

TRIBUNALE DI TRAPANI
UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI

N° 76/2022 R.G.ESECUZIONI
(N.2355/2011 R.G.N.R. – N.138/2012 R.G.GIP)

G.I.P.: Dott. *Samuele CORSO*

PERIZIA

Immobile sito in Custonaci, c/da Scucina, Via Arezzo n.12
Fg. 87 Part. 736 sub. 2 e 10

Il perito

Arch. Caterina Amoroso

Firmato digitalmente da
CATERINA AMOROSO

CN = AMOROSO CATERINA
O = Ordine Architetti di Trapani
T = Architetto
SerialNumber = TINIT-MRSCRN72C64A345D
e-mail = archamoroso@email.it
C = IT

1. PREMESSA

Il G.I.P. del Tribunale di Trapani, Dott. Samuele Corso, nella funzione di Giudice dell'esecuzione, nell'udienza del 13 ottobre 2022, conferiva incarico alla sottoscritta, Arch. Caterina Amoroso, libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n°1017 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Trapani al n°179, nell'ambito del procedimento n°76/2022 R.G. Esecuzioni. In tale occasione la sottoscritta prestava giuramento.

Di seguito si dà relazione del proprio operato sulla scorta dell'incarico conferito dal Giudice che dispone quanto segue:

"accerti il perito la divisibilità dell'immobile sito in Custonaci c/da Scucina (ora via Arezzo n.12) censito in catasto al foglio di mappa n.87 part. 736 sub. 2 e 10, e nel caso di indivisibilità il valore dello stesso tenuto conto dei valori OMI e del prezzo delle vendite di immobili analoghi in un arco temporale recente e nel medesimo contesto territoriale".

2. SOPRALLUOGO

La sottoscritta, in sede di udienza, stabiliva, per la data del 21 ottobre 2022 alle ore 9:00 e seguenti, l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile da periziare.

Con pec del 18 ottobre 2022, la Dott.ssa Alessandra Giordano, nella qualità di coadiutore per l'Agenzia Nazionale dei Beni Sequestrati e Confiscati, comunicava l'indisponibilità degli inquilini dell'immobile a far accedere allo stesso per motivi di salute e chiedeva di posticipare l'inizio delle operazioni peritali (**Allegato 1** – Pec del 18/10/2022).

Con pec del 20 ottobre 2022 (**Allegato 2** – Pec del 20/10/2022), la sottoscritta comunicava alle parti il rinvio delle operazioni peritali nelle more di concordare ulteriore data che veniva successivamente stabilita per il 27 ottobre 2022 alle ore 9:00 e seguenti presso l'immobile da periziare (**Allegato 3** – Pec del 21/10/2022).

In occasione del sopralluogo, la sottoscritta C.T.U., in presenza dell'Arch. Carmelo Ferraù, ausiliario tecnico nominato, dell'avvocato Pietro Bruno, legale della Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXX~~ (comproprietaria dell'immobile), del Geom. Giuseppe Napoli, CTP della Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXX~~ (**Allegato 4** – Pec del 18/10/2022 – nomina CTP), del Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ locatario dell'immobile, della Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXX~~ moglie del Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ ha visionato gli immobili oggetto dell'esecuzione e precisamente (**Allegato 5** - verbale di sopralluogo):

UBICAZIONE E CONFINI (*Allegato 6 – Mappa e Elaborato planimetrico del fabbricato*):

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, è ubicato in Custonaci (TP), c/da Scucina, via Arezzo n.12.

Le unità in oggetto, poste al piano terra e al piano seminterrato del fabbricato, risultano rispettivamente confinanti:

L'unità immobiliare di piano terra (Fig. 87 p.IIa 736 sub.2):

- a nord con la via Arezzo e vano scala condominiale;
- a sud con area di pertinenza dell'unità di primo piano lato ovest e con area di pertinenza dell'unità di piano terra lato est;
- a est con unità complanare (sub.4) con androne e vano scala condominiali e con area condominiale costituente l'accesso all'edificio;
- a ovest con area libera condominiale e con rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

L'unità immobiliare di piano seminterrato (Fig. 87 p.IIa 736 sub.10):

- a nord con unità complanare (sub.18);
- a sud con unità complanare (sub.11);
- a est con vano scala condominiale e con unità complanare (sub.18);
- a ovest con area libera condominiale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (cfr. visure, stralcio di mappa e planimetrie catastali in atti)

Le unità immobiliari in oggetto sono distinte in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Custonaci come segue:

- **Foglio 87, part. 736, sub. 2, cat. A/2, piano terra, classe 11, consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq. 124, rendita € 402,84** (la categoria A/2 identifica abitazioni di tipo civile).

Intestato a:

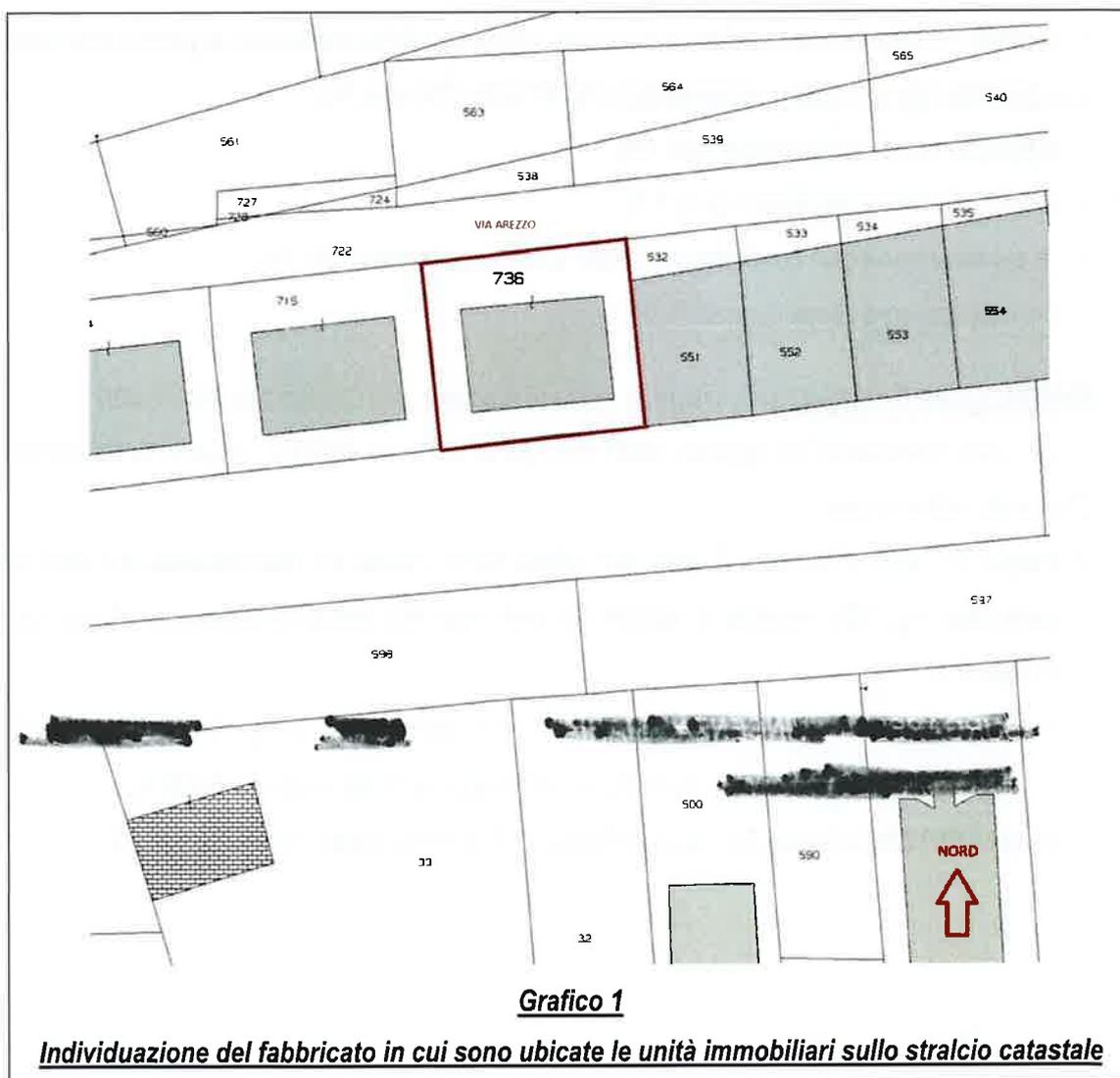
- **[REDACTED]** nata ad **[REDACTED]** (TP) il **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **ERARIO DELLO STATO**, sede in Roma, C.F. 80193210582, proprietà per 1/2.

