

ING. GIUSEPPE ALAIMO

Via Cavallotti n. 2 - Aidone (EN)  
Tel. Cell. 3332764927



**PERIZIA TECNICA DEL C.T.U.**

**TRIBUNALE DI ENNA  
- Esecuzioni Immobiliari -**

**Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2017**

Immobili siti a Regalbuto:

1. Appartamento - Via Sant'Ignazio snc, P.T. (Fg. 50, Part. 431, Sub. 2);
2. Garage - Via Sant'Ignazio snc, P.S1 (Fg. 50, Part. 431, Sub. 51).

Enna, li 30/09/2017

In fede



## INDICE

- **RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA** (da pag. 1 a 10)
- **ALLEGATI “A” (Verbale di sopralluogo)**
  - *Allegato A1* - Raccomandata con A.R. per inizio operazioni peritali del 11/07/2017
  - *Allegato A2* - PEC di avviso (con allegate le ricevute di avvenuta consegna)
  - *Allegato A3* - Verbale di sopralluogo del 18/07/2017
- **ALLEGATI “B” (Rilievi grafici CTU)**
  - *Allegato B1* - Planimetria di rilievo del C.T.U. - Appartamento
  - *Allegato B2* - Planimetria di rilievo del C.T.U. - Garage
  - *Allegato B3* - Sovrapposizione planimetria rilievo/U.T.C. - Appartamento
  - *Allegato B4* - Sovrapposizione planimetria rilievo/catastale - Appartamento
  - *Allegato B5* - Scheda Identificativa degli immobili
- **ALLEGATI “C” (Agenzia del Territorio di Enna - Catasto)**
  - *Allegato C1* - Visura catastale degli immobili alla data 04/07/2017
  - *Allegato C2* - Estratto mappa catastale
  - *Allegato C3* - Planimetria catastale - Appartamento e Garage
- **ALLEGATI “D” (Documentazione Tecnica-Urban. U.T.C. Valguarnera/Assoro)**
  - *Allegato D1* - Richiesta atti del 18/07/2017- U.T.C. Regalbuto
  - *Allegato D2* - Concessione Edilizia - Appartamento e Garage
  - *Allegato D3* - Certificato di Abitabilità/Agibilità - Appartamento e Garage
- **ALLEGATI “E” (Foto)**
  - *Allegato E1* - Aerofoto con individuazione degli Immobili
  - *Allegato E2* - Foto Esterne ed Interne
- **ALLEGATI “F” (A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica)**
  - *Allegato F1* - APE: Appartamento (Foglio 50, Part. 431, Sub. 2)

## PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL C.T.U.

### Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2017**

#### Immobili siti a Regalbuto:

1. Appartamento - Via Paolo Borsellino n. 26, P.T. (Fg. 50, Part. 431, Sub. 2);
2. Garage - Via Paolo Borsellino n. 26, P.S1 (Fg. 50, Part. 431, Sub. 51).

#### • **PREMESSA**

Il sottoscritto **Ing. Giuseppe Alaimo**, nato a St. Ingbert (Germania) il 27/05/1973 con studio in Aidone (EN) in via Cavallotti n. 2, nominato dal **G.E. Dott. Tricani Evelia** come Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe, prestava giuramento il giorno **06/07/2017** al fine di redigere una perizia tecnica in risposta ai quesiti di stima inerenti gli immobili di cui all'oggetto, previo verifica di regolarità tecnico-urbanistica degli stessi.

#### • **SOPRALLUOGO**

In data **18/07/2017** alle ore 09:40, secondo quanto informato alle parti in data 11/07/2017 a mezzo P.E.C. e Raccomandata A.R. (*Allegati A1, A2*), hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento, allo scopo di rilevare tutte le informazioni di tipo plano-altimetriche, fotografiche e descrittive, avvenute alla presenza del sottoscritto, del suo collaboratore arch. Cultreri Orazio e della [REDACTED]. Le operazioni sono state concluse lo stesso giorno alle ore 11:30, nella piena regolarità e con la ampia ed accordata disponibilità della stessa [REDACTED] che ha consentito libero accesso a tutti i locali per tutta la durata del sopralluogo (*Allegato A3*).

Tali operazioni si sono svolte in assenza di C.T.P. (Consulente tecnico di parte).

