

# CITTA' DI ALCAMO



## STIMA

Del più probabile valore di mercato dei beni immobili ubicati nella Città di Alcamo, nella via Dante Alighieri nn. 49,51,53 e 55, censiti al N.C.E.U. al fm. 125, p.lle 1699 sub 5-6-8-9, adibiti ad uffici, autorimessa ed a civile abitazione, di proprietà di



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 88/2014 R.G.E. – TRIBUNALE DI TRAPANI

## LOTTO N. 1

### ELABORATI

DISEGNATORE	DATA
Revisione	

RELAZIONE DI PERIZIA SENZA NOMI



DIS.	DATA	Riferimento precedente				
		Dis. n°	TAV.			

IL C.T.U.  
MAZZARA ARCH. Enzo



visto:

IL GIUDICE



## PERIZIA TECNICA

Stima del più probabile valore di mercato di quattro unità immobiliari ubicate nella Città di Alcamo (TP), adibite a civile abitazione, ad autorimessa e ad uffici, site nella via Dante Alighieri n. 49, 51, 53 e 55, censite al N.C.E.U. al fm. 125, p.lla n. 1699 sub. 5 – 6 – 8 e sub 9, di proprietà di [REDACTED].

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 88/2014 R.G. E. - TRIBUNALE DI TRAPANI

#### Premessa:

Il sottoscritto, Mazzara Arch. Enzo, iscritto al n. 801 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani, con studio tecnico in Calatafimi Segesta (TP) nella via Roma 80, è stato nominato consulente esperto stimatore per l'espletamento dell'incarico conferitogli dal Giudice, Dott. Vincenzo Carnì, giusto verbale di accettazione incarico e giuramento nell'Udienza del 31/07/2015, E.I. n.88/2014 del Tribunale di Trapani.

#### Inizio operazioni peritali:

Previa comunicazioni scritte, indirizzate una, al debitore esecutato [REDACTED] (con raccomandata A.R. del 14/08/2015 n. 14992590395-1, regolarmente ricevuta in data 20/08/2015), e l'altra, allo studio legale dell'Avv. Elio Esposito di Trapani, presso cui è domiciliato il creditore procedente (ITALFONDIARIO SPA mandataria di INTESA SANPAOLO SPA), con PEC del 11/08/2015 delle ore 18:20, n. di consegna/accettazione opec275.201500811182041.23641.04.2.15@pec.aruba.it, il sottoscritto, in data 01/09/2015 alle ore 10,30, si è recato presso gli immobili siti ad Alcamo nella via Dante Alighieri nn. civ. 49, 51, 53 e 55 e, alla presenza continua del Curatore e della signora [REDACTED], coniuge del debitore, ha iniziato le operazioni peritali.

Come da verbale di sopralluogo, al fine di dare corso alla procedura esecutiva, richiamata in epigrafe, per la vendita forzata dei beni pignorati, ha effettuato l'accesso agli immobili per i necessari accertamenti tecnici e, sulla scorta della documentazione in suo possesso, esaminati gli atti, eseguite le necessarie verifiche e indagini dei luoghi, ha svolto la presente relazione di perizia pervenendo alle conclusioni qui di seguito esposte.

**1) Acquisizione della copia del titolo di provenienza:**

E' stata acquisita agli atti la copia del titolo di provenienza anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, effettuata, quest'ultima, il giorno 12/05/2014 con presentazione n. 14, registrata al n. 7573 del Registro Particolare ed al n. 9052 del registro Generale.

I beni in parola e precisamente le unità immobiliari, ubicate nella via Dante Alighieri ai nn. civ. 49, 51, 53 e 55, corrispondenti agli estremi catastali, p.lla 1699 sub 5, sub 9, sub 8 e sub 6 del foglio di mappa n. 125, sono destinate rispettivamente: 1) Ufficio; 2) Autorimessa; 3) Abitazione; 4) Ufficio;

Essi erano pervenuti nelle disponibilità dell'attuale proprietario, [REDACTED], nato a [REDACTED], per atto di compravendita contro i signori [REDACTED], nato ad [REDACTED] e [REDACTED], nata ad [REDACTED], ricevuto in data 24/05/2005, dal Dott. Lombardo Salvatore, Notaio in Marsala, n. del rep. 34214 e n. di racc. 10657, registrato a Marsala il 02/06/2005 al n. 1408, serie 1T.

