

studio d'architettura e urbanistica

Arch. Roberto CAFA'

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



LOTTO PERITALE N. 5

Catasto fabbricati:

f.m. 29 - part. 1008 - sub. n. 5;

(Via Colonna Orsini n. 1

Piano 1°);

UNITA' NEGOZIALE N. 8

immobile n. 3

Tribunale di Sciacca

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento
esecuzione immobiliari n. di ruolo generale 11/2018**

ELABORATI

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TAV.

5



Il C.T.U.:

Arch. Roberto F. CAFA'





Studio d'Architettura e Urbanistica

Arch. Roberto F. CAFA'

Via Pola n. 9, Sciacca (Ag) 92019 tel.: 0925 27189 - cell.: 338 3353418

Mail: roberto.cafa@libero.it

Pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA



SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1

PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: 11/2018

Giudice Relatore: Dott.ssa Grazia SCATURRO

C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'

Custode giudiziario: Dott. Pino RAIÀ



Causa promossa da (creditore procedente): BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI SAMBUCA DI SICILIA.

rappresentato dall'avvocato: Dott. Vincenzo VENEZIA

Contro (debitore): "α, β, γ" (si vedano debitori
in atti. Le lettere indicano in ordine i debitori indicati
come **soggetti nn. 1, 2 e 3** nella **nota di trascrizione**
dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli
atti del fascicolo)



Arch. Roberto Fortunato CAFA'

1



R E L A Z I O N E
D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Fortunato CAFA'** iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 02.01.2020 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti indicati per esteso nel decreto di nomina che si trova agli atti.

Il Giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- 8)provveda,.....a depositare la perizia con i relativi allegati..... e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore precedente, a quelli intervenuti ed alle parti esegutate, anche se non costituite..... Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti.....;
- 9)le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza..... In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Come richiesto dal Giudice Istruttore **dopo aver sciolto la riserva all'udienza del 21.01.2023**, il sottoscritto C.T.U. per completare l'incarico iniziale redigerà ulteriori n. 3 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale" che comprenderanno i tre immobili rimasti esclusi dalla perizia per la normativa del periodo COVID 19.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Arch. Roberto Fortunato CAFA'



LOTTO PERITALE N. 5**unita' negoziale n. 8 - immobile n. 3.****FABBRICATO (abitazione)****f.m. 29, part. n. 1008 - sub. n. 5;**

L'oggetto della presente relazione è un lotto peritale composto da una unità immobiliare sita nella zona periferica edificata a nord dal centro storico di Sambuca di Sicilia (Ag), ubicata nella Via Colonna Orsini n. 1, piano primo (rialzato), in catasto urbano al foglio di mappa n. 29 - particella n. 1008 - subalterno n. 5, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) (all. 5a, 5b, 5c, 4d).

L'unità immobiliare risulta essere **in testa alla debitrice "β"** in piena proprietà alla quale è pervenuta giusta ordinanza sindacale di trasferimento di proprietà del 6 settembre 2004 rep. 219 da potere del Comune di Sambuca di Sicilia trascritta ad Agrigento il 17 dicembre 2004 col. n. 24608 particolare (si veda relazione CTU di chiarimenti alla parte debitrice depositata nel fascicolo telematico il 04.04.2023).

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato composto dal piano seminterrato (sub. nn. 3 e 4) anch'esso pignorato, da un piano primo/rialzato (sub. n. 5), da un piano secondo (sub. n. 6) e da un piano terzo (sub. n. 7 in catasto come lastrico solare ma di fatto mansarda).

1. SUBALTERNO N. 5:

L'immobile è ubicato al piano primo (rialzato) e confina ad **ovest** in parte con il sub n. 1 (vano scala dedicato a tutta la palazzina) dal quale si accede agli appartamenti e in parte con fabbricato di altra proprietà part.lla 1006; A **sud** è prospiciente sulla corte comune ai piani sottostanti (sub n. 2) e su Via Gen. L. La Porta, civico n. 2; A **est** è prospiciente sulla Piazza Martiri del Terrorismo; A **nord** è prospiciente sulla Via Colonna Orsini; Al livello superiore con appartamento del sub 6 anch'esso pignorato; Al livello inferiore con unità

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

3



immobiliari sub. nn. 3 e 4, anch'essi pignorati. Il tutto chiaramente identificabile e riscontrabile negli allegati grafico-architettonici, planimetrici e catastali (all. 5a e 5c e 5d). Catastalmente è in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) e di fatto è composta da quattro camere, una cucina, un vano wc e un ripostiglio, il tutto con unico accesso dal vano scala comune (sub 1).

L'unità immobiliare non è in possesso dell'APE (attestato di prestazione energetica) o comunque lo stesso non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia.

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale presso gli uffici pubblici comunali e provinciali si è evinto che l'immobile è ubicato in zona periferica "trasferimento post terremoto" del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Sambuca di Sicilia (AG), zona che oggi risulta urbanizzata (si veda stralcio del P.R.G. e schede o.m.i. dell'agenzia delle entrate del territorio di Agrigento all. 5^a, 5c e 5d) e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti all'art. 13 "zona di trasferimento parziale del centro abitato" che il sottoscritto riporta:

- 1) *Comprende la parte di territorio interessata dal trasferimento parziale dell'abitato a seguito degli eventi sismici del '68;*
- 2) *Tale zona è regolamentata dal Piano di Trasferimento predisposto dal Ministero LL.PP.;*

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU (si veda **verbale del 4° sopralluogo all. A.4**), si evince dalla dichiarazione del debitore esecutato "γ" che l'intero lotto peritale risulta essere in uso e possesso dei debitori "α e β".



