

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G. 28/2021 - G.E. GIANFRANCO PIGNATARO

CREDITORE PROCEDENTE: AURELIA SPV SRL - CF LIBERTY SERVICING SPA CON L'AVV. MARIANO CAMPO

DEBITORE: XXXX + XXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVVOCATO SIMONETTA DI VITALE

C.T.U.: ARCH. BARBARA FOGAZZA

PERIZIA

Palermo, 24.05.2022

(il CTU)
arch. Barbara Fogazza



PREMESSA

Con provvedimento pronunciato in data 24.01.2022, il G.E. Gianfranco Pignataro ha nominato la scrivente Arch. Barbara Fogazza, iscritta regolarmente all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori della Provincia di Palermo al n°4003, con studio in Palermo in via E. Armaforte n°2, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'espropriazione immobiliare n°28/2021 promossa da AURELIA SPV SRL - CF LIBERTY SERVICING SPA contro i debitori, invitandola a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione allegato alla suddetta nomina. La scrivente ha inviato il verbale di giuramento in data 04.02.2022 secondo le modalità sopraindicate.

Il cespite pignorato il seguente immobile stimato per la vendita:

LOTTO UNICO

1. *Fabbricato ad uso abitativo sito a Carini in Corso Giuseppe Garibaldi n.150, iscritto al N.C.E.U. del Territorio di Palermo – Comune di Carini, al foglio MU (Mappa Urbana), particella 1484, subalterno 2, piani T – 1 – 2 – 3 - 4, vani 5,5 categoria A/4.*

In data 24.02.2022 la scrivente ha ricevuto l'acconto dal creditore precedente, e in data 6.03.2022 la CTU ha quindi depositato con esito positivo, previa acquisizione dei certificati presso l'ufficio anagrafe e delle visure ipotecarie e catastali mancanti presso gli Uffici del Territorio di Palermo, e coadiuvata dal custode giudiziario, il modulo relativo alle verifiche preliminari (Allegato 2 al decreto di nomina di CTU con dicitura "Documentazione Completa" ex art.567 c.p.c.).

In data In data 07.03.2022 alle ore 15:00, previ accordi con le parti, la scrivente ha eseguito il sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di pignoramento, eseguendo rilievi metrici e fotografici.

In data 16.03.2022 la scrivente ha inviato all'Edilizia Privata del Comune Carini istanza la visione e copia degli atti relativi alla regolarità edilizia dell'immobile, e in data 17.03.2022 il suddetto ufficio ha comunicato alla sottoscritta, sempre via p.e.c., che non è stato rinvenuto alcun titolo edificatorio relativo all'immobile, trattandosi di immobile antecedente al 1967.

In data 24.05.2022: la scrivente ha depositato per via telematica presso la cancelleria del Tribunale di Palermo la perizia di CTU comprensiva degli allegati, inviandone preventivamente copia a tutte le parti **(v. Allegato n°11)**.

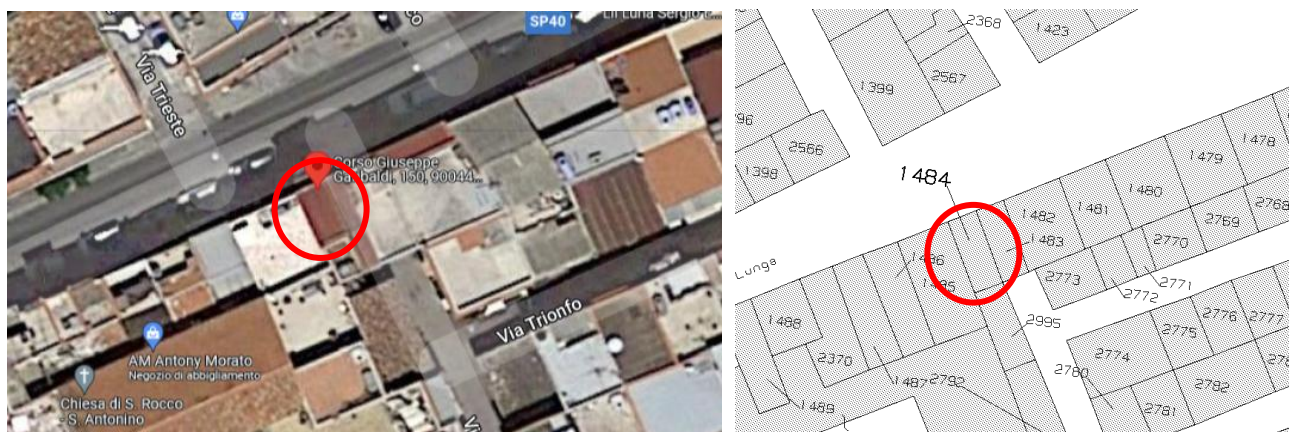


RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

Edificio sito in Via Giuseppe Garibaldi n°150 - Carini

RISPOSTA AL QUESITO N.1: "IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO".

- **Diritti reali:** i coniugi debitori sono proprietari del bene pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, inoltre, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 23.01.2001 (v. **Allegato n°6**).
- **Beni oggetto di pignoramento e dati catastali:**
 1. *Fabbricato ad uso abitativo sito a Carini in Corso Giuseppe Garibaldi n.150, iscritto al N.C.E.U. del Territorio di Palermo – Comune di Carini, al foglio MU (Mappa Urbana), particella 1484, subalterno 2, piani T – 1 – 2 – 3 - 4, vani 5,5 categoria A/4.* I dati relativi al bene indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati in visura catastale storica e attuale.
- **Difformità sostanziale della situazione di fatto rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale:** durante il sopralluogo si sono evinte delle lievi difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetrie catastali che vengono descritte dettagliatamente in risposta al **quesito n.3**.
- L'immobile è stato preventivamente individuato tramite le mappe satellitari reperibili sul web, raffrontandole con la mappa catastale (v. anche allegato fotografie).