I suddetti beni immobili erano pervenuti nelle disponibilità del precedente proprietario, [REDACTED] per atto di compravendita, contro il signor [REDACTED], nato ad [REDACTED], ricevuto in data 23/01/2002, dal Dott. Brucia Giovanni, Notaio in Alcamo, n. del rep. 11354 e n. di racc.. 3575, registrato ad Alcamo il 04/02/2002 al n. 501.

Altresì, i beni medesimi, erano pervenuti al signor [REDACTED], in parte, per successione, in morte di [REDACTED], nato ad [REDACTED], giusto testamento olografo ricevuto, in data 05/12/1972, dal Dott. Spedale Gaspare, Notaio in Alcamo n. del rep. 91722 e n. di racc. 13621, e registrato ad Alcamo il 19/12/1972 al n. 2179; Ed in parte, per atto di divisione, tra i comparenti, [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], nati tutti ad [REDACTED], ricevuto, in data 29/01/1985, dal Dott. Spedale Gaspare Notaio in Alcamo e registrato ad Alcamo il 11/02/1985 al n. 1192.

Si precisa altresì che, i suddetti beni, sia nell'atto di compravendita del 2005, sia nell'atto di compravendita del 2002 e sia nell'atto di divisione del 1985, erano indicati catastalmente con i seguenti numeri e subalterni:

Foglio di Mappa	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Cons.	Destinazione d'uso	n. civico
125	1699	1	C/2	5	42 mq	Magazzino	47
125	1699	2	C/6	4	48 mq	Autorimessa	49
125	1699	3	C/2	9	33 mq	Magazzino	53
125	1699	4	A/2	3	11 vani	Abitazione	51

Solo successivamente, a seguito di alcune modifiche edilizie (dovute al cambio di destinazione d'uso di qualche unità, oltre alla diversa distribuzione dei vani abitabili), sono stati soppressi i precedenti subalterni e costituiti quelli attuali.

**2) Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto n. 1:**

Tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e topologiche di ogni singola unità immobiliare, oltre alla loro destinazione d'uso, il lotto in argomento è stato così individuato:

**"LOTTO N. 1 - ABITAZIONE ED AUTORIMESSA":**

N° LOTTO	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categ.	Classe	Consistenza	Destinazione d'uso	n. civico
1	125	1699	8	---	A/2	6	8 vani	Abitazione	53
			9	---	C/6	5	41 mq	Autorimessa	51

Dalla visura effettuata per elenco immobili, come accennato in precedenza, risultano soppressi i sub. 1-2-3 e 4, mentre risultano costituiti i sub 5-6-8 e 9. In particolare, i sub 5 e 6, derivano dalla soppressione dei sub 1 e 3, mentre il sub 8 deriva dalla soppressione del sub 4. Infine il sub 9 deriva dalla soppressione del sub 7 (proveniente a sua volta dal sub 2).

Dalla consultazione immobiliare dell'Ufficio del Catasto, l'immobile in parola, confina con le particelle nn. 1698 e 1700; Detti fabbricati risultano rispettivamente di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] e di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

**3) Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto n. 1:**

Tutti i beni immobili oggetto di pignoramento, come già accennato prima, sono ubicati all'interno di un edificio di antica costruzione; Detto edificio risulta posizionato a

metà circa della via Dante Alighieri, che è una traversa del centralissimo Corso VI Aprile. Le UU.II., indicate come "LOTTO N.1", sono distribuite tra il piano terra, il piano primo ed il piano secondo. L'unità immobiliare abitativa, per l'appunto, è ubicata tra il piano primo e secondo ed è accessibile tramite una scala interna posta a ridosso dell'ingresso contrassegnato col civico n. 53. Fa parte del medesimo lotto anche l'ampio vano accessibile dal civico n. 51, posto al piano terra e destinato ad autorimessa.

