Europa)	Locale	454,00

FONTI INDIRETTE (Agenzia del Territorio)

L'esponente ha considerato i valori, desunti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio (allegato n.13), degli immobili consimili a quello in oggetto presenti in zona, considerando altresì l'attuale utilizzo dello stesso.

Detti immobili sono distinti in:

- **Tipologia:** Locale

 **fascia/zona:** Zona centrale/pregiata (ex a2) - c.u. nuovo prossimo alle direttrici costituite da Viale Italia e Viale Europa


- **codice di zona:** B4;
- **microzona catastale:** 2,
- **tipologia prevalente:** abitazioni civili
- **destinazione:** residenziale


Tipologia	Comune	Stato conservativo	Fascia/ zona	Prezzo min. (€/mq)	Prezzo max. (€/mq)
Locale	Alcamo	Normale	B4	750,00	850,00
Posto auto coperto	Alcamo	Normale	B4	600,00	680,00

L'immobile ricade nella tipologia di Locale (in parte destinato a magazzino ed in parte destinato a posto auto coperto).

Il valore di mercato (magazzino), che risulta dall'analisi è pari al valore medio, cioè **800,00 €/mq**, in ragione dello stato d'uso manutentivo (ancora in fase di completamento) e della possibile destinazione (magazzino).

Pertanto, attribuendo il valore medio desunto dalla banca dati del Borsino Immobiliare, in ragione dello stato d'uso manutentivo ivi riscontrato, si ha:

 **Destinazione magazzino => valore medio (€/mq) x superficie commerciale (mq)**
=> (€ 800,00 x 270,00 mq) = **€ 216.000,00**




 **Destinazione posto auto coperto => valore medio (€/mq) x superficie commerciale (mq)**
=> (€ 640,00 x 184,00 mq) = **€ 117.760,00**

Il valore di stima del bene, secondo le fonti indirette, è di € 216.000,00+117.760,00 = **€ 333.760,00**

STIMA SINTETICA CON PUNTI DI MERITO

Per quanto sopra, al fine di divenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, questo consulente, utilizza i coefficienti di differenziazione siccome stabilito dalle norme UNI 10750, dalle quali norme, si desume anche il metodo di calcolo delle superfici.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano:

-  Ubicazione (si sono scelti immobili ubicati nella stessa zona e/o nelle vicinanze),
-  Epoca di realizzazione degli immobili (primi anni quaranta);
-  consistenza (superficie utile commerciale).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Si procede alla stima del valore dell'immobile con il procedimento di punti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene.

Questo CTU ha scelto di adottare il modello "moltiplicativo", nel quale il **V_{mercato di stima}** è dato dal **V_{medio}** per **K**, dove **k** è il prodotto dei coefficienti attribuito ai gruppi di caratteristiche:

- ⇒ $k = (k_{pe} + k_{pi} + K_i + k_p)/n$
- ⇒ *Caratteristiche posizionali estrinseche*: considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano. ($k_{pe}=1,10$)
- ⇒ *Caratteristiche posizionali intrinseche*: tengono conto della luminosità ($k_{pi}=0,95$)
- ⇒ *Caratteristiche intrinseche*: si riferiscono alla tipologia, alla sua data di costruzione e al suo stato di conservazione. ($k_i=0,95$)
- ⇒ *Caratteristiche produttive*: considerano la capacità reddituale dell'immobile e la sua disponibilità temporale. ($k_p=0,95$)


Descrizione	Caratteristiche posizionali estrinseche (k_{pe})	Caratteristiche posizionali intrinseche (k_{pi})	Caratteristiche intrinseche (k_i)	Caratteristiche produttive (k_p)
Abitazione di tipo economico	1,10	0,95	0,95	0,95

⇒ $k = (k_{pe} + k_{pi} + K_i + k_p)/n = (1,10+0,95+0,95+0,95) = 0,98$

Il valore unitario ponderato è pari a =>

 **Destinazione magazzino** => valore medio (€/mq) x superficie commerciale (mq)

=> (€ 800,00 x 270,00 mq) = **€ 216.000,00**

 **Destinazione posto auto coperto** => valore medio (€/mq) x superficie commerciale (mq)

=> (€ 640,00 x 184,00 mq) = **€ 117.760,00**

Il valore di stima del bene, secondo le fonti indirette, è di € 216.000,00+117.760,00 = **€. 333.760,00**

*Valore medio di riferimento (€/mq)*K = €/mq (735,15 x 0,98) = €/mq 720,50*

Pertanto si ha:

*valore unitario ponderato (€/mq) x superficie commerciale => € 720,50 x 454,00 mq = **€.327.082,00***

GIUDIZIO FINALE DI STIMA

- **Valore di stima n.1** (fonti indirette) => **€. 333.760,00**
- **Valore di stima n. 3** (coefficienti di differenziazione) => **€. 327.082,00**

Per quanto sopra si ha:

Valore di mercato del bene => $\sum (V_{stima\ 1} + V_{stima\ 3})/2 =>$

=> € (333.760,00 + 327.082,00)/2 = **€. 330.421,00**

Il valore del bene oggetto di stima, per arrotondamento, risulta pari a € 330.400,00

VALORE TOTALE DEL LOTTO 1

Per quanto riferito ai paragrafi precedenti, l'esponente ritiene che il valore di mercato, determinato in base alla superficie utile disponibile moltiplicato per il prezzo unitario e tenuto conto delle relative pertinenze come ai paragrafi precedenti precisato è pari a:

- **LOTTO 1** (Locale) **€.330.400,00**
(dicesi euro trecento trentatré quattrocento //00 centesimi)

QUOTE DI POSSESSO DELL' ESECUTATO

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Lotto 1 – Alcamo – Via Gammara	454,00 mq	727,80 €/mq	€ 333.400,00	1000/1000	€ 333.400,00
TOTALE LOTTO:					€. 333.400,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Divisibilità del bene	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione e/o urbanistica a carico dell'acquirente	€ 1.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Per quanto già riferito ai paragrafi precedenti e nella CTU già in atti, l'esponente ritiene che il valore di mercato, al netto degli adeguamenti e correzioni, sopra elencati nonché dell'abbattimento del 15%, siccome disposto dall'On.le G.E., è pari a:

$$€.(333.400,00- 1.500,00) -15\% = \mathbf{€. 282.115,00}$$

€. 282.100,00

(dicesi euro duecento ottantadue cento // 00 centesimi)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso codesto Tribunale, quanto precede in aderenza all'incarico conferitogli dalla S.V. e rimane a disposizione per ogni chiarimenti.

Trapani, li 3 luglio 2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c

Arch. Incandela Maria