- ✓ L'Unità immobiliare sita in Custonaci (TP), via Arezzo n.12, identificata in catasto al foglio di mappa n°87 part. 736 subalterno 2, piano terra (civile abitazione);
- ✓ L'Unità immobiliare sita in Custonaci (TP), via Arezzo, identificata in catasto al foglio di mappa n°87 part. 736 subalterno 10, piano seminterrato (garage).

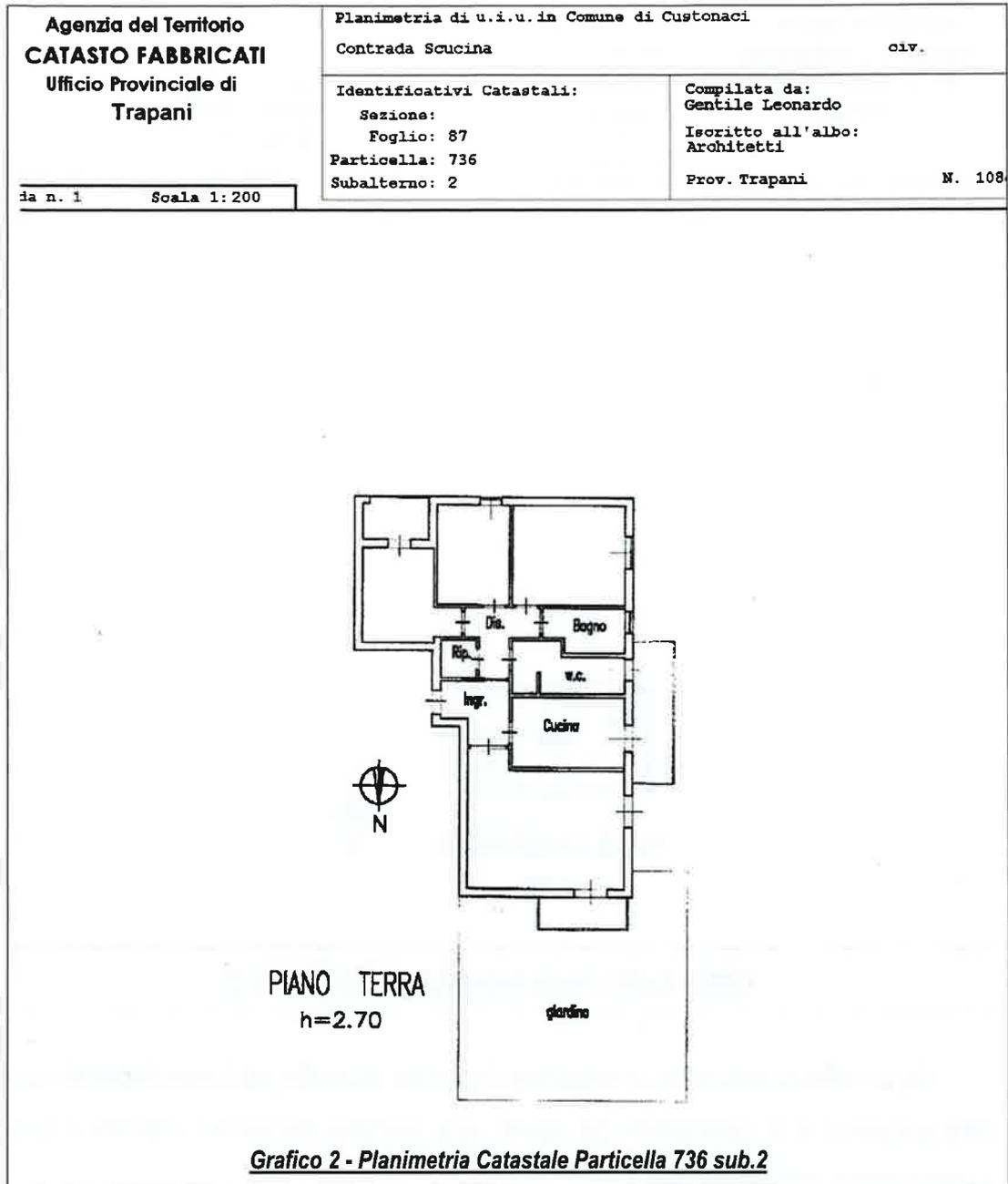
Una volta presa visione dei luoghi, si è effettuata un'accurata ispezione ed altresì le ritrazioni fotografiche e le misurazioni occorrenti dei summenzionati immobili.

3. IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Immobili siti in Custonaci, c/da Scucina, Via Arezzo n.12
FG. 87 P.LLA 736 sub. 2 (appartamento) e sub. 10 (garage)



TRIBUNALE DI TRAPANI
UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI
n°76/2022 R.G. Esecuzioni