L'appartamento risulta composto al piano terra, come accennato in precedenza, da un piccolo vano ingresso mq 0,90 e vano scala mq 7,00; Al piano primo, invece, sono ubicati un'ampia sala-soggiorno mq 30,60 ed un piccolo riposto di mq 1,75 (ricavato nel sottoscala), posti centralmente, rispetto all'abitazione e rivolti, uno ad ovest e l'altro ad est, oltre ad un ampio locale, destinato a cucina-pranzo di mq 28,75, direttamente comunicante con l'altro cucinino di mq 6,75 e con un w.c. secondario di mq 3,20, posizionati rispettivamente in direzione nord-ovest, nord-est e ovest. Sul lato opposto, in direzione sud-est e sud ovest, sono ubicati due distinti vani, destinati entrambi a camere da letto, rispettivamente di mq 11,55 e di mq 18,15. Il passaggio, dalla zona giorno alla zona notte, è disimpegnato da un piccolo corridoio/disimpegno di mq 3,80 che collega, altresì, anche il bagno principale di mq 6,80 ed un piccolo riposto di mq 3,10. Sul prospetto principale sono altresì ubicati tre distinti balconi, accessibili rispettivamente dal vano pranzo, dal vano soggiorno e dal vano letto, aventi tutti la stessa quadratura e precisamente di mq 2,20. Al piano secondo trovano posto un ampio locale destinato a lavanderia, posto anch'esso centralmente, di mq 38,70, oltre a due distinti locali di sgombero posizionati rispettivamente uno in direzione nord di mq 35,20 e l'altro in direzione sud di mq 46,45. Dal locale lavanderia si può accedere, altresì, ad un piccolo terrazzo di mq 2,75. L'altezza utile dell'appartamento è di circa 2,80 mt, mentre i vani posizionati al secondo piano hanno un'altezza variabile che va da 2,45 mt a 4,45 mt (per quanto riguarda il locale lavanderia ed locale di sgombero, rivolto a sud) e da 2,45 mt a 5,25 mt (per quanto attiene al locale di sgombero rivolto a nord). Riguardo invece al locale destinato ad autorimessa, esso ha una superficie di mq 39,20, mentre il piccolo ripostiglio ha una superficie di mq 2,40; Il locale autorimessa ha un'altezza utile di mt 3,70.

Le UU.II. oggetto di stima, nonostante risultino di antica costruzione, in quanto realizzate, probabilmente, tra la metà e la fine del '900, oggi si trovano in uno stato d'uso/conservativo ottimo. Infatti tutti gli elementi esterni in pietra, quali le cornici, i portali, i paramenti murari, i cantonali, i balconi e relative mensole, ecc., risultano in uno

stato ottimale, dovuto anche ai lavori di manutenzione straordinaria e di restauro eseguiti dal precedente proprietario, tra il 2001 ed il 2002 (obbligato, tra l'altro, ad un recupero minuzioso di tutti gli elementi ornamentali, stante il vincolo di centro storico, oltre a risultare immobile di particolare pregio storico-architettonico).

Detto immobile risulta, altresì, dotato di buoni infissi in legno in quanto, contestualmente ai lavori edilizi anzidetti, sono stati in parte restaurati ed in parte sostituiti con delle nuove aperture; Inoltre, durante la ricognizione dei locali interni si è potuto constatare che le rifiniture sono anch'esse di ottima qualità (quali pitturazione delle pareti, rivestimento in piastrelle del locale bagno, pavimenti ecc.) rendendo maggiormente gradevole l'intero immobile (comportando tutto ciò, in sede di stima, un maggior apprezzamento economico del medesimo appartamento).

L'edificio, non possiede, in pianta, una forma geometrica regolare, in quanto risulta, in corrispondenza dei lati ciechi (nella parte posteriore rivolta ad est), dentellata/seggettata; Tuttavia, lungo le vie principali, ovvero, lungo la via Dante Alighieri e lungo la via Roma, esso mantiene una forma pressoché regolare. Le principali dimensioni in pianta misurano circa 17,00 mt x 10,75 mt. Esso possiede, complessivamente, a lordo di muri esterni perimetrali, un'area di sedime pari a mq 161,80, mentre la superficie complessiva del piano terra, primo e secondo, corrispondente alla sola abitazione, ammonta a complessivi 323,36 mq, oltre ai balconi ed al terrazzo che hanno una superficie complessiva di mq 9,75. Mentre la superficie dell'autorimessa, sempre a lordo dei muri perimetrali è pari a 57,65 mq. Il quartiere, in cui è ubicato lo stabile, risulta servito da numerose attività commerciali, ed è dotato di molte attrezzature e/o servizi pubblici, quali attività commerciali varie, uffici, scuole ecc.