## • **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di causa si compongono di n. 1 unità immobiliare destinata ad Abitazione e n. 1 Garage, facenti parte di un palazzo condominiale sito lungo la via Paolo Borsellino (al catasto via Sant'Ignazio), una zona periferica a destinazione residenziale, alle coordinate geografiche: latitudine nord 37,6599 e longitudine est 14,6379 (*Allegato E1*).

Il fabbricato ultimato in data 29/11/1996 (*Allegati D2, D3*), è un edificio del tipo "in linea" costituito da un piano seminterrato (P.S1) ove si collocano i locali "box auto" e da n. 3 piani in elevazione (P.T.-1°-2°) ove si collocano n. 18 alloggi (sei per ogni piano); esso è costituito da una struttura portante intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tompagni esterni e tramezzature interne in laterizio forato opportunamente intonacate al civile.

I prospetti esterni, allo stato attuale, risultano rifiniti e si presentano in discreto stato; tutti gli infissi esterni si compongono di un telaio in alluminio dotati di vetro-camera e corredati da serrande avvolgibili in pvc.

La copertura è a falde inclinate con manto di copertura composto da tegole (*Allegato E2*).

Per come richiesto dal Giudice, si individuano e distinguono gli immobili in n° 2 Lotti di vendita (*Allegati C*), come di seguito specificati:

- L.1) Appartamento:** Immobile sito a Regalbuto in via P. Borsellino n. 26, P.T. (Fg.50, Part.431, Sub.2, Cat.A/3, Classe3, Cons.6 vani).
- L.2) Garage:** Immobile sito a Regalbuto in via P. Borsellino n. 26, P.S1 (Fg.50, Part.431, Sub.51, Cat.C/6, Classe6, Cons.43 mq).

### **LOTTO 1) APPARTAMENTO**

L'appartamento si colloca al piano terra ed è accessibile dal vano scala comune, il cui ingresso è situato in via Paolo Borsellino n. 26 (al catasto via Sant'Ignazio snc).

La planimetria ha una forma regolare con superficie lorda pari a mq 108,40 e superficie netta pari a mq 90,50 con altezza netta interna H= mt 2,80, oltreché n. 2 balconi con superficie totale mq 11,50 e terrazzo di mq 49,00 (*Allegato B1*).

Gli ambienti interni, con specifica superfici nette, sono i seguenti:

- Sala giorno (mq 18,90);
- Cucina-pranzo (mq 18,40);
- Camera da letto (mq 16,20);
- Camera da letto (mq 10,20);
- Camera da letto (mq 9,90);
- Bagno (mq 6,00);

- Disimpegno (mq 10,90).

<b>QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE</b>		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
<u>Appartamento</u> (Piano Terra)	H = mt 2,80	Superficie Lorda = mq 108,40 Superficie Netta = mq 90,50

L'appartamento, inoltre, presenta le seguenti caratteristiche:

- Le pareti divisorie, di natura non-portante, sono in laterizio forato di spessore cm 10, intonacate al civile, tinteggiate ed in buono stato di conservazione.
  - La pavimentazione degli ambienti è costituita da mattoni in gres-porcellanato; il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.
  - La porta di ingresso all'appartamento è del tipo blindato e le porte di collegamento interno sono in legno tamburato e si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.
  - Gli impianti (elettrico, idrico) sono adeguati all'unità immobiliare; l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti a parete (termosifoni) alimentati da caldaia esterna a gas-metano.
  - L'illuminazione artificiale dei locali è garantita da corpi illuminanti a soffitto.
- Le condizioni complessive dello stato dei luoghi sono valutabili come buone.

## **LOTTO 2) GARAGE**

Il locale garage, di pertinenza dell'appartamento, si colloca al piano seminterrato della summenzionata palazzina sita in via Paolo Borsellino n. 26.

Ad esso vi si accede tramite uno spazio comune esterno condominiale; al suo interno si presenta pavimentato e con le adeguate finiture alle pareti perimetrali.

La planimetria ha una forma regolare con superficie lorda pari a mq 43,20 e superficie netta pari a mq 37,00 con altezza netta interna H= mt 2,90 (Allegato B2).