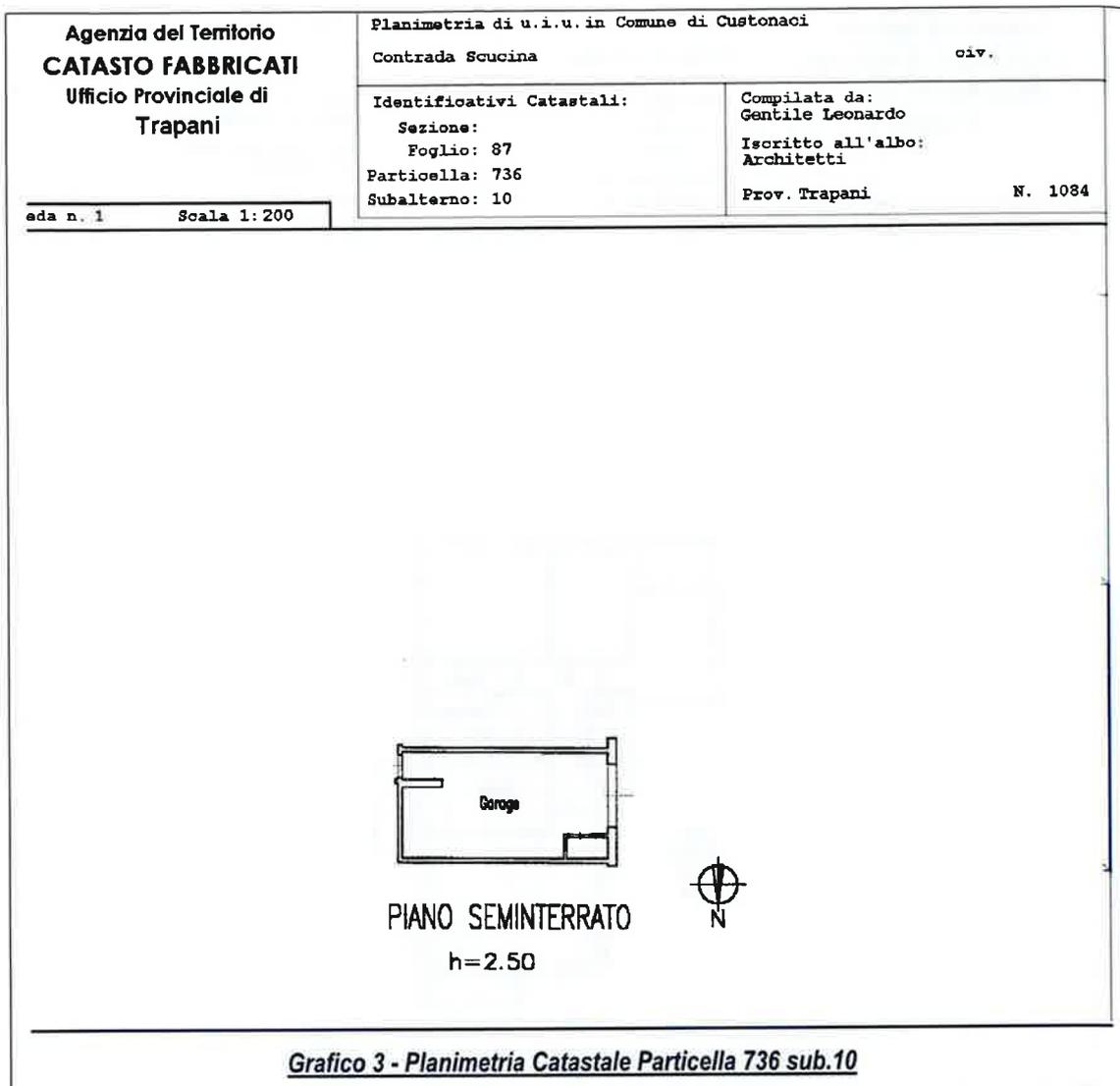
➤ Foglio 87, part. 736, sub. 10, cat. C/6, piano S1, classe 9, consistenza mq. 29, rendita € 76,54 (la categoria C/6 identifica rimesse, autorimesse). Intestato a:

• **[REDACTED] VINCENZA [REDACTED]**, nata ad **[REDACTED]** (TP) il **[REDACTED]** C.F.

[REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

• **ERARIO DELLO STATO**, sede in Roma, C.F. 80193210582, proprietà per 1/2.

TRIBUNALE DI TRAPANI
UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI
n°76/2022 R.G. Esecuzioni



Da un raffronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti l'unica difformità riscontrata dalla sottoscritta è la destinazione del piccolo vano nell'unità immobiliare destinata a garage. Il suddetto vano è stato trasformato in wc .

TITOLARITÀ

Le unità immobiliari risultano di proprietà:

- **Per la quota di 1/2,** della Sig.ra **[REDACTED]** Minanza giusto Atto di Vendita del 20/06/2006 ai rogiti del Notaio Gino Attilio Di Vita (registrato a Trapani il 03/07/2006 al n.3506 ed ivi trascritto il 05/07/2006 ai nn.21212/12763) per acquisto rattoné dai Sig.ri **[REDACTED]** (nato a **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**) e **[REDACTED]** (nato a **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]**).

Con tale atto la Sig.ra [redacted] acquistava la quota indivisa di 1/2 di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione e pertinente piccolo tratto di terreno libero (Fg.87 p.la 736 sub.2), posta al piano terra, lato ovest, di un maggiore fabbricato sito in Custonaci, c/da Scucina, realizzato nel "Lotto numero 8-9" a sua volta facente parte di un piano di lottizzazione convenzionata. Costituiva oggetto di vendita, quale pertinenza esclusiva dell'abitazione, un vano garage (Fg.87 p.la 736 sub.10), posto al piano seminterrato dell'edificio. Ai Sig.ri Scalabrino e Sanclemente gli immobili erano pervenuti, indivisamente ed in quote uguali fra loro, giusto Atto di Vendita del 13/04/2005 ai rogiti del Notaio Ugo Barresi (registrato a Trapani il 19/04/2005 al n.1853 ed ivi trascritto il 19/04/2005 al n.8527 del registro particolare) da potere del Sig. Giovanni Gentile, unico titolare dell'impresa individuale omonima.