Il fabbricato non è di recentissima costruzione (Concessione edilizia rilasciata nel 1986 e autorizzazione di agibilità del 1989), **la struttura portante** è composta dal telaio in cemento armato, **solai** probabilmente posti in opera con travetti prefabbricati precompressi e laterizi, **tompagni** in laterizio e da una prima valutazione visiva il tutto sembrerebbe in buone condizioni e ben rifinito con intonaci civili.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e serranda, le porte interne sono in legno; **La pavimentazione** dei locali è in marmo verosimilmente del tipo "Botticino", il vano wc è pavimentato e piastrellato con piastrelle in ceramica; **Gli impianti** sono sottotraccia di vecchia fattura; L'immobile è provvisto di **climatizzazione** invernale a caldaia a gas e una pompa di calore anch'essa di vecchia fattura; **Il sistema di riserva idrica** non è visibile ma essendo la zona urbanizzata, verosimilmente è collegato alla rete idrica comunale; Il tutto chiaramente riscontrabile negli allegati fotografici (all. 5b tav. fotografiche).

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto è garantito dal vano scala condominiale che ha accesso diretto dalla Via Orsini civico n. 1.

L'altezza netta risulta essere m. 2,94.

Più in particolare si evince dai documenti richiesti dal sottoscritto C.T.U. e prodotti dall'ufficio tecnico comunale durante il periodo di indagine che il fabbricato **è stato autorizzato** in virtù delle **regolari Concessioni edilizie** pratica n. 331/1986 rilasciata il 18.04.1986 e pratica n. 348/1986 rilasciata il 10.07.1986 e successive varianti e giuste autorizzazioni di abitabilità dell'11 maggio 1989, rilasciate dal Comune di Sambuca di Sicilia (all. 5c).

Sempre grazie sopralluogo effettuato e dopo avere visionato la documentazione essenziale presso gli uffici pubblici comunali e provinciali sembrerebbe che non ci siano difformità di carattere urbanistico-edilizio o catastale.

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

5



Il tutto chiaramente riscontrabile dagli allegati grafici (planimetrie della concessione edilizia e rilievo del c.t.u. all. 5a, 5c e 5d) facenti parte integrante di questa perizia tecnica.

Ad un primo esame visivo, tutto il lotto peritale n. 5 si presenta oggi in buone condizioni di rifinitura per la destinazione assegnata (abitazione), buone condizioni igienico-sanitarie e nel suo insieme non presenta evidenti lesioni, dissesti o simili all'occhio umano, come si evince dalle tavole fotografiche in allegato (all. 5b).

Sempre per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procede alla stima di tipo comparativa dell'unità immobiliare come segue:

Dall'analisi di mercato effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Agrigento nel secondo semestre dell'anno 2022, si evince che il fabbricato oggetto dell'esecuzione, sito in Sambuca di Sicilia nella Via Colonna Orsini n. 1, è identificabile nella fascia/zona omi "periferica D1" (allegato 5d), con tipologia edilizia prevalente di "abitazioni di tipo economico" (*unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.....*) e con destinazione prevalente "residenziale", il cui valore di mercato per le abitazioni di tipo economico oscilla tra 270,00 e 380,00 €/mq al lordo della superficie.

Il sottoscritto nello specifico intende utilizzare come valore o.m.i. di partenza il valore massimo, € 380,00 /mq in quanto l'unità immobiliare è in buone condizioni, valore al quale si dovranno moltiplicare dei **coefficienti di differenziazione** appropriati per una corretta stima della stessa.

Il lotto peritale in oggetto, come già descritto nel paragrafo "descrizione dell'immobile" della presente relazione

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

6

peritale, è composto da una unità immobiliare di media qualità destinata a civile abitazione, il tutto catastalmente identificato nella categoria A/3.

Per poter valutare il valore commerciale di questo lotto peritale, il sottoscritto procede alla stima di tipo sintetico-comparativa estrapolando la superficie commerciale e moltiplicandola ai coefficienti di differenziazione (di destinazione, piano, pertinenza, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica, ecc.) appropriati.

Fatto ciò il valore ottenuto verrà a sua volta moltiplicato al valore OMI di partenza.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali che nel caso specifico è calcolata considerando anche la superficie dei muri interni e perimetrali per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Detto ciò otteniamo:

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E APPLICAZIONE DEI
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE:**

- **sup. commerciale abitazione sub 5 = mq 103,60** circa (differente dalla sup. utile calpestabile);
- **sup. commerciale pertinenze: balconi coperti** (mq 12,00) * 35% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) = **mq 4,20** di superficie commerciale; (Dette percentuali standard sono desunte dalla commissione valutazione immobiliare).