L'intero stabile ha una buona luminosità ed un sufficiente soleggiamento, tenuto conto, soprattutto, dello sviluppo lineare dei due lati liberi principali che hanno una lunghezza complessiva di circa 25,00 mtl. L'edificio, come accennato in precedenza, è di antica realizzazione e risulta eseguito con le tecniche costruttive dell'epoca e cioè con una struttura muraria portante perimetrale e di spina, anch'essa portante, di grossa dimensione (il cui spessore varia dai 50 cm ai 70 cm) in blocchi di pietra squadrata, legati con malta cementizia; I vecchi solai in legno, realizzati in origine con travi e tavolato, sono stati sostituiti, in buona parte (tranne il solaio corrispondente al vano autorimessa), con moderni solai, così detti misti in "latero-cemento", molto probabilmente, realizzati in epoca recente, tra gli anni '60 e gli degli anni '70, mentre i divisori interni sono in segato di tufo. Gli

impianti tecnologici, quali elettrico, idrico ecc. sono realizzati sottotraccia; L'impianto di riscaldamento, anch'esso sottotraccia, è con piastre radianti distribuite in tutti i vani ed alimentato da caldaia a gas. Gli intonaci esterni, anch'essi ripristinati nel 2002, sono stati realizzati con malta cementizia e completati con tonachino colorato che si confà al centro storico, mentre quelli interni sono a tonachino di tipo civile (completato a pittura ovvero, in taluni ambienti, a stucco veneziano). Le pavimentazioni di alcuni vani risultano realizzate con ceramica di ottima qualità mentre, altri vani, sono completati con parquet; La scala principale, di accesso all'appartamento, è completata con marmo antichizzato, mentre il portoncino d'ingresso e le porte interne sono del tipo in legno. Si precisa altresì che il piano secondo risulta ancora allo stato grezzo in quanto mancano gli infissi esterni ed interni, le rifiniture delle pareti con tonachino e gli ammattonati, oltre agli impianti tecnologici. (per cui, in sede di stima, ciò determinerà un deprezzamento economico del medesimo appartamento). L'autorimessa, come accennato in precedenza, è stata accorpata al lotto in parola, in quanto si può tranquillamente definire, urbanisticamente, come locale pertinenziale. Essa è accessibile anche internamente, tramite il vano porta posto in direzione del pianerottolo di ingresso all'appartamento. Inoltre nel medesimo locale è presente una vasca di riserva idrica, del tipo interrato, per soddisfare i bisogni domestici, anche in caso di penuria d'acqua.

Attraverso una ricognizione visiva generale dello stabile, ed in particolare dei prospetti esterni, scale ecc.), si è potuto constatare che esse risultano in un stato conservativo ottimo e pertanto non richiedono imminenti lavori di manutenzione.

In sintesi il lotto n. 1 è così costituito:

n.	Descrizione vano	Superficie residenziale mq	Superficie non residenziale mq	Autorimessa mq	Piano
1	Ingresso	0,90	-----	-----	Terra
2	Vano scala	7,00	-----	-----	Terra/Primo
3	Sala - Soggiorno	30,60	-----	-----	Primo
4	Cucina-Pranzo	28,75	-----	-----	“
5	WC	3,20	-----	-----	“
6	Cucinino	6,75	-----	-----	“
7	Riposto	1,75	-----	-----	“

8	Riposto	3,10	-----	-----	“
9	Disimpegno	3,80	-----	-----	“
10	Bagno	7,40	-----	-----	“
11	Letto	11,55	-----	-----	“
12	Letto	18,15	-----	-----	“
13	Balcone	-----	2,20	-----	“
14	Balcone	-----	2,20	-----	“
15	Balcone	-----	2,20	-----	“
16	Vano scala	5,30	-----	-----	Primo/Secondo
17	Lavanderia	38,70	-----	-----	Secondo
18	Locale di sgombero	35,20	-----	-----	“
19	Locale di sgombero	46,45	-----	-----	“
20	Terrazzo	-----	2,75	-----	“
21	Autorimessa	-----	-----	39,20	Terra
22	Riposto	-----	-----	2,40	“
	Totale superficie	248,60	9,35	41,60	

Dunque, la superficie del medesimo immobile (al netto di pareti divisorie interne e dei muri esterni), compreso i balconi e terrazzo, risulta pari a mq 257,95; Mentre la superficie del posto auto è pari a 39,20 mq, oltre al piccolo, riposto ricavato nel sottoscala, di mq 2,40.