<b>QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE</b>		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
<u>Garage</u> (Piano Seminterrato)	H = mt 2,90	Superficie Lorda = mq 43,20 Superficie Netta = mq 37,00

**Il C.T.U., premesso di:**

- aver esaminato gli atti e i documenti di causa depositati presso codesto Tribunale;
- aver conosciuto lo stato dei luoghi sulla base del sopralluogo effettuato (*Allegati B*);
- aver reperito informazioni sui luoghi;
- aver reperito e verificato la giusta rispondenza dei dati catastali e della relativa rappresentazione grafica, tramite la richiesta informatica di *visura, mappa e planimetria* al Catasto di Enna (*Allegati C*);
- essersi recato l'Ufficio Tecnico del Comune di Regalbuto, allo scopo di visionare e verificare la giusta rispondenza alle norme in materia urbanistico-edilizia, l'esistenza di *Concessioni e/o Autorizzazioni Edilizie*, dei *Certificati di Abitabilità e Agibilità* degli immobili, e di sapere se esistono rilevanti procedimenti tecnico-amministrativi nei confronti degli esecutati ed inerenti gli immobili in oggetto (*Allegati D*);

**CIÒ PREMESSO**

si forniscono le risposte esaurienti circa ai gruppi omogenei di domande, così come poste dal *Giudice* al fine di fornire un quadro completo, sintetico e di facile consultazione.

❖ **RISPOSTE AI QUESITI**

■ **INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI E PROPRIETÀ:**

- ✓ **Appartamento**, individuato al Comune di Regalbuto in via Paolo Borsellino n. 26 - Piano Terra, riportato al **N.C.E.U. al foglio 50, part. 431, sub. 2**, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 6 vani, con rendita € 263,39, di proprietà per (1/2) [REDACTED] e per (1/2) [REDACTED] pervenuto per mezzo di atto di compravendita del 20/03/2017, in atti del 28/03/2017 rep. 31851;
- ✓ **Garage**, individuato al Comune di Regalbuto in via Paolo Borsellino n. 26 - Piano Seminterrato, riportato al **N.C.E.U. al foglio 50, part. 431, sub. 51**, Cat. C/6, Classe 6, Cons. 43 mq, con rendita € 75,51, di proprietà per (1/2) [REDACTED] e per (1/2) [REDACTED] pervenuto per mezzo di atto di compravendita del 20/03/2017, in atti del 28/03/2017 rep. 31851.

■ **AI FINI DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

- ✓ per **l'Appartamento e il Garage**, sotto il profilo urbanistico-edilizio, risulta rilasciata *Concessione Edilizia del 07/01/1994 (prot. 5241/92)* e successive varianti del 10/07/1995 e del 27/10/1995, riguardante la realizzazione di un palazzo costituito da un piano seminterrato (P.S1) dove si collocano i locali "box auto" e da n. 3 piani in elevazione (P.T.-1°-2°) dove si collocano n. 18 alloggi (sei per ogni piano) (*Allegato D2*);
- ✓ per **l'Appartamento**, risulta essere stato rilasciato il *Certificato di Abitabilità, in data 06/04/1998 al prot. 7963 (Allegato D3)*;
- ✓ per **il Garage**, risulta essere stato rilasciato il *Certificato di Agibilità, in data 15/10/1999 al prot. 6980 (Allegato D3)*;
- ✓ per **l'Appartamento**, si sono riscontrate lievi difformità tra la rappresentazione planimetrica, per come allegata alla summenzionata concessione edilizia e lo stato di fatto ad oggi rilevato, consistenti in modifiche della distribuzione interna degli ambienti (*Allegato B3*);
- ✓ per **l'Appartamento**, si sono riscontrate lievi difformità tra la rappresentazione planimetrica catastale e lo stato di fatto ad oggi rilevato, consistenti in modifiche della distribuzione interna degli ambienti (*Allegato B4*).

■ **AI FINI DELLA VENDITA, SI RENDE NECESSARIO:**

- ✓ presentare all'U.T.C. di Regalbuto denuncia per realizzazione abusiva di "Opere Interne" dell'appartamento, seppur di lievi entità, allo scopo di regolarizzare e rappresentare lo stato di fatto ad oggi; in tal senso è necessario presentare una C.I.L.A. secondo l'attuale normativa urbanistica.

