

Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
Procedura Civile R.G. 12690/2015
C.T.U. Arch. Alessandra Carollo



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

Sezione IV Esecuzioni Immobiliari



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Civile R.G.Es. 12690/2015

GIUDICE ISTRUTTORE:

Dott.ssa Gabriella Giammona



Consulente Tecnico: Arch. Alessandra Carollo



Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

SOMMARIO

RELAZIONE DI CONSULENZA

1. PREMESSA

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

3. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

4. DESCRIZIONE

4.1 Descrizione del contesto

4.2 Descrizione dell'edificio

4.3 Descrizione dell'immobile

4.4 Dotazioni condominiali

5. STATO DI CONSERVAZIONE

6. TITOLO DI PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

7. REGOLARITÀ EDILIZIA

8. VALUTAZIONE DEL BENE

8.1 Criteri di stima e valore unitario

8.2 Superficie commerciale

8.3 Valore dell'immobile

8.4 Stima della quota spettante ai dividendi

9. SCHEDE RIASSUNTIVE

10. INDICE ALLEGATI

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CTU

NOTA CONCLUSIVA con relativi allegati



Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedimento civile R.G. 12690/2015

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Gabriella Giammona

Tribunale di Palermo – Sezione IV Civile

1. PREMESSA

Con decreto del 30 maggio 2016 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Alessandra Carollo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo con il n. 4033, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile R.G. 12690/2015 in sostituzione del precedente CTU, disponendone la convocazione avanti a sé per il giorno 21 settembre 2016 **(all. 1)**.

All'udienza del 21 settembre 2016 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito **(all. 2)**, ricevendo mandato di rispondere ai seguenti quesiti enunciati nell'ordinanza del 12 aprile 2016 **(all. 3)**:

Ritenuto che il bene oggetto di divisione non è comodamente divisibile, sicché nessun progetto divisionale può essere ipotizzato; ritenuto, pertanto, che deve procedersi alla vendita dell'intero bene, si richiede al professionista incaricato di aggiornare la relazione di stima e individuare le quote spettanti a ciascun dividendo.

La S.V. Ill.ma affidava al CTU il compito di rispondere ai superiori quesiti con relazione scritta entro il termine di giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali, onerandola di trasmettere telematicamente l'elaborato peritale alle parti costituite entro il suddetto termine; concedeva altresì alle parti il successivo termine di 20

3

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

giorni per trasmettere al consulente le proprie osservazioni sulla relazione e al consulente l'ulteriore termine di 20 giorni per depositare in cancelleria la relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione delle stesse **(all. 2)**.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminati gli atti e svolti i preliminari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, la sottoscritta CTU, convocava le parti per il giorno 17/10/2016 alle ore 9,30, presso l'immobile oggetto del contenzioso, sito in Palermo, Viale Regione Siciliana n. 2507, 1° piano, scala A, interno 1, al fine di dare inizio alle operazioni peritali **(all. 4)**. Nel giorno e nell'ora stabiliti la sottoscritta si recava sui luoghi e, dopo atteso per alcuni minuti senza che alcuno si presentasse, suonava al campanello recante i nominativi dei proprietari dell'immobile.

La sottoscritta, dunque, interloquiva al citofono con la convenuta in giudizio, sig.ra **B**, proprietaria per ½ dell'appartamento e abitante lo stesso, la quale esponeva la sua momentanea indisponibilità a garantire l'accesso all'abitazione e richiedeva al CTU di poter posticipare l'appuntamento al giorno 20 ottobre alle ore 11,00.

Il giorno 20 ottobre 2016, come da accordi con la sig.ra **B**, la sottoscritta si recava nuovamente presso l'immobile per dare avvio alle operazioni peritali.