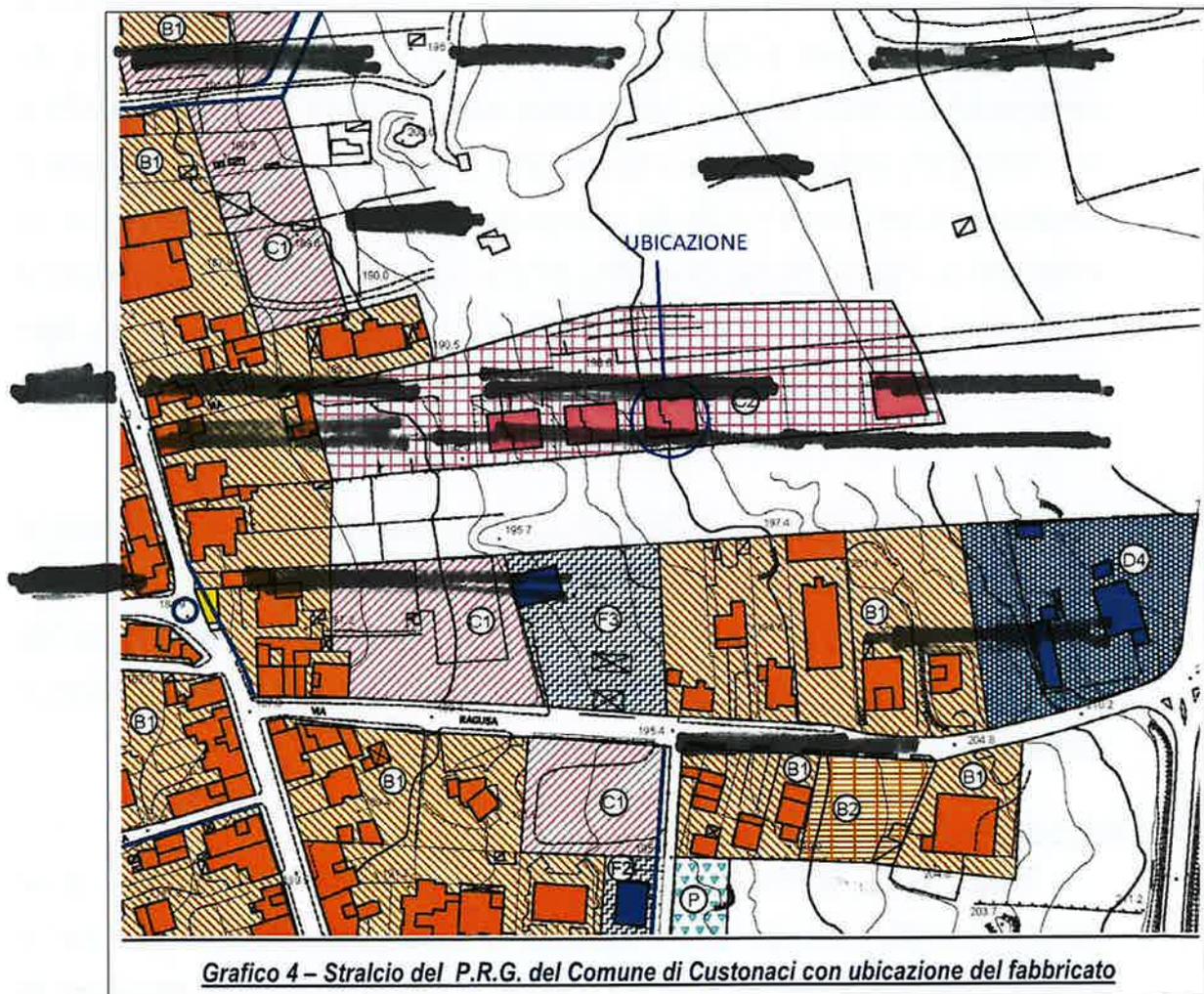
- **Per la quota di 1/2**, dell'Erario dello Stato giusta sentenza di confisca dei beni immobili (divenuta irrevocabile in data 17/07/2014) n.100/2014, emessa il 31/03/2014, nei confronti di [redacted] (nato a Custonaci [redacted] C.F. [redacted]) e dei componenti il suo nucleo familiare. Tale sentenza risulta trascritta a Trapani il 23/09/2015 ai nn. 17330/13335. Al Sig. [redacted] le unità immobiliari in oggetto sono pervenute, in regime di comunione dei beni con la moglie Sig.ra Leonarda [redacted], giusto Atto di Vendita del 20/06/2006 ai rogiti del Notaio Gino Attilio Di Vita (registrato a Trapani il 03/07/2006 al n.3506 ed ivi trascritto il 05/07/2006 ai nn.21212/12763) per acquisto fattone dai Sig.ri [redacted] (nato a [redacted] C.F. [redacted]) e [redacted] Sebastiana Sanclemente (nata a [redacted] C.F. [redacted]).

Attualmente le unità immobiliari risultano date in locazione, per la porzione pari alla quota del 50% pro indiviso di proprietà della Sig.ra [redacted] al Sig. [redacted] [redacted] giusto "contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo" del 13/02/2015, registrato in Trapani il 17/02/2015 al n. 318 volume SR3, che vi risiede con la moglie, la Sig.ra [redacted] (cfr. contratto di locazione in atti).

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

In base al P.R.G. adottato dal Comune di Custonaci, adottato con Delibera n. 8 del 29/03/2018, e all'art. 23 della NTA, il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, ricade nella zona omogenea **C.2 – ambiti di edilizia residenziale interessati da**

piani esecutivi. "Sono così classificate le aree ██████████ ad edilizia residenziale nel previgente strumento urbanistico, già interessate da piani di lottizzazione per edilizia residenziale. All'interno di tali zone l'attività edificatoria resta regolamentata secondo le prescrizioni ed i parametri plano-volumetrici previsti nel progetto di piano di lottizzazione redatto in attuazione del previgente strumento urbanistico. Nel caso di mancata attuazione del piano entro i termini temporali stabiliti nella convenzione ovvero di varianti sostanziali l'attività edilizia sarà regolamentata in analogia alle zone C1. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso. Per la riorganizzazione del sistema dei servizi l'Amministrazione comunale potrà assegnare nuove destinazioni alle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle previste nei piani".



PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITÀ URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fanno parte le due unità immobiliari in oggetto, è stato edificato nel "Lotto 8-9" nell'ambito di un piano di lottizzazione convenzionata ed è stato, quindi, interessato dalle seguenti pratiche edilizie (**Allegato 7 – Documentazione UTC Comune di Custonaci**):

• **Concessione Edilizia n.5/90 del 06/02/1990**

Concessione edilizia relativa alla Lottizzazione per la realizzazione di un complesso residenziale ubicato in c/da Scucina. Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato nel "Lotto 8-9" della predetta lottizzazione.

• **Concessione Edilizia n.41/2000 del 25/09/2000**

Concessione edilizia relativa alla voltura di intestazione ditta ed al rinnovo della C.E. n. 5/90.

• **Concessione Edilizia n.51/2000 del 28/11/2000**

Concessione edilizia relativa all'autorizzazione dei lavori riguardanti la costruzione di n.20 alloggi del tipo edilizia economica e popolare nei lotti n. 4-5-6-7-8-9-10-11 previsti all'interno del piano di lottizzazione convenzionata.

• **Concessione Edilizia n. 47/2004 del 29/11/2004**

Concessione edilizia di variante strutturale e modifiche in corso d'opera nei lotti 8-9 compresi nel piano di lottizzazione convenzionata ubicata nella c/da Scucina.

• **Certificato di Abitabilità e Agibilità del 31/05/2006 (prot. n.14534 – Pratica Edile n.55/98 e n.98/02)**

In data 31/05/2006 veniva rilasciato il certificato di abitabilità e agibilità dell'intero corpo di fabbrica composto da piano seminterrato, da piano terra e da primo piano, edificato nel Lotto 8-9, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte.

Per completezza documentale si precisa che, al fine del rilascio del suddetto certificato di abitabilità/agibilità, è stata altresì prodotta la seguente documentazione:

✓ **Certificato di conformità** (prot. n. 4028 del 15/03/2005) rilasciato dall'ufficio del Genio Civile di Trapani, ai sensi dell'art.28 della legge 02/02/74 n.64, riguardante il corpo di fabbrica inerente il lotto 8-9;

✓ **Certificato di Collaudo Statico delle strutture** (prot. n. 4028 del 09/03/2005) munito del visto di attestazione dell'ufficio del Genio Civile di Trapani, ai sensi dell'art.7 della legge n.1086/71;

- ✓ Perizia giurata del direttore dei lavori;
- ✓ Autorizzazione all'allaccio ed allo scarico dei reflui n.1584/2006.