Con questo metodo di calcolo tenendo conto di tutti i fattori già esposti in precedenza per il calcolo della superficie commerciale, si procederà applicando alla superficie di cui

sopra un coefficiente globale unico ottenuto moltiplicando tra loro i coefficienti di "differenziazione di destinazione, piano, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica ecc.":

1. Coefficiente di destinazione e piano: unità immobiliare ubicata al piano primo-rialzato, senza ascensore è attribuibile un coefficiente di **1,00**;
2. Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione: unità immobiliare di età compresa tra 21 e 40 anni (37 anni circa), con un carattere tipologico compositivo di tipo medio, illuminato e arieggiato e considerando l'ottimo stato di manutenzione è attribuibile un coefficiente di **0,75**;
3. Coefficiente di posizione: considerando che la zona è urbanizzata, sono presenti i servizi primari, facile possibilità di parcheggio auto su suolo pubblico, inesistenti rumori urbani ecc., all'immobile è attribuibile un coefficiente di **1,05**;

Dai dati appena ottenuti, ricaviamo il **coefficiente globale unico** che è pari a:

$$(1,00 * 0,75 * 1,05) = \mathbf{0,7875}$$

Considerando che il valore massimo attribuito di partenza è di 380,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente globale unico 0,7875 otteniamo:

$$380,00 \text{ €/mq} * 0,7875 = 299,25 \text{ €/mq}$$

che moltiplicandolo al valore della superficie commerciale si ottiene:

$$299,25 \text{ €} * \text{mq.} (103,60 + 4,20) = 299,25 \text{ €} * \text{mq} 107,80 = \text{€} 32.259,15 \text{ in c.t. } \mathbf{\text{€} 32.300,00}$$

Totale valore di stima unità negoziale n. 8, immobile n. 3, lotto peritale n. 5 = € 32.300,00.



CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione peritale si deduce che il **il valore di stima del lotto peritale n. 5** identificato nell'unità negoziale n. 8 dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo, IMMOBILE N. 3, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 29 - particella n. 1008 - sub. n. 5 **risulta essere di € 32.300,00.**

Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Fortunato CAFA' incaricato dal Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca 29 Giugno 2023

Il CTU

Arch. Roberto F. CAFA'

ALLEGATI

- A.4 Verbale di sopralluogo;
- C.4 Schema riassuntivo della stima complessiva;
- D.4 Parcella e spese vive;

- **unità negoziale n. 8 debitore " β "**

LOTTO PERITALE N. 5

- 5 Relazione ctu;
- 5a Grafici architettonici e planimetrie generali;
- 5b Tavole fotografiche;
- 5c Documentazione Comunale;
- 5d Documentazione Catastale;

ASTE GIUDIZIARIE.it
Arch. Roberto Fortunato CAFA'





studio d'architettura e urbanistica

Arch. Roberto CAFA'

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



LOTTO PERITALE N. 6

Catasto fabbricati:

f.m. 29 - part. 1008 - sub. n. 6;

(Via Colonna Orsini n. 1

Piano 2°):

UNITA' NEGOZIALE N. 8

immobile n. 4

Tribunale di Sciacca

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento
esecuzione immobiliari n. di ruolo generale 11/2018**

ELABORATI

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TAV.

6



Il C.T.U.:

Arch. Roberto F. CAFA'





Studio d'Architettura e Urbanistica

Arch. Roberto F. CAFA'

Via Pola n. 9, Sciacca (Ag) 92019 tel.: 0925 27189 - cell.: 338 3353418

Mail: roberto.cafa@libero.it

Pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA



SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1

PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: 11/2018

Giudice Relatore: Dott.ssa Grazia SCATURRO

C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'

Custode giudiziario: Dott. Pino RAIÀ



Causa promossa da (creditore procedente): BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI SAMBUCA DI SICILIA.

rappresentato dall'avvocato: Dott. Vincenzo VENEZIA

Contro (debitore): "α, β, γ" (si vedano debitori
in atti. Le lettere indicano in ordine i debitori indicati
come **soggetti nn. 1, 2 e 3** nella **nota di trascrizione**
dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli
atti del fascicolo)



Arch. Roberto Fortunato CAFA'

1



R E L A Z I O N E
D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Fortunato CAFA'** iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 02.01.2020 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti indicati per esteso nel decreto di nomina che si trova agli atti.

Il Giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- 8)provveda,.....a depositare la perizia con i relativi allegati..... e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore precedente, a quelli intervenuti ed alle parti esegutate, anche se non costituite..... Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti.....;
- 9)le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza..... In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Come richiesto dal Giudice Istruttore **dopo aver sciolto la riserva all'udienza del 21.01.2023**, il sottoscritto C.T.U. per completare l'incarico iniziale redigerà ulteriori n. 3 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale" che comprenderanno i tre immobili rimasti esclusi dalla perizia per la normativa del periodo COVID 19.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Arch. Roberto Fortunato CAFA'

2

LOTTO PERITALE N. 6**unita' negoziale n. 8 - immobile n. 4.****FABBRICATO (abitazione)****f.m. 29, part. n. 1008 - sub. n. 6;**

L'oggetto della presente relazione è un lotto peritale composto da una unità immobiliare sita nella zona periferica edificata a nord dal centro storico di Sambuca di Sicilia (Ag), ubicata nella Via Colonna Orsini n. 1, piano secondo, in catasto urbano al foglio di mappa n. 29 - particella n. 1008 - subalterno n. 6, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) (all. 6a, 6b, 6c, 6d).

L'unità immobiliare risulta essere **in testa alla debitrice "β"** in piena proprietà alla quale è pervenuta giusta ordinanza sindacale di trasferimento di proprietà del 6 settembre 2004 rep. 219 da potere del Comune di Sambuca di Sicilia trascritta ad Agrigento il 17 dicembre 2004 col. n. 24608 particolare (si veda relazione CTU di chiarimenti alla parte debitrice depositata nel fascicolo telematico il 04.04.2023).

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato composto dal piano seminterrato (sub. nn. 3 e 4) anch'esso pignorato, da un piano primo/rialzato (sub. n. 5), da un piano secondo (sub. n. 6) e da un piano terzo (sub. n. 7 in catasto come lastrico solare ma di fatto mansarda).