All'incontro, oltre alla sottoscritta e alla propria collaboratrice, era presente la convenuta sig.ra **B**. Nessuno si presentava per la curatela ricorrente **A**, regolarmente avvisata a mezzo PEC **(all. 4)**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4



Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

Con i presenti la sottoscritta effettuava una ricognizione dell'immobile prendendo misure in foglio separato (**all. 5**) ed effettuando, altresì, fotografie sia degli ambienti interni che delle terrazze di pertinenza.

La sottoscritta eseguiva, inoltre, un confronto tra la configurazione attuale dell'immobile e la planimetria catastale (**all. 8**) non rilevando difformità sostanziali. Il CTU prendeva, infine, visione dei materiali e delle finiture dell'immobile, della dotazione di impianti nonché dello stato di manutenzione.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica ed edilizia la sig.ra **B** dichiarava di aver trovato l'appartamento nello stato in cui si trova e di non aver effettuato modifiche tranne la chiusura della tra salone e soggiorno e della porta di collegamento tra cucina e corridoio.

Conclusi gli accertamenti il CTU redigeva il verbale di visita (**all. 5**) riservandosi di tornare sui luoghi per ulteriori verifiche.

3. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione è un immobile di civile abitazione facente parte di un complesso condominiale di più edifici, sito in Viale Regione Siciliana n. 2057 a Palermo.

L'appartamento è ubicato al primo piano, interno 1, scala A, edificio A del complesso residenziale sopracitato ed è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palermo, al FOGLIO 49; PARTICELLA 1807; SUB 4; ZONA CENSUARIA 2; CATEGORIA A/2; CLASSE 7; CONSISTENZA 11 VANI; RENDITA € 852,15; INDIRIZZO VIALE DELLA REGIONE SICILIANA NORD-OVEST N. 2507, PIANO 1, SCALA A, EDIFICIO A, proprietà della sig. **B** e del proprio coniuge per la quota di 1/2 ciascuno (**all. 7**).

5

Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

4. DESCRIZIONE

4. 1- DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'immobile in oggetto si trova all'interno di un complesso residenziale costituito da edifici multipiano e da un'area condominiale esterna dotata di vari servizi comuni. Al residence si accede mediante ingresso carrabile e pedonale dal civico n. 2507 di Viale Regione Siciliana.

La via Regione Siciliana è una ampia strada urbana che funge da circonvallazione per l'intera città e permette l'accesso alla rete autostradale.

Il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile è situato nel tratto nord-ovest della suddetta via, quasi in corrispondenza con lo svincolo di via Leonardo da Vinci, in una zona caratterizzata da edifici in linea multipiano, spesso organizzati in residence, e ben dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella zona, oltre a diversi esercizi commerciali che occupano i piani terra degli edifici, sono presenti uffici pubblici, attrezzature scolastiche, culturali e centri sportivi.

La zona è bene collegata sia al centro che alla periferia grazie ad una buona rete di trasporti pubblici (tram e autobus...). Nelle vicinanze è ubicato il parcheggio

Giotto che funge da capolinea per diverse linee di autobus.

4. 2- DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

6



Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

L'edificio comprendente l'immobile oggetto di contenzioso ha pianta irregolare e si sviluppa su quindici elevazioni fuori terra (piano terra, 13 piani-tipo e un piano attico) (**all. 10 foto 1**). La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato, i solai sono in latero-cemento ed i tompagni sono realizzati con blocchi di calcarenite. La copertura è piana. Il fronte principale si affaccia su Viale Regione ed è caratterizzato, al piano terra, da un avancorpo che funge da basamento e mantiene l'allineamento stradale. La restante parte dell'edificio risulta, invece, arretrata rispetto la strada (**foto 1**). Il fronte secondario si affaccia sull'area condominiale.

I prospetti sono rifiniti con intonaco plastico per esterni e presentano balconi e terrazze a mensola con parapetto in ferro verniciato; gli infissi esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in pvc.