Orbene, ai fini della stima dei suddetti beni (abitazione ed autorimessa), benché distinti catastalmente, si procederà come se si trattasse di un lotto unico.

#### **4) Stato di possesso degli immobili:**

Da quanto si evince dalla documentazione presente agli atti, i beni pignorati, risultano di proprietà esclusiva del debitore esecutato, signor [REDACTED], nato ad [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]). Tuttavia, il debitore risulta deceduto, nel comune di [REDACTED], in data [REDACTED]. Lo stesso risultava coniugato con la signora [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], residente ad [REDACTED] nella via [REDACTED].

██████ n. ███. I coniugi medesimi avevano contratto matrimonio ad █████, in data █████, ed avevano scelto il regime della separazione legale dei beni.

Attualmente l'immobile, risulta occupato dalla signora █████ e dai █████

**5) Esistenza di formalità vincoli o oneri:**

Al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, è stato altresì consultato l'archivio dell'ufficio tecnico del comunale di Alcamo dove, come era evidente, non è stato trovato nessun progetto originario e/o concessione/autorizzazione edilizia dell'epoca (visto che si tratta di un immobile storico) ne, tanto meno, è stato trovato alcun certificato attestante l'agibilità e/o l'abitabilità dell'immobile. Tuttavia sono state rintracciate le due autorizzazioni edilizie, rilasciate una, al precedente proprietario, █████, dove si autorizzavano i lavori accennati in precedenza. Per l'esattezza, con l'autorizzazione edilizia n. 9 del 29/01/2002, venivano eseguiti i lavori di rifacimento del prospetto esterno e sostituzione della copertura ecc., come richiamato dalla relazione tecnica a firma del Geom. █████. L'altra autorizzazione è stata, invece, rilasciata all'ultimo proprietario, █████, ed esattamente, la n. 435 del 01/12/2005, riguardante il cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad ufficio, dell'UU.II. ex particelle 1699 sub 1 e sub 3. (con la variazione catastale presentata all'Agenzia delle Entrate- Uff. del Catasto, prot. n. TP0145784 del 03/11/2005, avevano assunto il nuovo identificativo catastale sub 5 e sub 6). Tuttavia, risulta agli atti del comune di Alcamo, una perizia giurata, a firma dell'Ing. █████, resa, presso il Dott. Incardona Francesco, Notaio in Alcamo, in data 25/10/2005, dove si attesta la realizzazione dell'immobile in data anteriore al 1942. Inoltre, dal confronto dello stato di fatto dell'immobile, con la planimetria presente agli atti dell'Ufficio del catasto di Trapani, non è emersa alcuna difformità.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata per soggetto, alla data del 25/08/2015, si evince il seguente elenco delle formalità pubblicate:

██████████:

Nota	Favore/ Contro	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	Favore	18/12/1996	20215	17196
Trascrizione	Favore	30/09/2003	22221	17951

Trascrizione	Favore	04/06/2005	17902	11675
Iscrizione	Contro	04/06/2005	17903	4361
Iscrizione	Contro	07/11/2007	30928	7210
Trascrizione	Contro	15/05/2011	10484	7749
Trascrizione	Contro	12/05/2014	9052	7573

Dalla verifica della nota d'iscrizione del 04/06/2005, col n. 17903 del registro generale e n. 4361 del registro particolare, risulta l'ipoteca volontaria, derivante dalla "Concessione a garanzia di mutuo, immobili siti in Alcamo"; Mentre dalla nota di trascrizione, del 12/05/2014 col n. 9052 del registro generale e n. 7573 del registro particolare, risulta l'atto esecutivo per il pignoramento dei beni immobili in parola.