Da un raffronto fra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato (Concessione Edilizia n. 47/2004 del 29/11/2004), l'unica difformità riscontrata dalla sottoscritta è la destinazione del piccolo vano nell'unità immobiliare di piano seminterrato, da progetto destinato a cantina. Attualmente è stato trasformato in wc con vaso e doccia. Occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi in quanto le dimensioni esigue del vano non consentono di rispettare i requisiti minimi per il dimensionamento dei servizi igienico sanitari.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato, di cui fanno parte le due unità immobiliari in oggetto, edificato nel "Lotto 8-9" nell'ambito di una lottizzazione convenzionata, si sviluppa secondo due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato (cfr. **foto 1-3**).



FOTO 1 – PROSPETTO NORD FABBRICATO SU VIA AREZZO

Lo stesso è realizzato con struttura intelaiata in CLS armato, solai intermedi e di copertura piani latero-cementizi, tramezzature in conci di tufo e tompagnature esterne in tufo.



L'accesso al fabbricato è permesso tramite un cancello metallico pedonale (cfr. **foto 4**), posto sulla via Arezzo, dal quale ci si immette in un'area scoperta pavimentata condominiale (cfr. **foto 5**) e da qui all'androne (cfr. **foto 6**) ed al vano scala condominiali pavimentati in marmo.





FOTO 6



FOTO 7

Il lotto su cui si erge l'intero fabbricato risulta delimitato perimetralmente con recinzione in muratura sormontata da ringhiera in ferro .



FOTO 8



FOTO 9 - ACCESSO AL VANO GARAGE

L'accesso all'unità immobiliare di piano terra è consentito dal vano scala condominiale (cfr. **foto 7**), mentre l'unità immobiliare a garage, ubicata al piano seminterrato, oltre ad essere accessibile, tramite una porta in ferro, dal vano scala condominiale (cfr. **foto 8-9**), è anche raggiungibile da un accesso carrabile posto sulla via Arezzo (cfr. **foto 10**) che immette, tramite una rampa, in un'area libera condominiale da cui è possibile accedere al vano garage direttamente da un'ampia apertura in legno (cfr. **foto 11-12**).



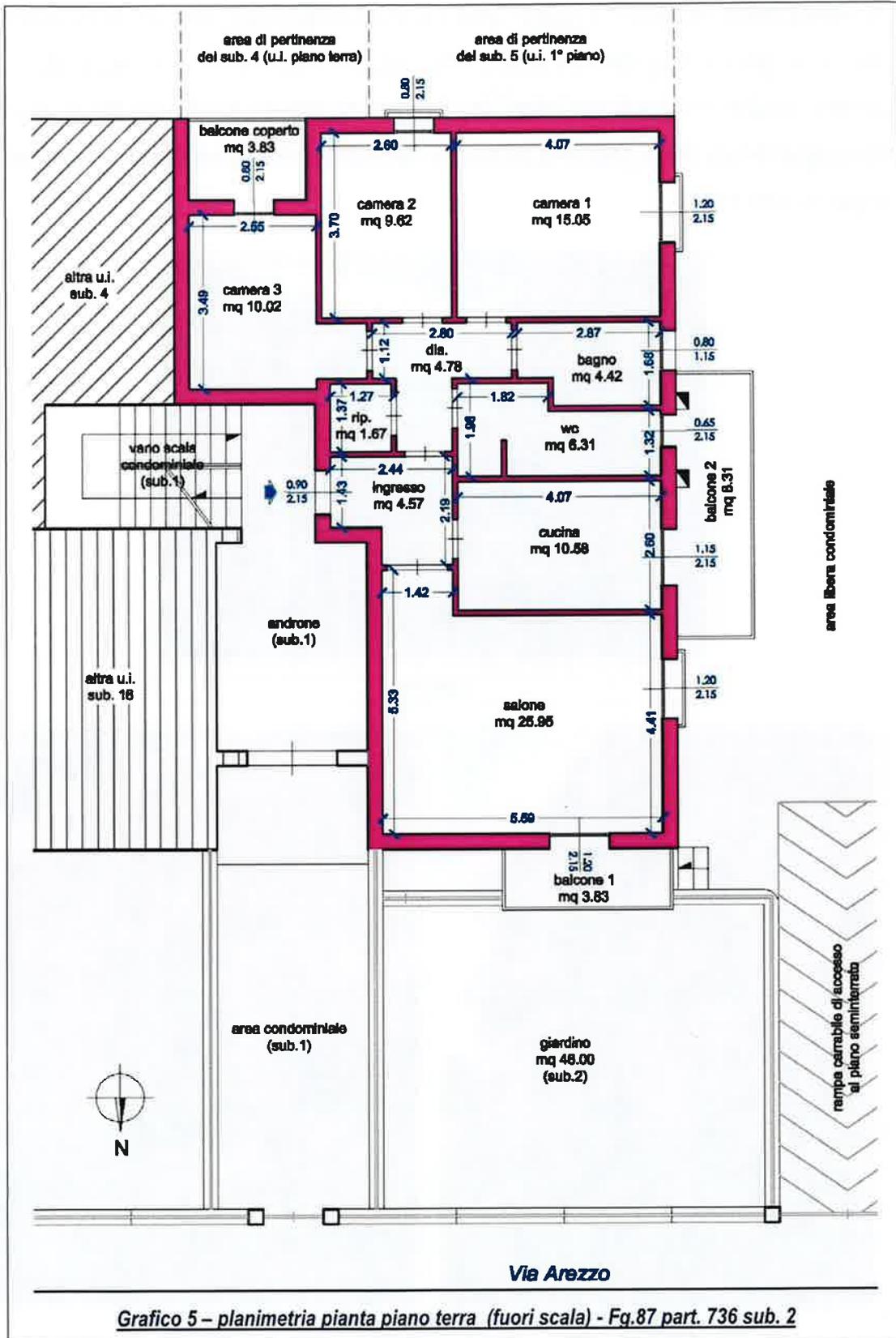
FOTO 10



FOTO 11

FOTO 12

Unità Immobiliare di P.Terra - Abitazione (sub. 2) - (Allegato 8 – Elaborato grafico)



L'unità immobiliare di piano terra (cfr. *grafico 5*), adibita ad abitazione, ha una superficie utile complessiva di circa mq. 92.97 per un'altezza utile interna di mt. 2.70 ed è composta da un ingresso, un salone, una cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno ed un piccolo riposto (cfr. *foto 13-26*).



FOTO 13 - INGRESSO

FOTO 14 - DISIMPEGNO



FOTO 15 - SALONE



FOTO 16 - SALONE



FOTO 17 - CUCINA



FOTO 18 - CUCINA



FOTO 19 - WC



FOTO 20 - BAGNO



FOTO 21 - DISIMPEGNO



FOTO 22 - DISIMPEGNO

TRIBUNALE DI TRAPANI
UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI
n°76/2022 R.G. Esecuzioni



FOTO 23 – CAMERA 1



FOTO 24 – CAMERA 2



FOTO 25 – CAMERA 3



FOTO 26 – CAMERA 3

Pertinenza esclusiva di tale unità immobiliare è una modesta area a giardino (cfr. grafico 5), di circa mq. 46, posta a nord dell'appartamento e a quota inferiore, interamente recintata (recinzione in muratura sormontata da ringhiera in ferro) ed accessibile esternamente, tramite un cancelletto in metallo, dall'area libera condominiale posta a quota del seminterrato (cfr. **foto 27-31**). Tale area risulta piantumata con varie piante ornamentali .