- **SUBALTERNO N. 6:**

L'immobile è ubicato al piano secondo e confina ad **ovest** in parte con il sub n. 1 (vano scala dedicato a tutta la palazzina) dal quale si accede agli appartamenti e in parte con fabbricato di altra proprietà part.lla 1006; A **sud** è prospiciente sulla corte comune ai piani terra sottostanti (sub n. 2) e su Via Gen. L. La Porta, civico n. 2; A **est** è prospiciente sulla Piazza Martiri del Terrorismo; A **nord** è prospiciente sulla Via Colonna Orsini; Al livello superiore con lastrico solare (di fatto è una mansarda) sub 7 anch'esso pignorato; Al livello inferiore con

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

3



unità immobiliare sub. n. 5, anch'essa pignorata. Il tutto chiaramente identificabile e riscontrabile negli allegati grafico-architettonici, planimetrici e catastali (all. 6a e 6c e 6d). Catastalmente è in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) e di fatto è composta da quattro camere, una cucina, un vano wc e un ripostiglio, il tutto con unico accesso dal vano scala comune (sub 1).

L'unità immobiliare non è in possesso dell'APE (attestato di prestazione energetica) o comunque lo stesso non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia.

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale presso gli uffici pubblici comunali e provinciali si è evinto che l'immobile è ubicato in zona periferica "trasferimento post terremoto" del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Sambuca di Sicilia (AG), zona che oggi risulta urbanizzata (si veda stralcio del P.R.G. e schede o.m.i. dell'agenzia delle entrate del territorio di Agrigento si veda allegati) e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti all'art. 13 "zona di trasferimento parziale del centro abitato" che il sottoscritto riporta:

- 1) *Comprende la parte di territorio interessata dal trasferimento parziale dell'abitato a seguito degli eventi sismici del '68;*
- 2) *Tale zona è regolamentata dal Piano di Trasferimento predisposto dal Ministero LL.PP.;*

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU (si veda **verbale del 4° sopralluogo all. A.4**), si evince dalla dichiarazione del debitore esecutato "γ" che l'intero lotto peritale risulta essere in uso dello stesso.



Il fabbricato non è di recentissima costruzione (Concessione edilizia rilasciata nel 1986 e autorizzazione di agibilità del 1989), **la struttura portante** è composta dal telaio in cemento armato, **solai** probabilmente posti in opera con travetti prefabbricati precompressi e laterizi, **tompagni** in laterizio e da una prima valutazione visiva il tutto sembrerebbe in buone condizioni e ben rifinito con intonaci civili.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e serranda, le porte interne sono in legno; **La pavimentazione** dei locali è in marmo verosimilmente del tipo "Botticino", il vano wc è pavimentato e piastrellato con piastrelle in ceramica; **Gli impianti** sono sottotraccia di vecchia fattura; L'immobile è provvisto di **climatizzazione** invernale a caldaia a gas e una pompa di calore anch'essa di vecchia fattura; **Il sistema di riserva idrica** non è visibile ma essendo la zona urbanizzata, verosimilmente è collegato alla rete idrica comunale; Il tutto chiaramente riscontrabile negli allegati fotografici (all. 6b tav. fotografiche).

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto è garantito dal vano scala condominiale che ha accesso diretto dalla Via Orsini civico n. 1.

L'altezza netta risulta essere m. 2,94.

Più in particolare si evince dai documenti richiesti dal sottoscritto C.T.U. e prodotti dall'ufficio tecnico comunale durante il periodo di indagine che il fabbricato **è stato autorizzato** in virtù delle **regolari Concessioni edilizie** pratica n. 331/1986 rilasciata il 18.04.1986 e pratica n. 348/1986 rilasciata il 10.07.1986 e successive varianti e giuste autorizzazioni di abitabilità dell'11 maggio 1989, rilasciate dal Comune di Sambuca di Sicilia (all. 6c).

Sempre grazie al sopralluogo effettuato e dopo avere visionato la documentazione essenziale presso gli uffici pubblici comunali e provinciali si è evinto che **l'unità immobiliare presenta una lieve difformità di carattere urbanistico** in merito alla

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

5



distribuzione interna a causa di un tramezzo posizionato in maniera difforme rispetto alla concessione edilizia.

Il tutto chiaramente riscontrabile dagli allegati grafici (planimetrie della concessione edilizia e rilievo del c.t.u. all. 6a, 6c e 6d) facenti parte integrante di questa perizia tecnica.

Ad un primo esame visivo, tutto il lotto peritale n. 6 si presenta oggi in buone condizioni di rifinitura per la destinazione assegnata (abitazione), buone condizioni igienico-sanitarie e nel suo insieme non presenta evidenti lesioni, dissesti o simili all'occhio umano, come si evince dalle tavole fotografiche in allegato (all. 6b).

SOLUZIONI ALLA DIFFORMITA' URBANISTICA:

Come richiesto dal Giudice nei quesiti indicati nel decreto di nomina del sottoscritto c.t.u., verrà descritta brevemente di seguito la possibile soluzione alle difformità riscontrate e indicate nel paragrafo precedente.

Si premette che a parere dello scrivente è possibile l'applicazione dell'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001.

- **La difformità urbanistica** riguardo la diversa disposizione dei tramezzi interni è risolvibile applicando l'art. 3 della L.R. 16/2016 comma 6.