All'edificio si accede dall'area esterna condominiale mediante un portone in alluminio e vetro che immette nell'androne rialzato (**foto 2 e 3**). Da qui si raggiunge, a destra, il vano scala "A" dotato di due ascensori.

4.3 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è ubicato al primo piano della scala "A" e vi si accede attraverso due ingressi distinti situati sulla sinistra salendo le scale: l'ingresso principale introduce direttamente nel salone (**foto 4**), l'ingresso secondario immette nel vano adibito a sala da pranzo (**foto 11**).

L'immobile è così composto: un salone pari a quattro vani (**foto 4-9**), un soggiorno (**foto 17**), tre camere da letto (**foto 19-22**) di cui due comunicanti, due servizi igienici di cui uno con doccia (**foto 10**) e l'altro con vasca (**foto 23-24**),

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7



Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

una sala da pranzo (**foto 11-12**), la cucina (**foto 13-14**) e due ripostigli di cui uno adibito a lavanderia.

Sono parte integrante dell'immobile due ampie terrazze, parzialmente coperte da pensiline lungo il perimetro. Una delle terrazze si affaccia su Viale Regione Siciliana (**foto 25-28**) ed è dotata di un piccolo corpo aggiunto adibito a ripostiglio. Alla suddetta terrazza vi si accede dal salone, dal soggiorno e da una delle camere da letto.

L'altra terrazza, antistante la cucina e la sala da pranzo, si affaccia sul cortile condominiale ed è dotata di una zona coperta (**foto 29-32**).

Dal punto di vista funzionale l'immobile è ben distribuito. La zona notte e la zona giorno, infatti, risultano separate e ben disimpegnate. La zona notte è servita dal wc bagno, mentre la zona giorno è servita dal wc doccia. Entrambi i bagni, tuttavia, sono privi di finestra e ventilati con aerazione forzata.

Ad esclusione dei bagni e degli ambienti di servizio (ripostigli, lavanderia, disimpegni) tutti i vani dell'appartamento sono ben arieggiati e soleggiati in quanto dispongono di una superficie finestrata consona alla grandezza degli stessi; gli standard dimensionali di tutti gli ambienti sono buoni.

L'altezza interna dell'immobile è pari a m. 2,90 ma alcuni vani risultano avere una altezza inferiore in quanto sono stati controsoffittati.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in parquet, ad esclusione del wc bagno e della cucina che presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica, e del wc doccia che ha una pavimentazione in travertino. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con colori differenziati a seconda degli ambienti, ad esclusione di due camere da letto le cui pareti sono rivestite da carta da parati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8



Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

I bagni presentano un rivestimento con lastre di travertino fino ad un'altezza di circa un metro.

Entrambi i bagni sono completi di tutti i pezzi sanitari.

Le porte sono in legno tamburato con riquadri e sono laccate in bianco. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e con avvolgibili in pvc.

L'appartamento è dotato di diversi armadi a muro.

L'impianto idrico è sottotraccia ed è servito da autoclave. L'impianto elettrico è anch'esso sottotraccia. L'impianto fognario è allacciato al collettore comunale.

L'impianto di riscaldamento, munito di piastre radianti, è a doppia tipologia, sia centralizzato che autonomo con caldaia. L'immobile dispone di pompe di calore in tutti gli ambienti.

Sono presenti l'impianto telefonico e citofonico e vi è la predisposizione per l'impianto di allarme.

L'immobile prospetta a nord sull'area esterna condominiale e a sud su via Regione Siciliana; ad est confina in parte con il vano scala (scala A) ed in parte con appartamento di altrui proprietà; ad est confina con strada privata di accesso al complesso condominiale.

4. 4 - DOTAZIONI CONDOMINIALI

Costituiscono dotazione comune con gli altri condomini il vano scala con gli ascensori, l'androne, il locale autoclave, il locale caldaia, l'area esterna condominiale con le attrezzature ivi esistenti: parcheggio, piscina con wc e docce, campo da tennis e pista.