#### **6) Regolarità edilizia ed urbanistica:**

Sono stati effettuati, altresì, presso l'ufficio tecnico del comune di Alcamo, i necessari riscontri dove, attraverso l'identificazione urbanistica dell'immobile, è stato possibile individuare la relativa zona territoriale omogenea di appartenenza. Per l'appunto, dall'analisi del P.R.G. della Città di Alcamo e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, si è potuto stabilire che l'immobile è ubicato all'interno della Z.T.O. denominata "*Centro Storico: A1 la città murata – A2 gli antichi quartieri*", dove, per tale zona territoriale omogenea, valgono le prescrizioni di cui all'art. 31 delle N.T.A. e precisamente:

*La parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico ed ambientale individuata come centro storico si articola in due sottozone denominate A1 e A2:*

- *La sottozona A1 comprende l'area della città entro le mura antiche;*
- *La sottozona A2 comprende l'area "extra moenia" degli antichi quartieri.*

*Nel centro storico gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero e al ripristino morfologico, tipologico, tecnologico e formale del tessuto urbano e dei singoli fabbricati.*

*Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e seminterrato.*

*La zona del centro storico si attua a mezzo dei Piani Particolareggiati (PP) ovvero di Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata.*

*Le aree destinate ad attrezzature di quartiere o di interesse generale si attuano con intervento edilizio diretto.*

*La sottozona A1 sarà oggetto di un unico PP, che potrà comprendere parti della sottozona A2, e che dovrà prevedere, oltre ai contenuti minimi prescritti dall'art. 9 della L.R. 28 dicembre 1978 n. 71, anche:*

- *le destinazioni d'uso di tutti gli edifici;*
- *gli interventi di restauro e ripristino di tutte le facciate prospicienti su spazi pubblici con indicazione delle tecniche di intervento, dei materiali e dei colori (Piano del colore) da impiegare e con particole riguardo alla sistemazione degli impianti tecnologici;*
- *il catalogo degli elementi architettonici e decorativi presenti (stipiti, architravi e archivolti, lesene, colonne, portali, cornici, mensole, etc);*
- *le tipologie di ripristino o di nuova esecuzione degli elementi architettonici sopraddetti;*
- *gli interventi di ripristino o di nuova destinazione d'uso degli edifici di particolare rilevanza storica, artistica o ambientale;*
- *le tipologie di ripristino delle pavimentazioni degli spazi pubblici.*
- *la sottozona A2 si attua a mezzo di Piani particolareggiati (PP) obbligatori ovvero di Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art. 28 della L. 457/'78 che possono interessare anche singoli isolati o singoli edifici.*

Si precisa inoltre che, l'immobile in parola, oltre a risultare sotto vincolo di tutela, perché rientrante in zona "A1- centro storico" è, altresì, individuato come manufatto di interesse storico-architettonico del centro urbano.

Alla luce dei riscontri effettuati sul luogo, e nello specifico, nei locali ubicati al piano secondo (mansarda), benché ancora da ultimare (come già rappresentato in precedenza), si può tranquillamente ammettere che essi posseggono i requisiti urbanistici minimi per essere utilizzati come vani residenziali; Infatti il punto a) dell'art. 62 del regolamento Edilizio Comunale, riguardante la voce "sottotetto", recita nel seguente modo:

*Nei sottotetti sono ammessi locali abitabili a condizione che:*

- a) i vani abbiano altezza netta minima di 2,20 e media di m. 2,70;
- b) i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza netta minima di 2,20 e media 2,40;
- c) vengano conteggiati per intero nella volumetria;
- d) la copertura delle aperture sia realizzata o mediante abbaini o mediante interruzioni delle falde in corrispondenza delle aperture stesse, per tutta la loro larghezza, incrementata di cm. 20 per lato;
- e) siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili.

Or bene, i vani medesimi, oltre a soddisfare, ai fini residenziali, i requisiti urbanistici anzidetti, posseggono, in corrispondenza del colmo, una discreta altezza, tale da poter consentire, anche con la realizzazione di strutture soppalcate, la creazione di ulteriori superfici residenziali. (tutto ciò, ai fini della stima, determinano un maggior apprezzamento del valore dell'immobile).

**7) Attestato di certificazione energetica:**

L'attestato di prestazione energetico (APE) di cui al D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., è stato predisposto dal sottoscritto stante che, l'occupante del medesimo immobile, non risulta in possesso di alcuna certificazione energetica in argomento.