FOTO 27 – AREA A GIARDINO (VISTA DALLA QUOTA DEL PIANO TERRA)



FOTO 28 – AREA A GIARDINO (VISTA DALLA VIA AREZZO)



FOTO 29 – AREA A GIARDINO
(VISTA DALL'AREA LIBERA CONDOMINIALE A QUOTA DEL SEMINTERRATO)



FOTO 30 – ACCESSO AL GIARDINO



FOTO 31 – CANCELLETTO D'ACCESSO AL GIARDINO

Internamente l'unità immobiliare presenta le seguenti rifiniture: risulta intonacata al civile e tinteggiata di colore chiaro; pavimentata con mattoni di gres porcellanato e provvista di zoccolatura dello stesso materiale in tutti gli ambienti fatta eccezione per i servizi igienici ed una parete della cucina che risultano piastrellati anche a parete. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno e questi ultimi della tipologia a taglio termico con vetrocamera muniti di avvolgibili in pvc (cfr. **foto 32**).



FOTO 32 - INFISSO A TAGLIO TERMICO CON VETROCAMERA

Il vano salone si affaccia, nel suo lato nord, sul giardino pertinenziale e presenta un balcone di circa mq. 3.83 (cfr. **foto 33**).

La cucina, ubicata nel lato ovest dell'unità immobiliare, risulta prospiciente l'area libera condominiale ed è dotata di un balcone circa mq. 8.31 (cfr. **foto 34**).

La camera 3, posta nel lato sud dell'appartamento, si affaccia su area pertinenziale di altre unità immobiliari ed è dotata di un balcone coperto di circa mq. 3.83 (cfr. **foto 35**).

L'impianto idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia. Si rileva la sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento (mancano i corpi riscaldanti e la caldaia).



Si rileva in qualche ambiente, in corrispondenza dei solai, evidenti ammaloramenti degli intonaci dovuti a fenomeni di infiltrazione d'acqua e distacco dello strato pittorico. (cfr. **foto 35**) ed in alcuni punti delle macchie dovute a fenomeni di condensa (cfr. **foto 36**).





Chiari segni di infiltrazione d'acqua si rilevano anche nella parete dell'ingresso in corrispondenza del wc (cfr. **foto 37**) addebitabile sicuramente a problematiche legate al sifone di scarico della doccia. Traccia di tale perdita si ha in corrispondenza del vano garage (sub 10) del piano seminterrato. Nell'intradosso del solaio si notano degli aloni dovuti all'infiltrazione d'acqua dal suddetto wc con conseguente ammaloramento degli intonaci (cfr. **foto 38**).

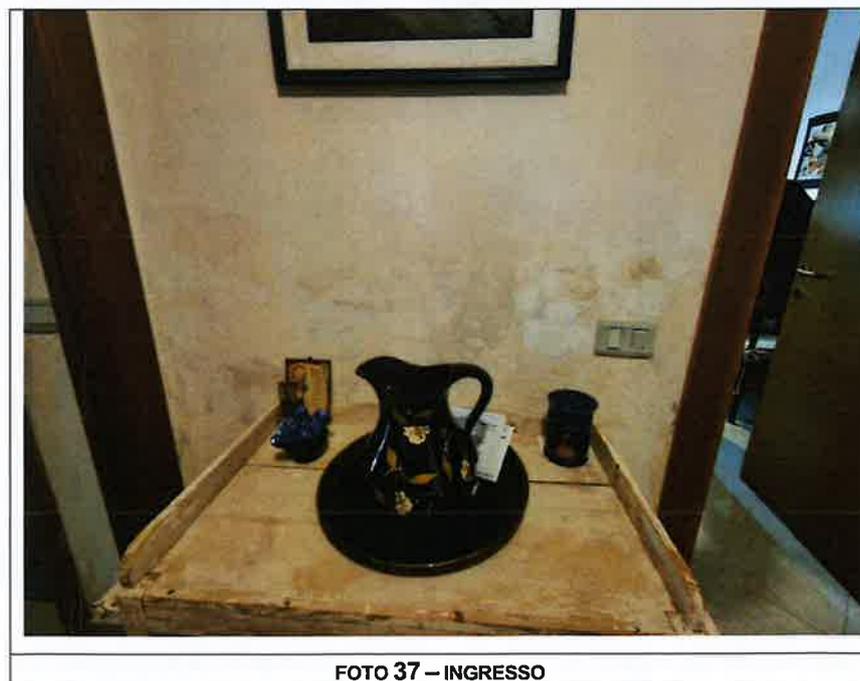




FOTO 38 – VANO GARAGE
(SOLAIO INTERMEDIO IN CORRISPONDENZA DEL WC DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI PIANO TERRA)

Si rileva altresì esternamente, nelle mensole dei balconi di piano terra e piano primo del prospetto ovest, un rigonfiamento dell'intonaco dovuto ad infiltrazione d'acqua che causerà come conseguenza il suo distacco totale (cfr. **foto 39-41**).



FOTO 39 – SOTTO MENSOLA BALCONE UNITÀ
IMMOBILIARE SUB 2 (BALCONE 2)