9

Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

5. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in buone condizioni per quanto concerne pareti, soffitti, impianti e finiture, ad eccezione di alcuni fenomeni di umidità che si manifestano sulla zona basamentale delle pareti a contatto con la terrazza prospiciente Viale Regione Siciliana nonché alcuni fenomeni di infiltrazione e distacco di intonaco che si presentano sul soffitto di copertura della terrazza prospiciente il cortile condominiale. L'appartamento necessita, dunque, di alcuni lavori di manutenzione. Secondo quanto riferito dalla sig.ra **B** l'immobile è stato ristrutturato nel 1994 mentre i prospetti esterni dell'edificio sono stati rifatti circa 5 anni fa. L'edificio si presenta, infatti, in buono stato di conservazione

6. TITOLO DI PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

L'unità abitativa appartiene alla sig.ra **B** e al sig. **C**, coniugi in regime di separazione legale dei beni, per averla acquistata, ciascuno nella misura di 1/2 indiviso, mediante atto di compravendita stipulato a Palermo in data 18/10/1994 (rep. 33466), ed ivi trascritto il 26/10/1994 ai nn. 28470/38764.

Attualmente l'immobile è abitato dalla sig.ra **B** con i figli.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita sopracitato l'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato giuste licenze edilizie n. 123 del 18/03/1968 e n. 692 del 20/08/1970.

Le modifiche effettuate nell'unità immobiliare in esame dal precedente proprietario sono state autorizzate con concessione edilizia n. 665 del 01/10/1977 e successiva concessione in sanatoria n. 25 del 15/02/1991.

10

Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

All'esito del sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 20 ottobre 2016 non emergono sostanziali differenze tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione del tompagnamento di due porte.

Tali lievi modifiche rientrano nella categoria edilizia "opere interne" (ex art. 9 della L.R. n.35 del 10/08/1985, oggi art. 3, comma 2 della L.R. n. 16 del 10/08/2016). L'esecuzione di tali opere non è soggetta a rilascio di autorizzazione o di concessione da parte del Comune ma alla sola comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) a firma di un professionista abilitato.

Ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. n. 16 del 10/08/2016 (legge di recepimento del D.P.R. 380/2001- Testo Unico delle norme in materia edilizia) *la mancata comunicazione asseverata di inizio lavori comporta una sanzione pecuniaria pari a ad €.*
1.000,00.

Pertanto, al fine di regolarizzare tali lievi modifiche, sarà necessario provvedere alla "comunicazione tardiva" delle opere interne effettuate, presentando al comune una relazione tecnica asseverata a firma di un tecnico abilitato.

L'ammontare dei costi di regolarizzazione sarà pari all'onorario del professionista incaricato, che si stima in €. 600,00, e all'importo di €. 1000,00 quale ammenda da corrispondere al comune, salvo conguagli da parte degli uffici comunali.

Totale costi di "comunicazione tardiva" di opere interne

Spettanze professionista + ammenda per ritardata comunicazione

€ 600,00 + € 1.000,00 = € 1.600,00

8. VALUTAZIONE DEL BENE

8.1 - CRITERI DI STIMA E VALORE UNITARIO

11

Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto tra l'immobile da stimare ed immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nello stesso ambito territoriale, dei quali siano conosciuti i prezzi di mercato.

Quale valore di base per il processo estimativo del bene la sottoscritta ha tenuto in considerazione quello ottenuto dalla media dei valori massimi e minimi forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'OMI, sulla base di numerose indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riporta semestralmente il valore massimo ed il valore minimo di mercato rilevati per ogni zona territoriale e per diverse tipologie di immobili in "normale stato di conservazione". Partendo dal valore medio desunto dall'OMI, si procede, poi, al confronto con i valori medi di mercato di immobili simili quotati da altri operatori del settore nonché da agenzie immobiliari della rete nazionale e da agenzie immobiliari della zona. Il valore medio dell'OMI viene, dunque, variato in funzione di alcuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche proprie del bene e del fabbricato nel suo insieme, quali la vetustà e la tipologia strutturale, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di rifinitura, le dotazioni impiantistiche, l'esposizione, le caratteristiche di posizione e destinazione del tessuto urbano in cui è ubicato, la presenza di infrastrutture e servizi. In sintesi, vengono tenuti in considerazione tutti quei fattori tali da determinare una variazione, più o meno sensibile, del valore del bene oggetto della valutazione rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12



Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

Per il primo semestre 2016, il valore medio attribuito dall'OMI ad immobili di civile abitazione (cat. Catastale A/2) in normale stato di conservazione, ubicati nella medesima zona omogenea C1/Semicentrale/Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi-Giotto-Nebrodi-Galilei, è pari a € 1.825,00 al metro quadro.

Oltre ai suddetti valori OMI, la sottoscritta ha reperito, tramite una ricerca di mercato condotta su annunci di privati e di agenzie immobiliari locali e nazionali, offerte di vendita di immobili a destinazione residenziale ricadenti nella medesima zona Giotto/ Galilei/Notarbartolo.

Tali annunci, per lo più pubblicati nel primo semestre 2016, riportano valori compresi tra i 1600 €/m², nel caso di immobili che necessitano di ristrutturazione, e i 2.000 €/m² per immobili di nuova costruzione o recente ristrutturazione.

Bisogna considerare, tuttavia, che i valori reperiti attraverso tali indagini riguardano offerte di vendita e non l'effettivo prezzo di vendita che può subire una diminuzione in sede di contrattazione per la compravendita del bene. Si stima, pertanto, che gli effettivi prezzi di vendita di tali immobili siano inferiori ai valori sopra riportati.

Inoltre bisogna considerare che negli ultimi mesi del 2016 l'andamento del mercato immobiliare nella città di Palermo ha registrato un netto ribasso sia per quanto concerne il numero di beni compravenduti che per quanto riguarda i prezzi di vendita.

La determinazione finale del "valore unitario" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto, infine, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche si è tenuto conto dei buoni parametri dimensionali e ambientali (illuminazione, areazione, esposizione...), delle

13

Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

buone caratteristiche distributive dell'alloggio, del buon grado di rifinitura e della dotazione completa di impianti. Di contro si sono considerati altri parametri che influiscono negativamente sul valore di vendita quali la necessità di effettuare lavori di manutenzione nelle terrazze, la presenza di elementi estetici fortemente personalizzati, la condizione di primo piano in prossimità di una via pubblica. Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali l'ubicazione, i servizi, le infrastrutture....) si è tenuta in considerazione la qualità del contesto residenziale, l'ubicazione in zona semicentrale a poca distanza dagli assi viari che conducono verso il centro, la dotazione in zona di esercizi commerciali nonché di servizi pubblici, l'accessibilità alla rete autostradale. Sono stati considerati dunque quegli elementi che possono determinare uno spostamento di valore rispetto al prezzo di immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dell'edificio e della zona, dei margini di oscillazione delle quotazioni del mercato relative ad immobili consimili ricadenti nella stessa area desunti dalle indagini presso le agenzie immobiliari, dei valori forniti dall'OMI per il 1° semestre 2016, del trend fortemente negativo del mercato immobiliare negli ultimi mesi del 2016 si ritiene di poter applicare all'immobile, allo stato attuale, il valore unitario di **1.700,00 €/mq.**

8.2 - SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, si ottiene sommando alla superficie residenziale, computata nella sua interezza e al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi, la superficie degli accessori e delle pertinenze (balconi, ter-

14

Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

razze, verande, cantina....) computata in percentuale sulla base di alcuni coefficienti correttivi¹.

Nella determinazione della superficie commerciale i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Secondo i criteri sopra riportati la superficie residenziale dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta di 225,00 m².