Raffronto tra foto aerea di Google Maps e mappa catastale

- **Espropri per pubblica utilità:** in atto non vi sono espropri per pubblica utilità.
- Date le caratteristiche intrinseche dell'immobile si ritiene opportuno la formazione di UNICO LOTTO per la vendita.
- **Confini:** l'immobile confina a nord-est con la particella 1483, a sud-ovest con la particella 1485, a sud-est con la particella 2995 e a nord-est con Corso G. Garibaldi.



RISPOSTA AL QUESITO N.2: “INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO N°2”.

Il Lotto è composto da:

Immobile ubicato nel centro di Carini, in Corso Giuseppe Garibaldi n°150. Esso consiste in un edificio unifamiliare su quattro elevazioni fuori terra oltre al terrazzo di copertura praticabile (v. **allegato n°2** – planimetrie). Dal civico n°150 si accede dal marciapiede direttamente al vano del piano terra. Il piano terra è composto da un vano oltre a un piccolo angolo cottura ricavato nel ripostiglio e al vano scala interno che conduce ai piani superiori.

Il piano 1° è composto da una camera, da un servizio igienico con doccia e da un balcone.

Il piano 2° è composto da una camera, da un servizio igienico con vasca da bagno e da un balcone.

Il piano 3° è composto da una camera (ex cucina, infatti vi sono ancora gli allacci alla rete idrica e fognante), da un servizio igienico-lavanderia e da un balcone.

Il piano copertura, in adiacenza al torrino del vano scala è chiuso per l'intera superficie da una veranda abusiva, così come meglio specificato più avanti, in risposta al quesito n°6.

Tutti i balconi prospettano su Corso G. Garibaldi.



Facciata su via Garibaldi



Accesso da via Garibaldi n°150



Vista della veranda all'ultimo piano

Servizi e collegamenti: l'immobile risulta allacciato alla fognatura pubblica e alla rete idrica potabile comunale.

Attestato di Prestazione Energetica: Presente presso il Catasto Energetico Siciliano. Risulta in classe G , con prestazione energetica globale pari a 202,70 kWh/m² (v. **Allegato n°9** - visura catasto energetico).

Contesto: l'immobile ricade nel centro del centro abitato di Carini (PA), a soli cinque minuti a piedi da Piazza Duomo. La zona è abbastanza tranquilla, con discreta possibilità di parcheggio. La zona è inoltre dotata di attività commerciali.

Tipologia degli immobili di zona: prevalenza di abitazioni di tipo economico, con discreta presenza di servizi.

Pertinenze e dotazioni condominiali: nessuno, trattasi di edificio di unica proprietà.

Esposizione degli ambienti del bene pignorato: tutte le camere (una per piano) si affacciano su Corso G. Garibaldi, ad eccezione dei servizi igienici che si affacciano sul retro in area interna.

Caratteristiche strutturali: struttura mista in c.a. portante.

Condizioni di manutenzione interne ed esterne: in discrete condizioni.





Vano al piano terra



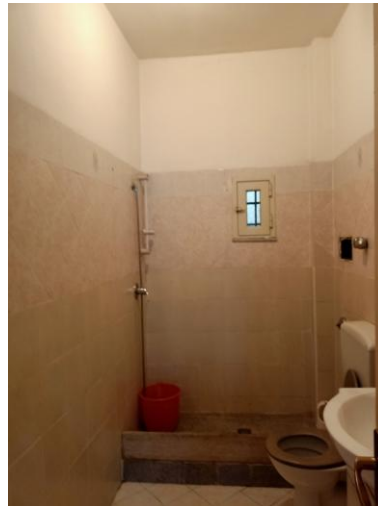
Cucina al piano terra



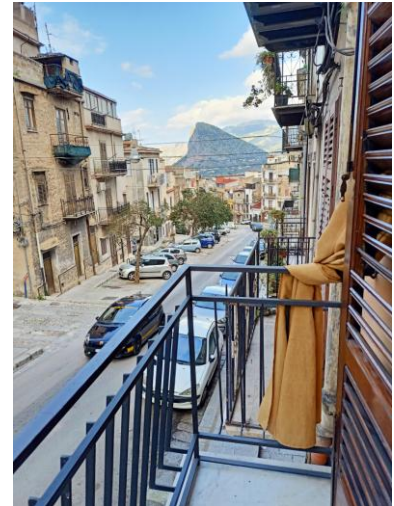
Vano scala (rampa al piano terra)



Vano al 1° piano



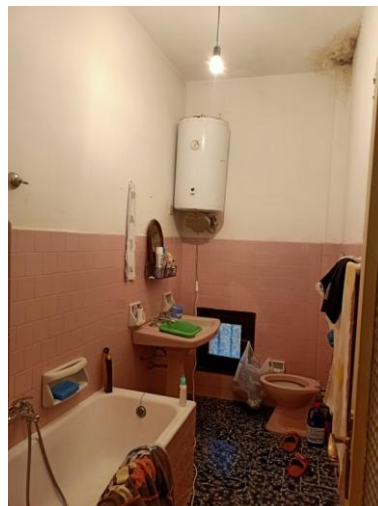
Bagno al 1° piano



Balcone al 1° piano



Vano al 2° piano



Bagno al 2° piano



Vano scala





Vano al 3° piano (ex cucina)



Bagno - lavanderia al 3° piano



Vista dal balcone del 3° piano



Veranda abusiva sul terrazzo di copertura



Caratteristiche interne e condizioni di manutenzione:

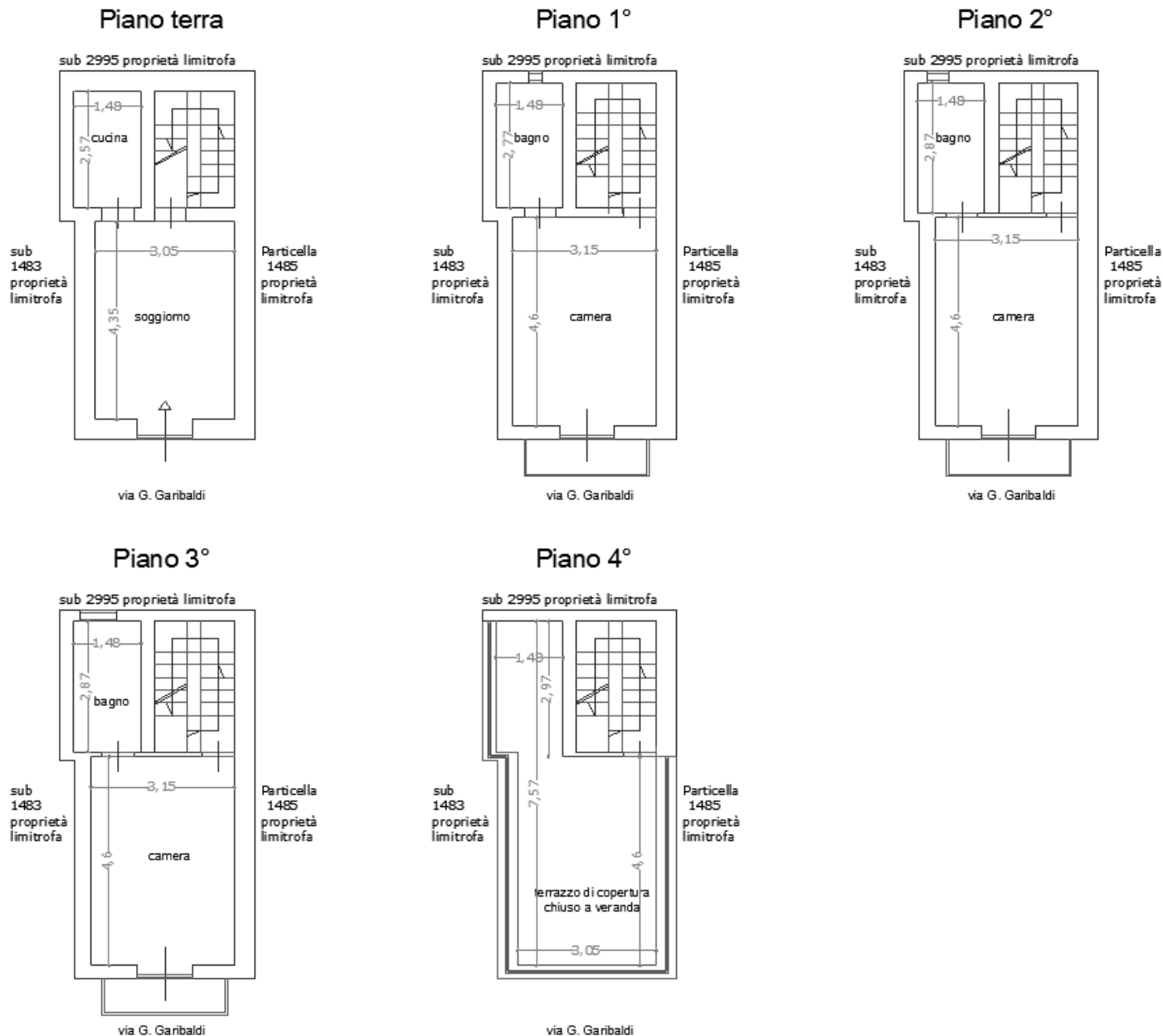
Elemento	Materiale	Stato conservativo
Pavimenti	Misti: marmo + grès	Discreto
Piastrelle	Ceramica	Discreto
Sanitari wc	Ceramica	Discreto
Infissi esterni	Legno e vetro	Discreto
Infissi interni	Legno	Discreto
Finitura pareti camere	Tinteggiatura	Buono
Impianto	Tipo	Stato conservativo
Adduzione idrica	Sottotraccia e collegato alla rete idrica comunale. Serbatoi sul torrino del vano scala.	Funzionante.
Fognante	Sottotraccia e collegato alla rete fognante comunale	Funzionante.
Elettrico	Sottotraccia	Funzionante. Necessita di adeguamento ai sensi della normativa vigente.
Riscaldamento	Assente	//
Raffrescamento	Assente	//



In generale tutti gli impianti hanno bisogno di adeguamenti necessari all'ottenimento della certificazione ai sensi della normativa vigente, i cui costi vengono decurtati dal valore di stima.

Di seguito si riportano le **planimetrie dello stato di fatto** rilevato in sede di sopralluogo.

Nel paragrafo n°3 si riportano invece le planimetrie di raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.



RISPOSTA AL QUESITO N. 3: “PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO”.

Identificazione del Lotto al catasto fabbricati, composto da:

Edificio su quattro elevazioni fuori terra oltre al terrazzo di copertura, sito nel centro storico di Carini (PA), Corso Giuseppe Garibaldi n°150, iscritto al N.C.E.U. del Territorio di Palermo, foglio M.U. particella 1484, sub 2, cat. A/4, classe 4, piani T, 1°, 2°, 3°, 4°, consistenza catastale 5,5 vani, superficie totale catastale 128 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 122 mq, rendita € 207,36. Il suddetto immobile è intestato al catasto ai due debitori per la quota di ½ cadauno, in forza dell’atto di compravendita del 23.01.2001 (v. allegato n°6).