Sempre per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procede alla stima di tipo comparativa dell'unità immobiliare come segue:

Dall'analisi di mercato effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Agrigento nel secondo semestre dell'anno 2022, si evince che il fabbricato oggetto dell'esecuzione, sito in Sambuca di Sicilia nella Via Colonna Orsini n. 1, è identificabile nella fascia/zona omi "periferica D1" (allegato 6d), con tipologia edilizia prevalente di "abitazioni di tipo economico" (unità

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

6

immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.....) e con destinazione prevalente "residenziale", il cui valore di mercato per le abitazioni di tipo economico oscilla tra 270,00 e 380,00 €/mq al lordo della superficie.

Il sottoscritto nello specifico intende utilizzare come valore o.m.i. di partenza il valore massimo, € 380,00 /mq in quanto l'unità immobiliare è in buone condizioni, valore al quale si dovranno moltiplicare dei **coefficienti di differenziazione** appropriati per una corretta stima della stessa.

Il lotto peritale in oggetto, come già descritto nel paragrafo "descrizione dell'immobile" della presente relazione peritale, è composto da una unità immobiliare di media qualità destinata a civile abitazione, il tutto catastalmente identificato nella categoria A/3.

Per poter valutare il valore commerciale di questo lotto peritale, il sottoscritto procede alla stima di tipo sintetico-comparativa estrapolando la superficie commerciale e moltiplicandola ai coefficienti di differenziazione (di destinazione, piano, pertinenza, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica, ecc.) appropriati.

Fatto ciò il valore ottenuto verrà a sua volta moltiplicato al valore OMI di partenza.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali che nel caso specifico è calcolata considerando anche la superficie dei muri interni e perimetrali per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Detto ciò otteniamo:

ASTE GIUDIZIARIE.it
Arch. Roberto Fortunato CAFA'



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E APPLICAZIONE DEI**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE:**

• **sup. commerciale abitazione sub 6 = mq 111,80** circa (differente dalla sup. utile calpestabile);

• **sup. commerciale pertinenze: balconi coperti (mq 15,60) * 35%** (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) = **mq 5,46** di superficie commerciale;

(Dette percentuali standard sono desunte dalla commissione valutazione immobiliare).

Con questo metodo di calcolo tenendo conto di tutti i fattori già esposti in precedenza per il calcolo della superficie commerciale, si procederà applicando alla superficie di cui sopra un coefficiente globale unico ottenuto moltiplicando tra loro i coefficienti di "differenziazione di destinazione, piano, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica ecc.":

1. Coefficiente di destinazione e piano: unità immobiliare ubicata al piano primo-rialzato, senza ascensore è attribuibile un coefficiente di **0,90**;
2. Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione: unità immobiliare di età compresa tra 21 e 40 anni (37 anni circa), con un carattere tipologico compositivo di tipo medio, illuminato e arieggiato, ottimo stato di manutenzione ma è assente la zona cucina, è quindi attribuibile un coefficiente di **0,75**;
3. Coefficiente di posizione: considerando che la zona è urbanizzata, sono presenti i servizi primari, facile possibilità di parcheggio auto su suolo pubblico, inesistenti rumori urbani ecc., all'immobile è attribuibile un coefficiente di **1,05**;

Dai dati appena ottenuti, ricaviamo il **coefficiente globale unico** che è pari a:

$$(0,90 * 0,75 * 1,05) = \mathbf{0,70875}$$

Considerando che il valore massimo attribuito di partenza è di 380,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente globale unico 0,70875 otteniamo:

$$380,00 \text{ €/mq} * 0,70875 = 269,325 \text{ €/mq}$$

che moltiplicandolo al valore della superficie commerciale si ottiene:

$$269,325 \text{ €} * \text{mq.} (111,80 + 5,46) = 269,325 \text{ €} * \text{mq} 117,26 = \text{€} 31.581,049 \text{ in c.t. € } 31.600,00$$

Totale valore di stima unità negoziale n. 8, immobile n. 4, lotto peritale n. 6 = € 31.600,00.

Al totale ottenuto si dovranno detrarre le spese relative alla risoluzione delle difformità riscontrate che il sottoscritto c.t.u. quantifica con il seguente procedimento:

- Applicazione dell'art. 3 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., comma 6. L'applicazione di tale articolo della norma permetterebbe la sanatoria edilizia delle difformità interne previa presentazione di pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata "tardiva" per intervento edilizio già realizzato, redatta da un professionista tecnico abilitato alla professione che lo scrivente ipotizza verosimilmente in € 1.500,00 più iva se dovuta e cassa di previdenza, più il pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 che in questo specifico caso potrebbe non essere applicata per prescrizione dei termini.

Riepilogando i costi da sottrarre alla stima commerciale del lotto peritale n. 6 otteniamo: - € 1.500,00 (spettanze professionali).

Totale costi per la risoluzione delle difformità riscontrate € 1.500,00.



CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione peritale si deduce che il **il valore di stima del lotto peritale n. 6** identificato nell'unità negoziale n. 8 dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo, immobile n. 4, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 29 - particella n. 1008 - sub. n. 6 **risulta essere di € 31.600,00** a cui bisogna sottrarre **€ 1.500,00** circa di spese per la risoluzione delle difformità di cui ai paragrafi precedenti. Otteniamo quindi:

Valore totale € 30.100,00.

N.B.: il bene in oggetto, come già ampiamente relazionato nella presente relazione peritale, a parere del sottoscritto c.t.u., può essere venduto applicando l'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001 per la risoluzione delle difformità riscontrate dopo la vendita nei tempi previsti dalla legge.

Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Fortunato CAFA' incaricato dal Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca 29 Giugno 2023

Il CTU

Arch. Roberto F. CAFA'



ALLEGATI

A.4 Verbale di sopralluogo;

C.4 Schema riassuntivo della stima complessiva;

D.4 Parcella e spese vive;

- unità negoziale n. 8 debitore " β "

lotto peritale n. 6

6 Relazione ctu;

6a Grafici architettonici e planimetrie generali;

6b Tavole fotografiche;

6c Documentazione Comunale;

6d Documentazione Catastale;





studio d'architettura e urbanistica

Arch. Roberto CAFA'

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



LOTTO PERITALE N. 7

Catasto fabbricati:

f.m. 29 - part. 1008 - sub. n. 7;

(Via Colonna Orsini n. 1

Piano 3°):

UNITA' NEGOZIALE N. 8

immobile n. 5

Tribunale di Sciacca

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento
esecuzione immobiliari n. di ruolo generale 11/2018**

ELABORATI

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TAV.

7



Il C.T.U.:

Arch. Roberto F. CAFA'





Studio d'Architettura e Urbanistica

Arch. Roberto F. CAFA'

Via Pola n. 9, Sciacca (Ag) 92019 tel.: 0925 27189 - cell.: 338 3353418

Mail: roberto.cafa@libero.it

Pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA



SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1

PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: 11/2018

Giudice Relatore: Dott.ssa Grazia SCATURRO

C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'

Custode giudiziario: Dott. Pino RAIÀ



Causa promossa da (creditore procedente): BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI SAMBUCA DI SICILIA.

rappresentato dall'avvocato: Dott. Vincenzo VENEZIA

Contro (debitore): "α, β, γ" (si vedano debitori
in atti. Le lettere indicano in ordine i debitori indicati
come **soggetti nn. 1, 2 e 3** nella **nota di trascrizione**
dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli
atti del fascicolo)



Arch. Roberto Fortunato CAFA'

1



R E L A Z I O N E
D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto Fortunato CAFA'** iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 02.01.2020 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti indicati per esteso nel decreto di nomina che si trova agli atti.

Il Giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- 8)provveda,.....a depositare la perizia con i relativi allegati..... e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore precedente, a quelli intervenuti ed alle parti esegutate, anche se non costituite..... Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti.....;
- 9)le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza..... In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Come richiesto dal Giudice Istruttore **dopo aver sciolto la riserva all'udienza del 21.01.2023**, il sottoscritto C.T.U. per completare l'incarico iniziale redigerà ulteriori n. 3 relazioni di stima, una per ogni "lotto peritale" che comprenderanno i tre immobili rimasti esclusi dalla perizia per la normativa del periodo COVID 19.


Arch. Roberto Fortunato CAFA'



LOTTO PERITALE N. 7**unita' negoziale n. 8 - immobile n. 5.****FABBRICATO (lastrico solare)****f.m. 29, part. n. 1008 - sub. n. 7;**

L'oggetto della presente relazione è un lotto peritale composto da una unità immobiliare sita nella zona periferica edificata a nord dal centro storico di Sambuca di Sicilia (Ag), ubicata nella Via Colonna Orsini n. 1, piano terzo, in catasto urbano al foglio di mappa n. 29 - particella n. 1008 - subalterno n. 7, categoria "lastrico solare" ma di fatto mansarda (all. 7a, 7b, 7c, 7d).

L'unità immobiliare risulta essere **in testa alla debitrice "β"** in piena proprietà alla quale è pervenuta giusta ordinanza sindacale di trasferimento di proprietà del 6 settembre 2004 rep. 219 da potere del Comune di Sambuca di Sicilia trascritta ad Agrigento il 17 dicembre 2004 col. n. 24608 particolare (si veda relazione CTU di chiarimenti alla parte debitrice depositata nel fascicolo telematico il 04.04.2023).

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato composto dal piano seminterrato (sub. nn. 3 e 4), da un piano primo/rialzato (sub. n. 5), da un piano secondo (sub. n. 6) e da un piano terzo (sub. n. 7 in catasto come lastrico solare ma di fatto mansarda), tutte le unità immobiliari dell'intero fabbricato risultano pignorate.

- **SUBALTERNO N. 7:**

L'immobile è ubicato al piano terzo e confina ad **ovest** in parte con il sub n. 1 (vano scala dedicato a tutta la palazzina) dal quale si accede agli appartamenti e in parte con fabbricato di altra proprietà part.lla 1006; A **sud** è prospiciente sulla corte comune ai piani terra sottostanti (sub n. 2) e su Via Gen. L. La Porta, civico n. 2; A **est** è prospiciente sulla Piazza Martiri del Terrorismo; A **nord** è prospiciente sulla Via Colonna Orsini; Al livello inferiore con unità immobiliare sub. n. 6, anch'essa

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

3



pignorata. Il tutto chiaramente identificabile e riscontrabile negli allegati grafico-architettonici, planimetrici e catastali (all. 7a, 7c e 7d). Catastalmente è in categoria "Lastrico solare" ma di fatto è composta da una mansarda con un unico ampio vano soggiorno-cucina, un vano wc e due ripostigli, il tutto con unico accesso dal vano scala comune (sub 1).

L'unità immobiliare non è in possesso dell'APE (attestato di prestazione energetica) o comunque lo stesso non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia.