I costi associati da sostenere saranno i seguenti:

1) Spesa tecnica per la presentazione della pratica edilizia

€ 1.000 + (Inarcassa 4% + IVA 22%) € 1.268,80

2) Oneri-sanzioni da versare al Comune di Regalbuto per le opere interne

realizzate abusivamente circa € 1.000,00

Il costo complessivo, per quanto sopra esposto, è il seguente:

€ 1.268,80 + € 1.000,00 = € 2.268,80;

- ✓ presentare agli uffici del Catasto di Enna l'aggiornamento planimetrico dell'appartamento, consistente nella redazione di n°1 DOCFA, allo scopo di rappresentare lo stato di fatto ad oggi.

Il costo tecnico per tale prestazione professionale, compreso spese, è pari:

€ 800 + (Inarcassa 4% + IVA 22%) + (tributi catastali € 50) = € 1.065,04.

■ **ALTRE UTILI INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI:**

- ✓ Gli immobili **non sono locati**; vengono abitati dagli stessi proprietari;
- ✓ E' possibile configurare una vendita frazionata in n. 2 distinti lotti di vendita: Lotto1) Appartamento, Lotto2) Garage;
- ✓ Riguardo le formalità, *trascrizioni* ed *iscrizioni*, si rimanda a quanto esposto nella certificazione notarile allegata già agli atti e redatta dal Notaio Daniela Corsaro.
- ✓ E' stata redatta, dallo scrivente, n. 1 Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'appartamento, ai sensi del D.lgs. 19 Agosto 2005 n° 192 e ss.mm.ii., trasmessa in data 29/09/2017 al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana con n. ID: 473949, dalla quale emergono i seguenti indici di prestazione energetica globale:
  - Appartamento (Fg. 50, Part. 431, Sub. 2) pari a **205,5 (kWh/mq anno)** al quale corrisponde la **classe energetica "F"** (Allegato F1).



## STIMA DEGLI IMMOBILI

### SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

La valutazione dell'immobile, avendo in possesso i dati desunti in maniera diretta da accurate indagini di mercato:

- reperimento di informazioni presso le *agenzie immobiliari* su recenti compravendite avvenute in zona;
- presa visione delle pubblicazioni su riviste specializzate del settore immobiliare;
- presa visione delle "banche dati" delle quotazioni immobiliari di zona, sul sito dell'Agenzia delle Entrate;

sarà effettuata secondo parametri riferiti al *valore di mercato*, utilizzando il procedimento di stima *sintetico-comparativo parametrico*; il riferimento fondamentale considerato, è il valore teoricamente ottenuto nelle condizioni di una libera contrattazione di compravendita.

Assumendo come parametro di riferimento il "*metro quadrato*" ed una volta scelto il *valore unitario medio di massima frequenza*, lo stesso potrà aumentare o diminuire a seconda delle migliori o peggiori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto rispetto al *valore unitario medio* di beni simili di riferimento.

Il criterio di stima adottato risponde all'impossibilità di trovare un bene recentemente venduto che rispecchia perfettamente le caratteristiche del bene in oggetto e che possa direttamente costituire un valore commerciale di "sicura" attendibilità e applicabilità.

### VALUTAZIONE

La zona in cui si ubicano gli immobili oggetto di pignoramento, appartamento e garage siti in via Paolo Borsellino n. 26 del Comune di Regalbuto, è una *zona periferica* con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Tenuto conto del criterio di stima sopra illustrato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per come rilevato e descritto, si giungerà al più *probabile valore commerciale* del bene, ritenendo equo ed opportuno adottare un *valore unitario medio di massima frequenza "V<sub>U</sub>"* (riferito ad un metro quadro di superficie lorda):

- "**V<sub>U</sub>**" riferito ad immobili-appartamento simili è pari a **€/mq 800**;
- "**V<sub>U</sub>**" riferito ad immobili-garage simili è pari a **€/mq 280**.

Tale valore sarà di volta in volta variato in funzione dell'applicazione di coefficienti moltiplicatori "correttivi" positivi (1,01 → 1,20) o negativi (0,99 → 0,80), che tengono

conto della oggettiva comparazione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto con quelle degli altri immobili simili, dal quale è stato possibile estrapolare il *valore unitario di massima frequenza*.

Nel calcolo delle superfici commerciali dell'unità edilizia abitativa, è prassi considerare per le aree di pertinenza (balconi, locali di sgombero, etc.) le superfici ragguagliate equivalenti:

- Balconi e terrazze, per 1/3 della superficie reale.