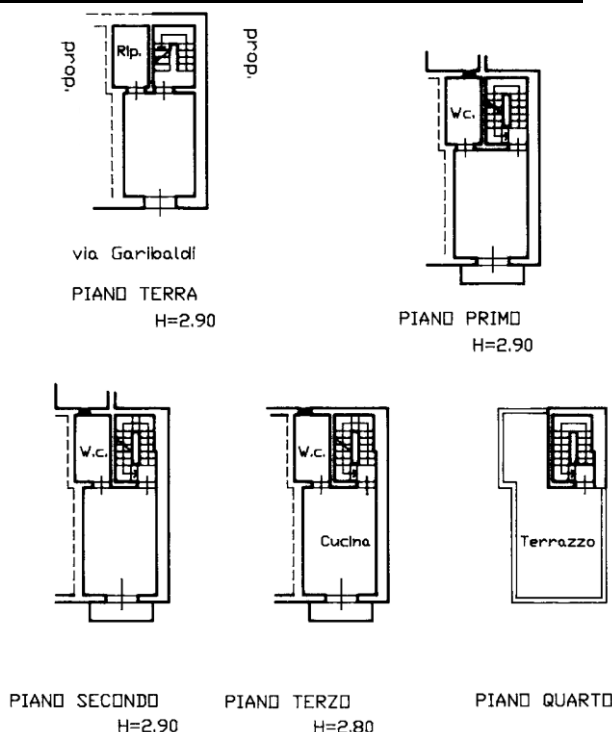
- Dal confronto tra il foglio di mappa catastale e le immagini osservate tramite *google maps*, il numero di particella corrisponde esattamente alla posizione del fabbricato. (v. allegato n°5 - mappa catastale).
- **Storia catastale:** l’immobile è stato costruito su un terreno identificato al catasto Terreni con il foglio 500 (oggi al Catasto Fabbricati risulta foglio “Mappa Urbana”) e con la particella n°1484, di superficie pari a 28 ca (v. allegato 5 - visura storica Catasto Terreni).
- **Esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati catastali indicati nell’atto di pignoramento corrispondono esattamente ai dati verificati presso l’Agenzia del Territorio (v. allegato n°4 e n°5 – ispezioni catastali e ipotecarie).

Durante il sopralluogo sono emerse delle **lievi difformità esistenti tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali del 9.01.2001 corrispondenti**, riguardanti:

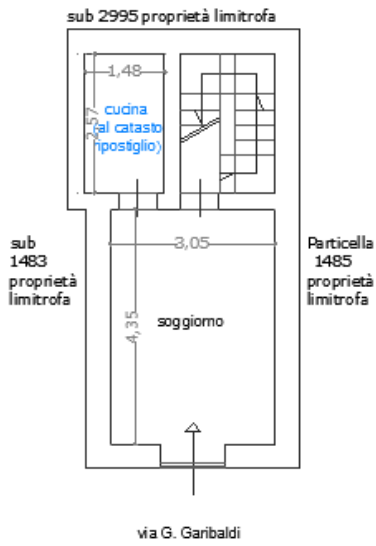
- Al piano terra: nella planimetria catastale l’attuale cucina viene indicata come ripostiglio.
- Al 3° piano: nella planimetria catastale l’attuale camera viene indicata come cucina (infatti vi sono ancora gli allacci alla rete idrica e fognante).
- Al 4° piano: il terrazzo di copertura è stato interamente chiuso con una veranda, che non viene indicata nella planimetria catastale.

Poiché si prevede il ripristino dei luoghi (v. risposta al quesito n°6), non è necessario aggiornare le planimetrie catastali.

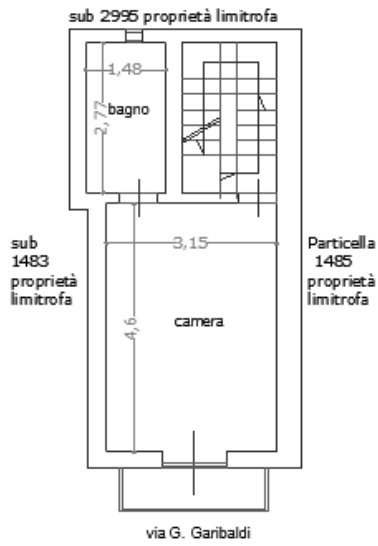
LE PLANIMETRIE CATASTALI DEL 9.01.2001 :



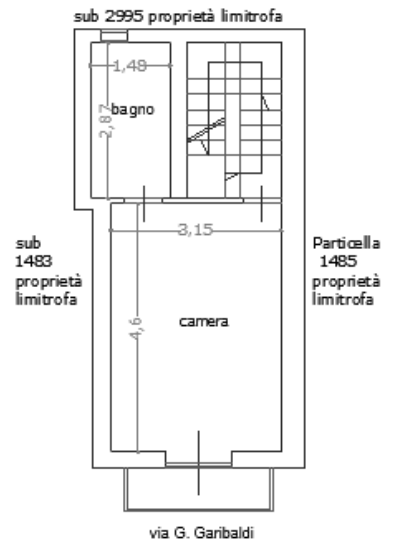
Piano terra



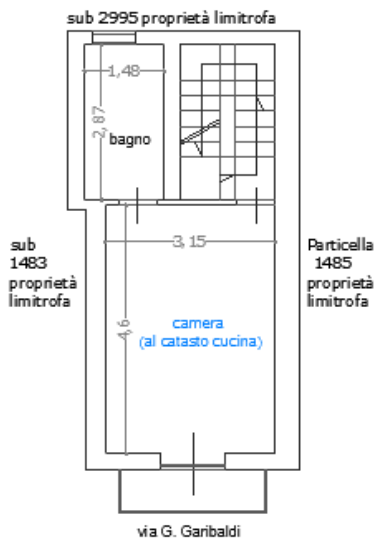
Piano 1°



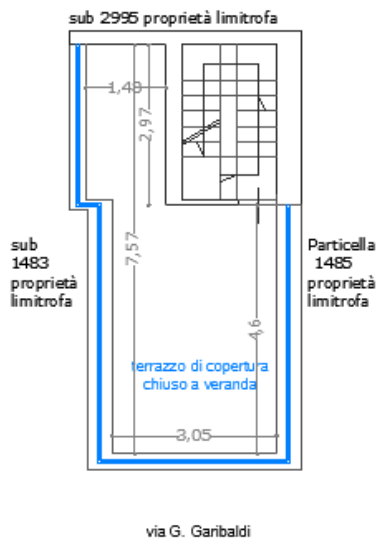
Piano 2°




Piano 3°



Piano 4°



LEGENDA DIFFORMITA' RISPETTO AL CATASTALE:

 Veranda abusiva



RISPOSTA AL QUESITO N. 4: “PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO”.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un edificio su quattro elevazioni fuori terra oltre al terrazzo di copertura, sito nel centro storico di Carini (PA), in Corso Giuseppe Garibaldi n°150, Dal civico n°150 si accede dal marciapiede direttamente al vano del piano terra. Il piano terra è composto da una camera oltre a un piccolo angolo cottura e al vano scala interno che conduce ai piani superiori. Il piano 1° è composto da una camera, da un servizio igienico con doccia e da un balcone. Il piano 2° è composto da una camera, da un servizio igienico con vasca da bagno e da un balcone. Il piano 3° è composto da una camera (ex cucina, infatti vi sono gli allacci alla rete idrica e fognante), da un servizio igienico-lavanderia e da un balcone. Il piano copertura, in adiacenza al torrino del vano scala è chiuso per l'intera superficie da una veranda abusiva da rimuovere, in quanto non sanabile. Tutti i balconi prospettano su Corso G. Garibaldi.

L'immobile confina a nord-est con la particella 1483, a sud-ovest con la particella 1485, a sud-est con la particella 2995 e a nord-est con Corso G. Garibaldi. L'immobile è riportato nel C.F. al foglio “Mappa Urbana”, particella 1484, sub 2, e nel C.T. al foglio 500, stessa particella 1484. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione delle planimetrie catastali, ad eccezione delle suddette difformità (variazione cucina e realizzazione veranda, da rimuovere in quanto non sanabile).

L'immobile è stato costruito in data antecedente al 1967 (fa parte del nucleo più antico del centro storico, a soli 350 metri dalla Chiesa Madre) senza alcun titolo edificatorio. L'immobile non è provvisto di certificato di abitabilità. L'immobile è occupato da terzi senza alcun contratto di locazione. E' dotato di Attestato di Prestazione Energetica (Classe G).

PREZZO BASE D'ASTA euro 50.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 5: “PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO”.

Dalla relazione notarile a firma del notaio Laura Rolando del 24.03.2021, dalle trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio di Palermo, e dalla visura dell'ultimo atto di proprietà a favore dei due debitori coniugati in regime di comunione dei beni, si evincono i seguenti passaggi di proprietà nel ventennio:

- Ai debitori l'immobile è pervenuto per la quota di ½ cadauno, tramite atto di acquisto del 23.01.2001 redatto dal notaio Mario Marino, repertorio n.31515, raccolta 5796, registrato a Palermo il 12.02.2001, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 31.01.2001 ai numeri 3545/2497 da potere di XXX XXX coniugata a sua volta in regime di comunione legale dei beni.
- A XXX XXX l'immobile è pervenuto per successione alla zia XXX XXX deceduta a Carini l'8.06.1991, e regolata da testamento pubblico del 28.01.1991 redatto dal notaio Maurizio Allegra di Carini, e dallo stesso pubblicato con verbale del 17.07.1991, repertorio n.6969/3512 e registrato a Palermo il 26.07.1991 al n.11369 e ivi trascritto il giorno 8.08.1991 ai numeri 35258/26664, dichiarazione di successione n.13 volume 3835, registrata presso l'ufficio successioni di Palermo il 6.11.1991 al n.5344.



Nelle visure ipotecarie eseguite sull'immobile (v. allegato n°4 – ispezioni ipotecarie sull'immobile) nel ventennio risultano le seguenti formalità:

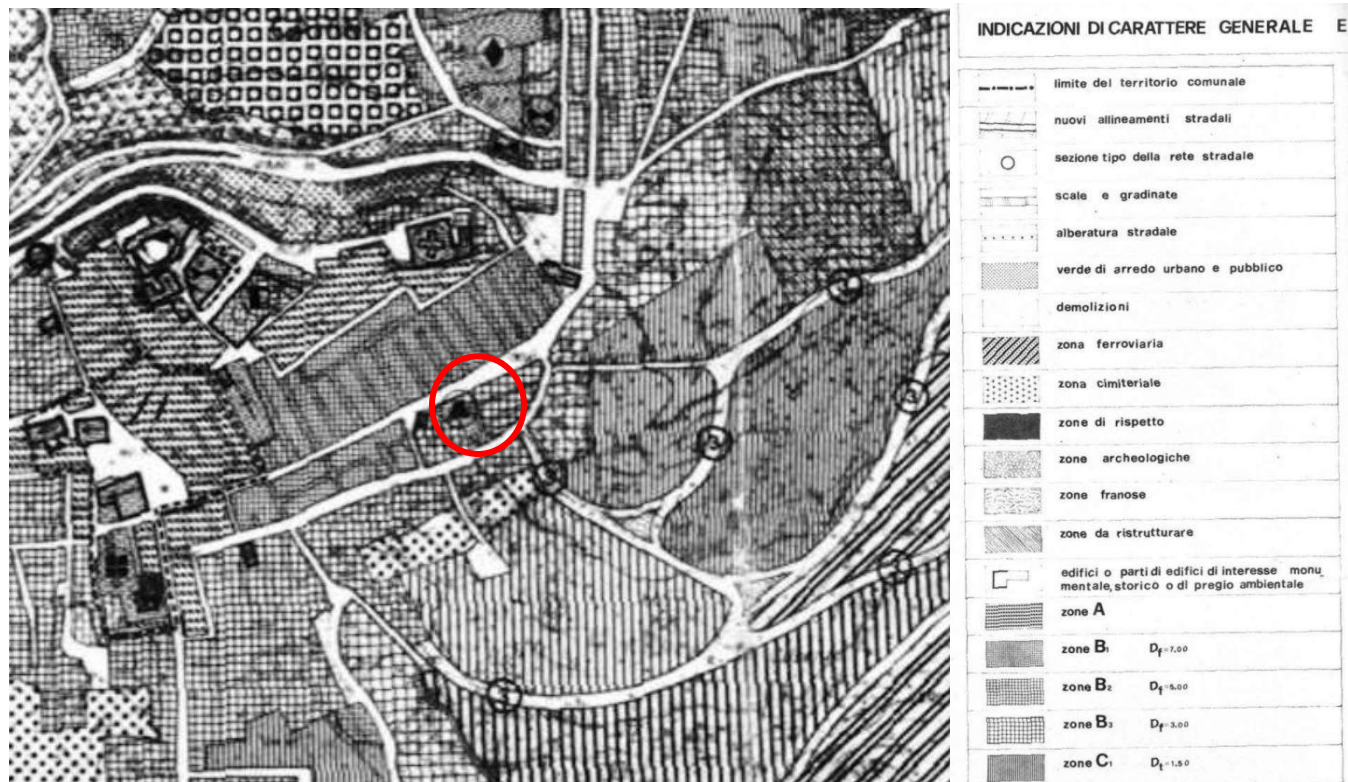
1. Trascrizione del 31/01/2001 - registro particolare 2497 registro generale 3545 pubblico ufficiale Marino Mario repertorio 31515 del 23/01/2001 - atto tra vivi - compravendita
2. Iscrizione del 04/10/2010 - registro particolare 11580 registro generale 53072 pubblico ufficiale Ferrara Vincenzo repertorio 113585/7617 del 27/09/2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
3. Trascrizione del 11/03/2021 - registro particolare 8950 registro generale 11476 pubblico ufficiale giudiziario corte d'appello di Palermo repertorio 69 del 09/02/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6: “VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO”.

Epoca di realizzazione dell'immobile: come già precisato in risposta al quesito n°3 e n°4, l'immobile è stato costruito senza alcun titolo edificatorio (v. **Allegato n°7**- mail dell'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Carini). Nell'atto di compravendita a favore dei debitori la parte venditrice ha dichiarato che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967 (fa parte del nucleo più antico del centro storico, a soli 350 metri dalla Chiesa Madre).

Nelle mappe storiche (quali ad esempio la mappa del catasto borbonico del 1830 (v. **Allegato n°7**), tale parte di tessuto urbano era già stato edificato, e nell'attuale P.R.G. ricade in zona B2 (parti di territorio già edificate, con densità edilizia fondiaria pari a mc/mq pari a 5,00). L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità.

Stralcio del P.R.G. di Carini:



Poiché come dichiarato dallo stesso attuale proprietario la veranda a copertura dell'intero terrazzo all'ultimo piano è stata realizzata nel 2004 abusivamente, essa va demolita, in quanto non è sanabile ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003. Occorre altresì ripristinare a ripostiglio l'attuale cucinino al piano terra, in quanto sprovvisto di aerazione naturale o artificiale (al terzo piano vi sono già gli impianti predisposti per la cucina).

Costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile da detrarre al valore di stima

Costi per la demolizione della veranda abusiva e ripristino luoghi <i>(calcolati sulla base del prezzario regione Sicilia 2022 - intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi)</i>	€ 2.000,00
Certificazione impianti (ELETTRICO E IDRICO) incluso lavori di adeguamento <i>(intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi)</i>	€ 2.000,00
Totale	€ 4.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 7: "INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE".

L'immobile non è abitato dagli esecutati, ma risulta locato senza alcun titolo (v. allegato n°3 – verbale di sopralluogo).

Per la quantificazione del canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato si sono presi in considerazione le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) riferite al II semestre 2021, per la zona B1/CENTRO URBANO, comprese tra un minimo di € 1,60 €/mq/mese, a un massimo di 2,3 €/mq/mese, per le abitazioni di tipo economico. Pertanto il **canone di locazione medio** nella zona è pari a 1,95 €/mq per mese, che nel caso del bene in questione, considerando una superficie commerciale pari a 136,00 mq è pari a circa ad **€ 265,00/mese**.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, e tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (durata precaria dell'occupazione, obbligo immediato di rilascio immobile a richiesta degli organi della procedura) la eventuale indennità di occupazione da corrispondere al Custode si determina nella misura del 15% in meno rispetto al canone di locazione di mercato.

Indennità di occupazione dell'immobile: € 265,00/mese - 15%= € 225,25/mese



RISPOSTA AL QUESITO N. 8: “SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE”.

Oneri e vincoli che restano a carico dell’acquirente:

- Regolarizzazione edilizia dell’immobile mediante ripristino parziale dell’originario stato dei luoghi come indicato in risposta al quesito n°6.
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimento d’assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- Imposizione di vincoli storico-artistici: Nessuno
- Altre limitazioni d’uso: nessuno

Oneri e vincoli che saranno cancellati e regolarizzati nel contesto della presente procedura:

- Ipoteca a garanzia di mutuo del 27/09/2010 stipulato in notaio dott. Vincenzo Ferrara di Carini, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Palermo (Rep. n. 113585 – Racc. n. 7617), registrato a Palermo il 01/10/2010 al n. 7848 Serie 1T e spedito in forma esecutiva il 15/10/2010, a favore di Banca Popolare di Lodi S.P.A. contro i debitori esecutati.
- Pignoramento (presente procedura) a favore di BANCO BPM s.p.a. contro i debitori esecutati.