Dopo avere iniziato le operazioni peritali e le dovute ricerche della documentazione essenziale presso gli uffici pubblici comunali e provinciali si è evinto che l'immobile è ubicato in zona periferica "trasferimento post terremoto" del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Sambuca di Sicilia (AG), zona che oggi risulta urbanizzata (si veda stralcio del P.R.G. e schede o.m.i. dell'agenzia delle entrate del territorio di Agrigento si veda allegati) e come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti all'art. 13 "zona di trasferimento parziale del centro abitato" che il sottoscritto riporta:

- 1) *Comprende la parte di territorio interessata dal trasferimento parziale dell'abitato a seguito degli eventi sismici del '68;*
- 2) *Tale zona è regolamentata dal Piano di Trasferimento predisposto dal Ministero LL.PP.;*

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU (si veda **verbale del 4° sopralluogo all. A.4**), si evince dalla dichiarazione del debitore esecutato "Y" che l'intero lotto peritale risulta essere in uso allo stesso.

Il fabbricato sul quale insiste la mansarda del piano 3° non è di recentissima costruzione (Concessione edilizia rilasciata nel



1986 e autorizzazione di agibilità del 1989), **la struttura portante** è composta dal telaio in cemento armato, **solai** probabilmente posti in opera con travetti prefabbricati precompressi e laterizi, il **solaio di copertura** è in legno a falde inclinate, **tompagni** in laterizio e da una prima valutazione visiva il tutto sembrerebbe in buone condizioni e ben rifinito con intonaci civili.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono in legno; **La pavimentazione** dei locali è in gres porcellanato, il vano wc è pavimentato e piastrellato con piastrelle in ceramica; **Gli impianti** sono sottotraccia di vecchia fattura; L'immobile è provvisto di **climatizzazione** invernale a caldaia a gas e una pompa di calore anch'essa di vecchia fattura; **Il sistema di riserva idrica** non è visibile ma essendo la zona urbanizzata, verosimilmente è collegato alla rete idrica comunale; Il tutto chiaramente riscontrabile negli allegati fotografici (all. 7b tav. fotografiche).

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto è garantito dal vano scala condominiale che ha accesso diretto dalla Via Orsini civico n. 1.

L'altezza netta media risulta essere m. 2,15.

Ad un primo esame visivo, tutto il LOTTO PERITALE N. 7 si presenta oggi in buone condizioni di rifinitura per la destinazione che di fatto ha (abitazione), buone condizioni igienico-sanitarie e nel suo insieme non presenta evidenti lesioni, dissesti o simili all'occhio umano, come si evince dalle tavole fotografiche in allegato (all. 7b).

Più in particolare si evince dai documenti richiesti dal sottoscritto C.T.U. e prodotti dall'ufficio tecnico comunale durante il periodo di indagine che **il fabbricato** composto dal piano seminterrato, 1° e 2° è **stato autorizzato** in virtù delle **regolari Concessioni edilizie** pratica n. 331/1986 rilasciata il **18.04.1986** e pratica n. 348/1986 rilasciata il **10.07.1986** e successive varianti e giuste **autorizzazioni di abitabilità dell'11 maggio 1989**, rilasciate dal Comune di Sambuca di Sicilia (all. 7c), **diversamente la mansarda/sottotetto sub 7 in**

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

5

questione, edificata sul lastrico solare risulta avere un'autorizzazione prot. n. 9599 rilasciata in data 10.09.2008 per la realizzazione di una copertura a falde inclinate con struttura portante in legno e altezza massima al colmo di cm 230.

Sempre grazie al sopralluogo effettuato e dopo avere visionato la documentazione essenziale presso gli uffici pubblici comunali e provinciali si è evinto che **l'unità immobiliare presenta gravi ed evidenti difformità di carattere urbanistico ed edilizio** in merito all'intera struttura di copertura e alla conseguente divisione interna rispetto all'autorizzazione edilizia.

Nella stessa pratica edile che lo scrivente CTU ha visionato e di cui a richiesto copia all'ufficio tecnico comunale si evince che **non è agli atti la comunicazione di inizio dei lavori, l'autorizzazione dell'ufficio del Genio Civile competente, la relazione a struttura ultimata, il collaudo statico e nemmeno la comunicazione di fine lavori, tutta documentazione necessaria per potere verificare la conformità urbanistico-edilizia.**

SOLUZIONI ALLE DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE:

Come richiesto dal Giudice nei quesiti indicati nel decreto di nomina del sottoscritto c.t.u., verrà descritta brevemente di seguito la possibile soluzione alle difformità riscontrate e indicate nel paragrafo precedente.

A riguardo si chiarisce che non è possibile sanare le opere realizzate abusivamente utilizzando l'art. 40 della L. 47/85 o l'art. 46 del DPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito (contratto di mutuo stipulato il 27.07.2007) risultano essere successive all'ultimo condono edilizio;

La difformità urbanistica riguarda soprattutto la mancanza dei requisiti per potere realizzare nuova cubatura come di fatto è stato realizzata (l'autorizzazione per i sottotetti ammette

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

6

un'altezza massima al colmo di cm 230 mentre l'attuale altezza al colmo risulta essere di cm 300) e di conseguenza non è possibile sanare l'abuso edilizio nemmeno utilizzando l'ex art. 36 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 14 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii..

Per quanto sopra detto, a parere dello scrivente CTU, **l'intera unità immobiliare sita al piano terzo e oggetto del pignoramento essendo stata realizzata senza le dovute autorizzazioni risulterebbe essere abusiva e non regolarizzabile dal punto di vista urbanistico ed edilizio.**

Chiarito quanto sopra, si procederà alla quantificazione degli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso ed alla stima commerciale della sola area di sedime che di conseguenza diventerà terrazzo.