### **LOTTO 1) APPARTAMENTO**

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (APPARTAMENTO)</b>	
Appartamento (superficie lorda)	= mq 108,40
Superficie dei balconi e terrazzo	mq 60,50 x 1/3 = mq 20,20
<b>Superficie Commerciale Convenzionale</b>	Tot. (arrotondato) = <b>mq 128,60</b>

<b>TABELLA DEI COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI "CORRETTIVI"</b>	
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>Coefficienti</b>
Vetustà	0,95
Accessibilità	1,05
Grado di finitura esterna	1,00
Esposizione, panoramicità e luminosità	1,00
Grado di finitura interna Dotazione impiantistica	1,00
Fruibilità spazi interni/esterni	1,05
Presenza ascensore	1,00
<b>P = Parametro medio dei Coefficienti</b>	<b>1,05</b>

Moltiplicando i coefficienti correttivi (come da tabella) si ottiene un valore "P" che rappresenta il parametro moltiplicatore di riferimento per il  $V_U$ :

$$P_{(\text{Appartamento})} = 1,05$$

Questo coefficiente ci permetterà di calcolare il valore unitario “corretto”:

$$V_{UC} (\text{Appartamento}) = V_U \times P = \text{€}/\text{mq } 800 \times 1,05 = \text{€}/\text{mq } 840$$

$V_{UC}$  (Valore unitario corretto)                       $V_U$  (Valore unitario medio di massima frequenza)

**Il più probabile valore di mercato dell’Appartamento** si ottiene applicando la seguente formula:

$$V_{(\text{Appartamento})} = V_{UC} \times S_L = \text{€}/\text{mq } 840 \times \text{mq } 128,60 = \text{€ } 108.024 \text{ arrotond. a } \text{€ } 108.000$$

$V$  (Valore di stima)                       $S_L$  (Superficie Lorda)

## LOTTO 2) GARAGE

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI (GARAGE)	
Garage (superficie lorda)	= mq 43,20
<b>Superficie Commerciale Convenzionale</b>	Tot.(arrotondato) = mq 43,20

TABELLA DEI COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI “CORRETTIVI”	
CARATTERISTICHE	Coefficienti
Vetustà	1,00
Accessibilità	1,00
Fruibilità spazio interno	0,95
Grado di finitura esterna/interna	1,00
<b>P = Parametro medio dei Coefficienti</b>	<b>1,00</b>

Moltiplicando i coefficienti correttivi (come da tabella) si ottiene un valore “P” che rappresenta il parametro moltiplicatore di riferimento per il  $V_U$ :

$$P_{(\text{Garage})} = 0,95$$

Questo coefficiente ci permetterà di calcolare il valore unitario “corretto”:

$$V_{UC} (\text{Garage}) = V_U \times P = \text{€}/\text{mq } 280 \times 0,95 = \text{€}/\text{mq } 266$$

$V_{UC}$  (Valore unitario corretto)                       $V_U$  (Valore unitario medio di massima frequenza)

**Il più probabile valore di mercato dell'Attività Commerciale** si ottiene applicando la seguente formula:

$$V_{\text{(Garage)}} = V_{\text{UC}} \times S_L = \text{€}/\text{mq } 266 \times \text{mq } 43,20 = \text{€ } 11.491 \text{ arrotondato a } \text{€ } 11.500$$

$V$  (Valore di stima)                       $S_L$  (Superficie Lorda)

## **CONCLUSIONI**

<b>QUADRO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DI STIMA</b>	
<b>LOTTO 1) Appartamento</b>	<b>€ 108.000</b>
<b>LOTTO 2) Garage</b>	<b>€ 11.500</b>
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€ 119.500</b>

**Il valore di mercato degli immobili stimati, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, è pari a: € 119.500**

“Convinto di aver svolto il compito da Voi affidatomi nel migliore dei modi”, consegno la presente relazione scritta, allegando ad essa copia della documentazione reperita durante le operazioni peritali, oltre che gli elaborati grafici approntati.

Il sottoscritto, inoltre, offre la propria piena disponibilità e collaborazione per ogni eventuale chiarimento o supplemento ravveduto necessario dall'Ill.mo G.E.

Aidone (EN), li 30/09/2017

In fede