Riepilogo dei costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali che graveranno sull’acquirente, da detrarre dal valore di stima:

Difformità urbanistico- edilizie: costo stimato per la regolarizzazione € 4.300,00 (Quesito n.6);

Si fa presente che il costo stimato è stato detratto nella determinazione del prezzo base d’asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9: “VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE”.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10: “VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO”.

Il bene pignorato **non è gravato** da censi, livelli o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11: “FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO”.

Non esiste un condominio, trattandosi di edificio unifamiliare.

Non si evincono ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, ad eccezione dello stesso atto di pignoramento.



RISPOSTA AL QUESITO N. 12: “PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI”.

STIMA LOTTO UNICO

L'edificio pignorato è classificato al catasto come categoria “A4” (abitazioni popolari). Esso ricade in una zona del centro storico del Comune di Carini, individuata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari come zona “B1- Centro Urbano”.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (per il calcolo si veda **allegato n.2** alla presente relazione – planimetrie):

Descrizione	Superficie omogeneizzata vendibile (mq) *
Appartamento	127,00
Balconi e terrazzo omogeneizzato al 30%	9,48
Totale	136,48

* **Coefficiente utilizzato** ai fini della determinazione della superficie commerciale: *La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: Agenzia del territorio – Manuale d'istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare).*

La superficie lorda vendibile dell'immobile pertanto è pari a mq 136,00 arrotondata per difetto ai sensi del D.P.R. 138/98.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE CONVENZIONALE (per il calcolo si veda **allegato n.2** alla presente relazione – planimetrie):

Descrizione	Superficie utile omogeneizzata (mq) *
Appartamento	77,63
Balconi e terrazzo omogeneizzato al 30%	9,48
Totale	87,11

La superficie utile convenzionale dell'immobile pertanto è pari a mq 87,00 arrotondata per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.



CRITERI DI STIMA ADOTTATI: al fine di determinare il valore venale del bene pignorato, è stato adottato sia il **metodo sintetico – comparativo** che il **metodo mediante la capitalizzazione del reddito**.

1) METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il metodo sintetico si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. L'adozione del metodo sintetico ha richiesto inoltre l'analisi del mercato di **immobili consimili per ubicazione e tipologia a quelli in esame**.

Per la ricerca la scrivente si è basata sui dati a sua disposizione **estrapolati da:**

1. valori riportati dall'Agenzia del Territorio nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari per il secondo semestre dell'anno 2021 (v. tabella sotto riportata);
2. valori riportati su Borsino Immobiliare.it sul web di negozi ubicati in zona;

Confrontando i diversi valori, e facendone una media, **si è verificata in tal modo la plausibilità del valore più probabile**.

1. Valori OMI:

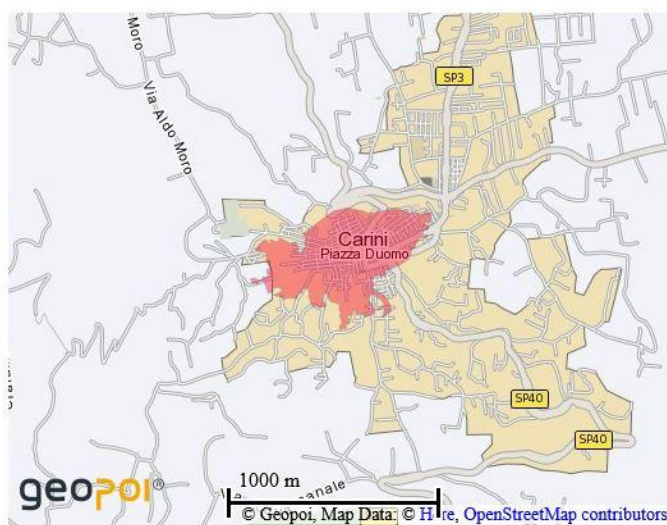
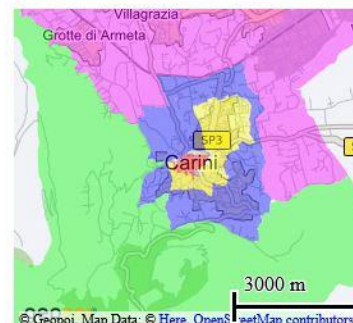
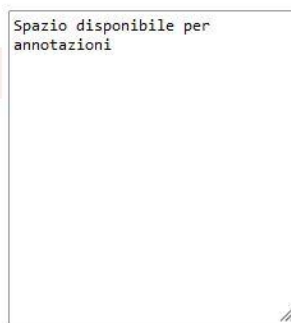


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
 Provincia: PALERMO
 Comune: CARINI
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