I costi per il ripristino saranno calcolati sulla base del prezzario regionale Siciliano 2022 (ultimo prezzario in vigore): da cui:

- voce di prezzario regionale (1.3.2): *Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti superiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà*

fatta computando le superfici dei vari piani e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. Per ogni m³ vuoto per pieno.... €/mc 13,51

da cui:

P3°/sottotetto/mansarda (mq 94 x h media 2,35)]= Mc 220,90
* € 13,51 = **€ 2.984,35;**

- voce di prezzario regionale (12.1.3) per impermeabilizzazione solaio di calpestio 3° piano esistente (terrazzo): mq 94,00 x € 19,19= **€ 1.803,86;**

Sommano spese di demolizione e ripristino: in c.t. € 4.800,00 circa alle quali bisogna aggiungere le sanzioni pecuniarie, gli oneri di accesso in discarica gli oneri per le prestazioni professionali tecniche e l'iva **per un totale di € 10.856,00.**

Sempre per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procede alla stima di tipo comparativa dell'unità immobiliare come segue:

Dall'analisi di mercato effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Agrigento nel secondo semestre dell'anno 2022, si evince che il fabbricato oggetto dell'esecuzione, sito in Sambuca di Sicilia

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

8

nella Via Colonna Orsini n. 1, è identificabile nella fascia/zona omi "periferica D1" (allegato 7d), con tipologia edilizia prevalente di "abitazioni di tipo economico" (*unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.....*) e con destinazione prevalente "residenziale", il cui valore di mercato per le abitazioni di tipo economico oscilla tra 270,00 e 380,00 €/mq al lordo della superficie.

Il sottoscritto nello specifico intende utilizzare come valore o.m.i. di partenza il valore minimo, € 270,00 /mq in quanto l'unità immobiliare è un terrazzo, valore al quale si dovranno moltiplicare dei **coefficienti di differenziazione** appropriati per una corretta stima della stessa.

Il lotto peritale in oggetto, come già descritto nel paragrafo "descrizione dell'immobile" della presente relazione peritale, è composto da una terrazzo, il tutto catastalmente identificato nella categoria "lastrico solare".

Per poter valutare il valore commerciale di questo lotto peritale, il sottoscritto procede alla stima di tipo sintetico-comparativa estrapolando la superficie commerciale e moltiplicandola ai coefficienti di differenziazione appropriati.

Fatto ciò il valore ottenuto verrà a sua volta moltiplicato al valore OMI di partenza.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali che nel caso specifico è calcolata considerando anche la superficie dei muri interni e perimetrali per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Detto ciò la stima dell'unità immobiliare sarà effettuata soltanto

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

9

considerando l'area di sedime rimanente in seguito alla demolizione come già anticipato e verrà calcolata secondo la norma UNI 10750:2005, codice delle valutazioni immobiliari che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso. Considerando la sup. commerciale di mq 111,50 circa (differente dalla sup. utile calpestabile o lorda), e partendo da un valore di €/mq 270,00, si otterrà una sup. virtuale applicando dette norme UNI come segue:

$\text{mq } 111,50 \times 25\%$ (calcolati fino alla sup. di 25 mq e per l'eccedenza il 10%) = $\text{mq } (6,25 + 8,65) \times \text{€ } 270,00 = \text{€ } 4.023,00$.

Tot. Valore di Stima dell'unità terrazzo sub 7 = in c.t. € 4.000,00

Al totale ottenuto si dovranno detrarre le spese relative alla risoluzione delle difformità riscontrate, per cui:

- risoluzione per la demolizione e il ripristino dei luoghi = € 4.800,00 circa + 22% iva, ai quali bisogna aggiungere le sanzioni pecuniarie e gli oneri per le prestazioni professionali tecniche (circa € 5.000,00).

PER CUI:

€ 4.000,00 (valore dell'area di sedime del terrazzo) -
5.856,00 (spese di demolizione e iva al 22%) - 5.000,00
(spese tecniche e sanzioni) = € 4.000,00 - 10.856,00 = €. -
6.856,00
in c.t. -6.900,00.

Totale valore di stima "LOTTO PERITALE n. 7" sottratto delle spese per la risoluzione delle difformità = € - 6.900,00

CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto nella presente relazione peritale si deduce che il **il valore di stima del LOTTO**

Arch. Roberto Fortunato CAFA'

10

PERITALE N. 7 identificato nell'unità negoziale n. 8 dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo, immobile n. 5, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 29 - particella n. 1008 - sub. n. 7 **risulta essere di € 4.000,00** a cui bisogna sottrarre **€ 10.856,00** circa di spese per la risoluzione delle difformità di cui ai paragrafi precedenti. Otteniamo quindi:

Valore totale in c.t. € - 6.900,00.

Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Fortunato CAFA' incaricato dal Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca 29 Giugno 2023

Il CTU

Arch. Roberto F. CAFA'

ALLEGATI

- A.4 Verbale di sopralluogo;
- C.4 Schema riassuntivo della stima complessiva;
- D.4 Parcella e spese vive;

- **unità negoziale n. 8 debitore " β "**

LOTTO PERITALE N. 7

- 7 Relazione ctu;
- 7a Grafici architettonici e planimetrie generali;
- 7b Tavole fotografiche;
- 7c Documentazione Comunale;
- 7d Documentazione Catastale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Arch. Roberto Fortunato CAFA'