FOTO 40 – MENSOLA BALCONE UNITÀ PIANO PRIMO IN
CORRISPONDENZA DEL BALCONE DELL'UNITÀ'
IMMOBILIARE SUB 2

Firmato digitalmente da

CATERINA AMOROSO

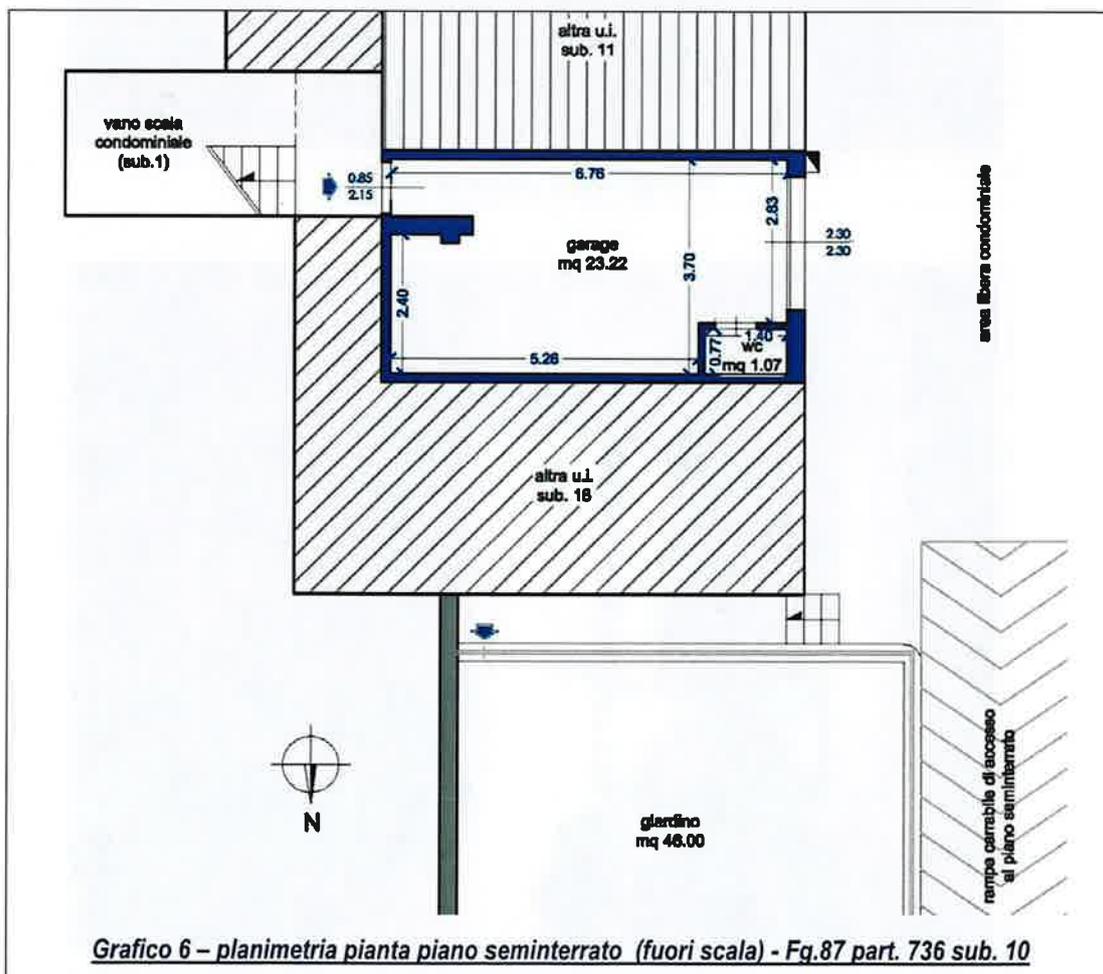
CN = AMOROSO CATERINA
O = Ordine Architetti di
Trapani
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-MRSCRN72C64A345
e-mail =
archamoroso@email.it
C = IT

TRIBUNALE DI TRAPANI
UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI
n°76/2022 R.G. Esecuzioni



FOTO 41 – PARTICOLARE MENSOLA BALCONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SUB 2 (BALCONE 2)

Unità Immobiliare di Piano seminterrato (sub. 10) - (Allegato 8 – Elaborato grafico)



L'unità immobiliare di piano seminterrato (cfr. *grafico 6*), adibita a garage ma di fatto utilizzato come locale di deposito, ha una superficie utile complessiva di circa mq. 23.22 per un'altezza utile interna di mt. 2.50 ed è composta da un unico vano ed un piccolo wc (cfr. *foto 42-43*).



FOTO 42 – VANO GARAGE (SUB 10)

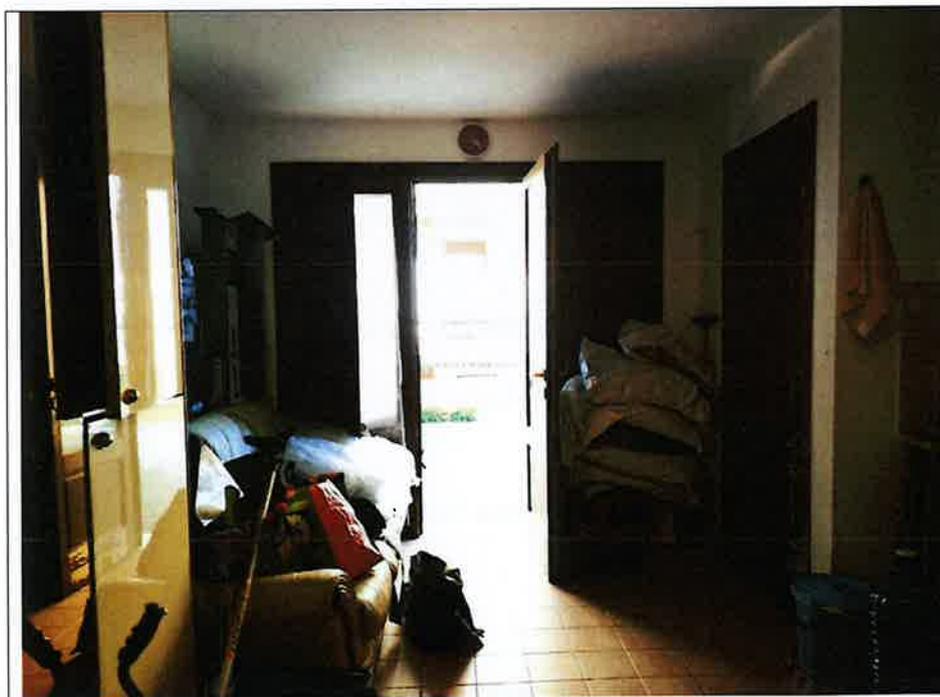


FOTO 43 – VANO GARAGE (SUB 10)



FOTO 44 – ACCESSO ESTERNO - VANO GARAGE (SUB 10)

Internamente l'unità immobiliare presenta le seguenti rifiniture: risulta intonacata al civile e tinteggiata di colore chiaro; pavimentata con mattoni di ceramica e provvista di zoccolatura dello stesso materiale. L'infisso interno da cui si accede dal vano scala è il metallo, mentre quello esterno è in legno (cfr. **foto 44**). L'impianto idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia.

ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Quote condominiali insolute: € 30,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

A fronte della richiesta della sottoscritta a mezzo pec, in data 31/10/2022, circa la posizione debitoria o meno delle unità immobiliari nei confronti del condominio, l'Amministratore del Condominio "Il Tramonto" (il fabbricato è così denominato) comunicava che, alla data del

17/11/2022, risultavano insolute quote condominiali scadute riferite al mese di novembre 2022 per € 30,00, che non risultavano spese straordinarie deliberate nè procedimenti giudiziari in corso relativi alle unità immobiliari in oggetto (***Allegato 9*** – Corrispondenza con amministratore del condominio “Il Tramonto”).

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

4.1 - “accerti il perito la divisibilità dell’immobile sito in Custonaci c/da Scucina (ora via Arezzo n.12) censito in catasto al foglio di mappa n.87 part. 736 sub. 2 e 10...”

La sottoscritta CTU, a seguito di accurate valutazioni tecniche, può asserire che gli immobili in oggetto non risultano divisibili.

Un’ipotetica divisione in due possibili unità immobiliari comporterebbe sostanziali, onerose ed antieconomiche modifiche interne soprattutto per quanto attiene allo sdoppiamento degli impianti idrico, elettrico, riscaldamento e smaltimento reflui. L’esclusione dell’ipotesi della divisibilità dell’immobile è stata valutata anche in considerazione del valore commerciale dell’immobile dopo un’eventuale divisione ed i costi da sostenere per tale divisione. Non sarebbero assolutamente congrui.

In ultimo e non meno rilevante è la poca appetibilità economica di un’unità immobiliare di modeste dimensioni in considerazione del fatto che l’immobile è ubicato in una zona del Comune di Custonaci di modesto interesse commerciale.