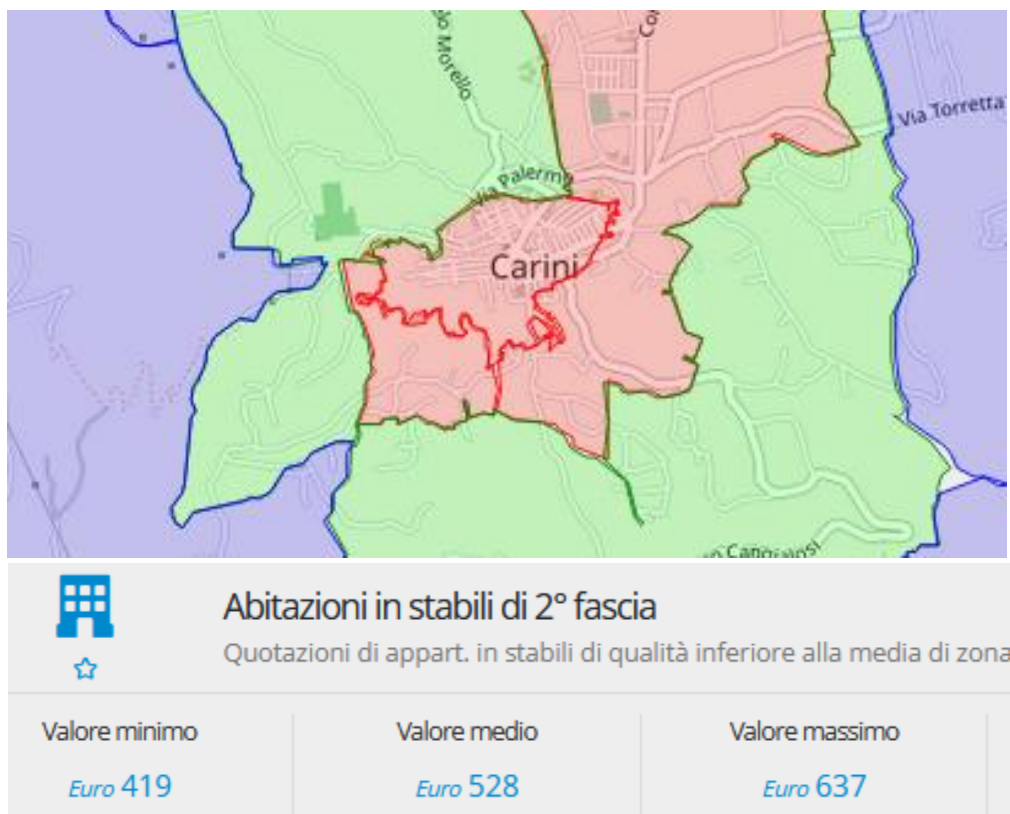
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	740	1050	L	2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	460	690	L	1,6	2,3	L
Box	Normale	640	880	L	3,1	4,4	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



Date le condizioni dell'immobile, e date le sue caratteristiche, qui è da considerare il valore medio per "Abitazioni economiche" pari ad **€ 575/mq** (€ 460 min + € 690 max / 2).

2. **Valori Borsino immobiliare** per abitazioni in stabili di 2° fascia nel centro abitato di Carini:
 valore medio pari ad **€ 473/mq** (€ 419 min + € 528 max / 2).



Calcolo del valore di mercato:

Dalla media dei due valori sopra ricavati (valore OMI + valore Borsino Immobiliare) si ottiene il valore medio di mercato così calcolato:

$$(\text{€ } 575 + \text{€ } 473) : 2 = \text{€ } 524/\text{mq}$$

Si perviene, pertanto, a determinare **il più probabile valore di mercato del bene indiviso** nel modo descritto nella tabella che segue:

Valore di mercato medio ricavato dalla media dei due valori	€ 524,00
Superficie commerciale	136 mq
Valore di mercato complessivo con metodo comparativo	€ 71.264,00



2) METODO ANALITICO: METODO DEL VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo in questo caso presumibile dal valore di locazione medio di € 1,95 (per mese per abitazioni economiche, secondo l'O.M.I., 2° semestre 2021) applicato alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare.

La superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare è stata determinata, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, corrispondente alla superficie coperta utile netta (vedi planimetria – allegato n.2).

La superficie utile convenzionale scaturita dai calcoli è pari a mq 87,00.

Calcolo del canone annuo:

mq 87,00 x € 1,95 x 12 mesi = € 2.035,80 canone annuo

Calcolo canone netto:

€ 2.035,80 – 20% (spese, imposte, tasse etc.) = € 1.628,64 canone netto

Per pervenire al valore di stima occorre capitalizzare il reddito netto con un saggio di capitalizzazione pari al 3,85%.

Calcolo del valore di stima per capitalizzazione del reddito presunto:

(€ 1.628,64 x 100) / 3,85 = **€ 42.302,34** (Valore di mercato complessivo con metodo analitico)

Media dei due valori determinati (comparativo e analitico):

(€ 71.264,00+ € 42.302,34) / 2 = **€ 56.783,17**

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è dunque di **€ 56.783,17**, da cui detrarre i seguenti costi stimati:

Valore stimato dell'immobile	€ 56.783,17-
Oneri da detrarre (v. quesiti numeri 3, 6 e 11)	€ 4.000,00 =
Valore di mercato determinato al netto degli oneri	€ 52.783,17

Calcolo del prezzo a base d'asta: € 52.783,17 – 5% = **€ 50.000,00** arrotondato per difetto

RISPOSTA AL QUESITO n. 13: "PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA".

La quota oggetto del pignoramento è pari all'intera proprietà del bene.



RIEPILOGO DI STIMA COMMERCIALE

Valore commerciale dell'immobile indiviso: € 52.483,17

Prezzo a base d'asta: € 50.000,00

La presente relazione si compone di 18 pagine, oltre allegati.

Il sottoscritto Perito incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Con osservanza.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Arch. Barbara Fogazza)



Palermo, 24.05.2022

Si allegano alla presente relazione di C.T.U. i seguenti documenti:

- Allegato 1)** Fotografie e planimetria con punti di scatto fotografici
- Allegato 2)** Planimetrie dello stato di fatto e di raffronto con le planimetrie catastali
- Allegato 3)** Verbale di sopralluogo
- Allegato 4)** Ispezioni ipotecarie sull'immobile
- Allegato 5)** Visure catastali, estratto di mappa e planimetria catastale
- Allegato 6)** Titolo di proprietà
- Allegato 7)** Documenti regolarità edilizia
- Allegato 8)** Computo Metrico Estimativo opere per rimozione abusi
- Allegato 9)** Visura Catasto Energetico per APE
- Allegato 10)** Certificati anagrafe
- Allegato 11)** Comunicazioni