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze (terrazze) e dei vani accessori (ripostiglio esterno) ridotta in base ad un coefficiente di omogeneizzazione.

Il DPR 138/98 assegna alle pertinenze e agli spazi accessori i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- 30% per balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare per una estensione di superficie fino 25 m², e 10% cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;

- 25% per vani accessori qualora non comunicanti con i vani principali (ripostiglio in terrazza).

La superficie lorda della terrazza che si affaccia sul cortile interno è di 149,00 m², quella della terrazza su via Regione Siciliana è di 176,00 m², quella del ripostiglio ivi insistente è di 3,94 m², pertanto, la superficie omogeneizzata di tali pertinenze sarà:

¹ I coefficienti correttivi sono stabiliti dal D.P.R. n. 138/98, allegato C.



Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

$(25,00 \text{ m}^2 \times 30\% + 124,00 \text{ m}^2 \times 10\%) + (25,00 \text{ m}^2 \times 30\% + 151,00 \text{ m}^2 \times 10\%) +$

$3,94 \text{ m}^2 \times 25\% = 19,90 \text{ m}^2 + 22,60 \text{ m}^2 + 0,98 \text{ m}^2 = 43,48 \text{ m}^2$

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento risulta, dunque, pari a:

$225,00 \text{ m}^2 + 43,48 \text{ m}^2 = 268,48 \text{ m}^2$ arrotondato a $268,00 \text{ m}^2$

8.3 - STIMA DELL'IMMOBILE

Valore unitario lordo: $1.700,00 \text{ €/m}^2$

Superficie commerciale: $268,00 \text{ m}^2$

Valore dell'immobile: $1.700,00 \text{ €/m}^2 \times 268,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 455.600,00$

A tale valore bisogna, tuttavia, sottrarre i costi relativi alla comunicazione "tardiva" opere interne (CILA), che ammontano ad $\text{€ } 1.600,00$.

Pertanto **il valore dell'immobile** si stima in:

$\text{€ } 455.600,00 - \text{€ } 1.600,00 = \text{€ } 454.000,00$ (Euro quattrocento cinquantaquattromila/00).

8.4 - STIMA DELLA QUOTA SPETTANTE AI CONDIVIDENTI

Presupponendo la vendita dell'immobile nella sua interezza e per l'importo sopra specificato, **il valore della quota di $\frac{1}{2}$ spettante a ciascun condividente** verrebbe a determinarsi in:

$\text{€ } 454.000,00 / 2 = \text{€ } 227.000,00$ (Euro duecentoventisettemila/00)

9. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione: Viale Regione Siciliana, 2507 - Palermo

Tipologia: Appartamento in edificio condominiale

Piano: primo

Tribunale di Palermo- Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari
 Procedura Civile R.G. 12690/2015
 C.T.U. Arch. Alessandra Carollo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati catastali (N. C. E. U.): Foglio: 49 Particella: 1807 Sub: 4

Categoria: A/2 Classe: 7 Consistenza: 11 vani

Stato: buono

Superficie: 268,00 m²

Valore stimato dell'immobile: **€ 454.000,00 (Euro quattrocento cinquanta-
quattromila/00).**

Valore stimato della quota di 1/2 spettante a ciascun dividente: **€ 227.000,00
(Euro duecentoventisettemila/00).**

10. INDICE ALLEGATI

1. Ordinanza di nomina del CTU
2. Verbale di udienza per il conferimento dell'incarico di CTU
3. Ordinanza del 12/04/2016
4. Avvisi di sopralluogo alle parti, a mezzo PEC, con ricevuta di consegna
5. Verbale di sopralluogo
6. Foglio di mappa catastale
7. Visura catastale
8. Planimetria catastale
9. Rilievo dello stato di fatto dell'immobile in scala 1:200
10. Rilievo fotografico

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il CTU resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 19/01/2017

Il CTU

Arch. Alessandra Carollo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17