Inoltre, per quanto riguarda l’unità garage, pur se indipendente, è opinione della sottoscritta non separarla dall’unità abitativa in quanto costituisce un valore aggiunto.

4.2 - “...e nel caso di indivisibilità il valore dello stesso tenuto conto dei valori OMI e del prezzo delle vendite di immobili analoghi in un arco temporale recente e nel medesimo contesto territoriale”.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE E DEL VALORE DI MERCATO DELL’IMMOBILE

Ai fini della determinazione del valore dell’immobile si è reso necessario il calcolo della consistenza immobiliare, calcolata in mq. lordi commerciali, comprensivi quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero, mentre i muri in comunione computati al 50%.

Per le pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali, la superficie viene computata al 30% della superficie fino a mq. 25 e al 10% per la quota eccedente mq. 25. Per le pertinenze esclusive di ornamento non comunicanti con i vani principali, la superficie viene computata al 15% della superficie fino a mq. 25 e al 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per le pertinenze esclusive accessorie comunicanti con i vani principali, la superficie viene computata al 50%. Per le pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali la superficie viene computata al 25%.

Tali percentuali sono desunte dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Unità Immobiliare Fg. 87 part. 736 sub. 2				
Piano	Descrizione	Sup. Utile (mq)	%	Sup. Commerciale (mq. lordi commerciali)
Terra	Civile Abitazione	92,97 mq	100	92,97 mq
Terra	Pertinenza esclusiva di ornamento comunicante (balcone1)	3,83 mq	30	1,15 mq
Terra	Pertinenza esclusiva di ornamento comunicante (balcone2)	8,31 mq	30	2,49 mq
Terra	Pertinenza esclusiva di ornamento comunicante (balcone coperto 3)	3,83 mq	30	1,15 mq
S1	Pertinenza esclusiva di ornamento non comunicante (giardino)	46,00 mq	15/5	8,25 mq
Terra	Superficie occupata dai muri	13,62 mq	100	13,62 mq
Terra	Superficie occupata dai muri in comunione	5,56 mq	50	2,78 mq
TOTALE				122,41 mq
Unità Immobiliare Fg. 87 part. 736 sub. 10				
Piano	Descrizione	Sup. Utile (mq)	%	Sup. Commerciale S.C. (mq. lordi commerciali)
S1	Garage	23,22 mq	25	5,80 mq

	(unità considerata come pertinenza esclusiva accessoria del sub.2)			
S1	Superficie occupata dai muri	1,79 mq	100	1,79 mq
S1	Superficie occupata dai muri in comunione	2,73 mq	50	1,37 mq
Totale				8,96 mq
TOTALE COMPLESSIVO				131,37 mq.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare (metodo diretto sintetico comparativo).

Tale metodo ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi la stessa destinazione e con caratteristiche simili a quelle degli immobili in esame, il tutto contestualizzato nella zona di riferimento in cui gli stessi ricadono oltre che sullo studio di tabelle analitiche elaborate da agenzie immobiliari operanti a livello nazionale (il borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio - tabelle O.M.I.).

Ottenute le informazioni e reperiti i dati necessari si è diversamente ottenuto il valore commerciale dell'immobile mediando i diversi valori ottenuti al fine di individuare il più corretto valore unitario di mercato. Più precisamente si è ritenuto di utilizzare le due seguenti fonti: tabelle O.M.I., indagini di mercato.

VALORE DI MERCATO INDIVIDUATO TRAMITE I DATI O.M.I.

Allo scopo di individuare l'intervallo di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe all'immobile in oggetto, si sono estrapolati e rappresentati in tabella i dati relativi alla zona ove è ubicato l'immobile in esame, desunti dall'O.M.I. - borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Si sono pertanto utilizzati i valori della zona OMI "Periferica - D1 - centro urbano periferico" di Custonaci.

	Tipologia Edilizia	Valore di mercato (€/mq x mese)		Valore di mercato unitario (€/mq)
		min	max	
DATI O.M.I	Abitazioni Civili	600/mq	850/mq	850/mq

Listino O.M.I. – Semestre 1° - Anno 2022

(Custonaci Zona D1 – Periferica – centro urbano periferico)

Ottenuto pertanto il valore di mercato unitario di 850,00 €/mq, si riporta di seguito in tabella il calcolo effettuato per ottenere il valore commerciale:

V.C.U (Valore Commerciale Unitario)	€	850,00
S.C. (superficie commerciale)	mq	131,37
VALORE COMMERCIALE FABBRICATO	€	111664,50

VALORE DI MERCATO INDIVIDUATO TRAMITE INDAGINE DI MERCATO

La sottoscritta ha individuato due immobili analoghi e nel medesimo contesto territoriale dell'immobile da periziare, ubicati nella stessa via Arezzo, attualmente sul mercato immobiliare. Trattasi di immobili edificati nell'ambito della stessa lottizzazione di cui fa parte l'immobile da periziare (**Allegato 10** – Annunci di vendita). Più precisamente:

- Il primo immobile è un'unità immobiliare facente parte del fabbricato ricadente nel "Lotto 6-7" della suddetta lottizzazione ed oggetto di un annuncio di vendita (siti web: immobiliare.it, idealista) da parte di un'agenzia immobiliare (**stima € 1.350,00/mq.**);
- Il secondo immobile è un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato ricadente nel "Lotto 14-15" della suddetta lottizzazione ed oggetto dell'avviso di vendita (sito Ministero della Giustizia – Portale delle vendite pubbliche) in seno ad una procedura esecutiva pendente presso il tribunale di Trapani - n.206/2017 R.G.E. – lotto 1 (**stima mq. € 1.227,00/mq.**).

La sottoscritta ha effettuato una media fra i due valori di mercato individuati e si riporta di seguito in tabella il calcolo effettuato per ottenere il valore commerciale:

V.C.U (Valore Commerciale Unitario)	€	1288,50
S.C. (superficie commerciale)	mq	131,37
VALORE COMMERCIALE FABBRICATO	€	169270,25

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Ottenuti ai punti precedenti i diversi valori con le due fonti di riferimento adottate, di seguito si è calcolato la media aritmetica dei valori ottenendo il valore finale riportato nella successiva tabella.

Destinazione	Valore di mercato (O.M.I.)	Valore di mercato (Indagine di mercato)	Valore commerciale
Abitazioni Civili	€ 111.664,50	€ 169.270,25	€ 137.770,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	30,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (in considerazione anche delle eventuali opere da effettuare per risolvere le problematiche di infiltrazione d'acqua)	20,00	%

Valore finale di stima: € 117.075,25

Il valore di stima dell'immobile così desunto è quindi pari € 117.075,25 arrotondato ad **€ 117.000,00** (diconsi euro centodiciassettemila/00).

5. CONCLUSIONE

La sottoscritta, con la presente relazione, che si compone di n. 31 pagine dattiloscritte, n. 44 foto inserite in relazione, n. 6 grafici e n. 10 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto.

Trapani, 2 dicembre 2022

Il perito
Arch. Caterina Amoroso

Firmato digitalmente da
CATERINA AMOROSO

CN = AMOROSO CATERINA
O = Ordine Architetti di Trapani
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-MRSCRN72C64A345D
e-mail = archamoroso@email.it
C = IT