**8) Metodologia di stima:**

Visti i luoghi ed analizzate le caratteristiche, sia interne che esterne, si è optato per una stima di tipo sintetico o comparativa attraverso un confronto tra il bene immobile in argomento con altri beni simili, situati nelle vicinanze e di cui sono noti i valori. Al fine di stabilire una proporzionalità diretta tra il valore incognito ed il valore noto dei beni simili, si è utilizzata l'unità parametrica relativa alla superficie lorda (mq). Inoltre si è tenuto conto di taluni fattori socio-economici che hanno influenzato la suddetta stima ed in particolare si è voluto attenzionare:

L'analisi dei prezzi del mercato immobiliare con particolare riferimento alla crisi economica attuale e di riflesso a quella dell'intero comparto edilizio che ha subito un pesante arresto per la mancanza di richieste, sia di immobili ad uso abitativo e sia di immobili ad uso commerciale/produttivo;

La valutazione dei costi di costruzione, sulla base dei prezzi medi di mercato, ovvero quelli riferiti al listino dei prezzi ufficiali, individuati, questi ultimi, nel prezzario Regionale delle opere pubbliche (Decreto Assessoriale Regione Siciliana del 27/02/2013 ed allegato elenco prezzi 2013, pubblicato sulla G.U.R.S n. 13 del 15/03/2013 – p.I.) redatto tenendo conto delle variazioni dei costi elementari (materiali, noli, trasporti, manodopera ecc), così come atteso dalle disposizioni previste nel decreto del Presidente della Regione siciliana del 9 luglio 2012, n. 535 che individua i “*Criteri generali per la formazione del prezzario unico regionale per i lavori pubblici*”;

La valutazione altresì, delle dinamiche delle compravendite e delle locazioni immobiliari, in relazione anche alle evidenti sperequazione che si sono determinate tra i costi di costruzione e quelli relativi alle compravendite/locazioni; L’analisi delle dinamiche dei prezzi immobiliari rispetto anche all’ampio patrimonio immobiliare immediatamente “*disponibile*”;

Il confronto dei valori estimativi (contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio di Trapani), sia attuali che precedenti, pubblicati sul sito web dell’Agenzia del Territorio e riferiti al valore medio di mercato di beni immobili aventi caratteristiche costruttive simili; Nello specifico, considerato che l’immobile in questione si trova ubicato nella zona urbana di Alcamo (centro storico), sono stati considerati i dati riferiti alle aree indicate con i codici di zona B 1, microzona catastale 1;

Inoltre, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, sono stati tenuti, altresì, in debita considerazione, le aggiunte e le detrazioni economiche riferite, alla qualità edilizia dell’appartamento, alle buone finiture, ovvero al raggiungimento dello stato d’uso/conservativo che, complessivamente, sono da considerare ottime (per quanto attiene al primo piano). In conclusione, per la valutazione economica finale di detto bene si è, dapprima, proceduto nel determinare il suo valore normale, cioè supposto in condizioni ordinarie e, successivamente, sono state eseguite le eventuali aggiunte e detrazioni.

Tutto ciò detto, il sottoscritto Mazzara Arch. Enzo, sulla scorta della documentazione in suo possesso, vista inoltre la documentazione presente agli atti, acquisiti molti dati utili sulle recenti valutazioni dei prezzi del mercato immobiliare della zona, ed eseguiti gli opportuni riscontri e le necessarie valutazioni e considerazioni, è pervenuto al più probabile valore di mercato del fabbricato urbano di cui in oggetto che qui di seguito viene contraddistinto, ai fini della vendita, come lotto n. 1:

Lotto	Ditta proprietaria	Ubicazione/Destinazione	Catasto/Piano	Valore di mercato
n. 1		Comune di Alcamo, Via Dante Alighieri n. 51/53 - Abitazione e Autorimessa.	Fm. 125 - P.IIa 1699 sub 8 e sub 9, piano terra, primo e secondo.	€ 420.000,00

**9) Adeguamento e correzioni della stima 15%:**

La riduzione del valore economico del 15% , per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia e per vizi, risulta pari a: € 63.000,00;



**RIEPILOGO LOTTO N° 1**

Lotto sito ad Alcamo nella via Dante Alighieri n.51/53	Valore a base d'asta
Appartamento, comprensivo di autorimessa, ubicati tra il piano terra, primo e secondo :	€ 420.000,00
Riduzione del valore economico del 15% :	€ 63.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 357.000,00</b>

**10) Prezzo a base d'asta dell'immobile:**

Il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è di € 357.000,00 (Euro Trecentocinquantasettemila/00).

Tanto si doveva per incarico ricevuto,

Calatafimi Segesta li 03/09/2015

Il C.T.U.

Mazzara Arch. Enzo

