

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 383/2022

PROMOSSA DA

PRISMA SPV SRL

(rappresentato dall'Avv. Maria Vittoria Bevilacqua)

CONTRO



IN PERSONA DEL CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE

AVV. DELL'OGLIO ROSARIO

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. Es. n. 383/2022

LOTTO UNICO

*Villino sito nel Comune di Carini (PA), via Pianta del Principe 59 di
piano terra e primo, con annessa corte, censito al fg.11 p.lla 236 sub. 1*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Imperiale Valentina

Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Agrusa



SOMMARIO

PREMESSA	3
QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento... 5	5
QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	9
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .	22
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	26
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	27
QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	27
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	32
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	32
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale... 32	32
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	32
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	33
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.	33
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	39
CONCLUSIONI	40



ALLEGATI:

A.01 Atto di Compravendita del 9.10.2007 Rep. n. 96587;

A.02 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Elaborato grafico;

A.05 Dossier fotografico;

A.06 Visura su Attestato di Prestazione Energetica;

A.07 Documentazione urbanistica;

A.08 CME - Computo metrico estimativo;

A.09 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.10 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.11 Quotazioni borsino immobiliare;

A.12 Schema di valutazione.



PREMESSA**PROCEDURA ESECUTIVA N. 383/2022** promossa da **PRISMA SPV SRL**

con sede legale in via Lungotevere Flaminio 18 - 00196 Roma (RM) P.IVA

05028250263, rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Vittoria Bevilacqua, nei

confronti di Riina Delia in persona del curatore dell'eredità giacente Avv.

Dell'Oglio Rosario.

Con **Contratto di Mutuo Fondiario** stipulato in data 09.10.2007 rep.

96588/25835 rogato dal Notaio Oreste Morello, tra il Banco di Sicilia S.p.A.

e signori [REDACTED], (coniugi in regime di separazione lega-

le dei beni), **per un importo di €186.000,00**, si garantiva da ipoteca iscritta

il 31.10.2007 ai nn. 71404/17630 presso la Conservatoria dei RR.II di Pa-

lermo di € 279.000,00, l'immobile sito in Carini (PA) c.da Piante del Principe,

in catasto censito al Fg. 11 p.lla 236 sub. 1.

Considerato che:

- con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 26.06.2018 e trascritto in data 10.07.2018 ai nn. 26869/20424 - Unicredit S.p.A., promuoveva la procedura es. imm. R. G.Es. n. 430/18 presso il Tribunale di Palermo, dichiarata improseguibile pe mancata liquidazione in acconto dei nominati ausiliari del G.E.;
- in data 01.05.2021 decedeva in Carini la sig.ra [REDACTED];
- tutti i successori legittimi del *de cuius* rinunciavano espressamente all'eredità - Tribunale di Palermo sez. Volontaria Giurisdizione - annotazione nel Reg. delle Successioni n. 2351/2021 - Parte II del 07/05/2021;



- il creditore procedente, stante lo stato di possesso dell'unità, procedeva al ricorso all'istanza di nomina di un curatore dell'eredità giacente, quest'ultimo accolto dal Tribunale di Palermo in data 22.04.2022;
- in data 22.04.22 veniva emesso decreto di nomina da parte Tribunale di Palermo, del curatore dell'eredità giacente individuato nella persona dell' Avv. Dell'Oglio Rosario, il quale prestava giuramento di rito in data 28.06.2022.

Alla parte esecutata venne notificato **l'atto di Precetto** in data **12.07.2022**, intimando il pagamento della somma complessiva di € 204.482,02, di cui €204.007,02 in forza del titolo esecutivo, ivi esclusivi interessi maturandi alla data del 31.12.2021 pari ad € 6.200,38 oltre successivi al tasso contrattualmente stabili.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **20.09.2022** **l'atto di pignoramento immobiliare**, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito il seguente bene:

Fabbricato a due elazioni fuori terra, in Carini (PA), contrada Piante del Principe, con terreno pertinenziale esteso mq 755 circa, compresa l'area di sedime del fabbricato, composto da salone pari a due vani, cucina, W.C. bagno, un vano e disimpegno al piano terra, con porticato esterno e di quattro vani al piano primo al quale si accede da scala interna; sul terreno insiste un locale di sgombero con due rispostogli, cucina, piscina con docce e gazebo con pilastri in muratura.

Confinato con proprietà Schifo Filippo, Failla Cristoforo, Cocuzza Zerillo e stradella di accesso. Al NCEU del Comune di Carini (PA) al Fg. 11 p.lla 236 sub. 1 c.da Piante del Principe snc, p.t-1 ctg. A/7, cl. 8, vani 11, r.c. € 994,18.



Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 07.10.2022 ai nn. **47862/38028**.

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura tramite il PCT - Processo civile telematico - **non risultano depositati altri ricorsi per intervento**.

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida** con dispositivo del 03.03.2023 nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, il quale prestava giuramento di rito in data 10.03.2023, depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all’atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con l’atto di compravendita rogato in data 09.10.2007 dal Notaio Morello Oreste di Palermo avente Rep. n. 96587 racc. n. 25834, registrato a Palermo il 29.10.2007 al n. 8011 serie 1T - trascritto a Palermo il 31.10.2007 ai nn. 71403/45328. (Cfr. Allegato n.1)

Diritti reali dell’esecutato:

[REDACTED]

In ordine al secondo profilo inerente i **“beni pignorati”** si riportano gli estremi catastali riportati nell’atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà



nonché con la visura catastale storica:

Unita immobiliare urbana - *N.C.E.U.*

- Comune censuario: Carini
- Ubicazione: Contrada Piante del Principe n. snc Piano T-1;
- Foglio: 11
- Particella: 236
- Sub. 1

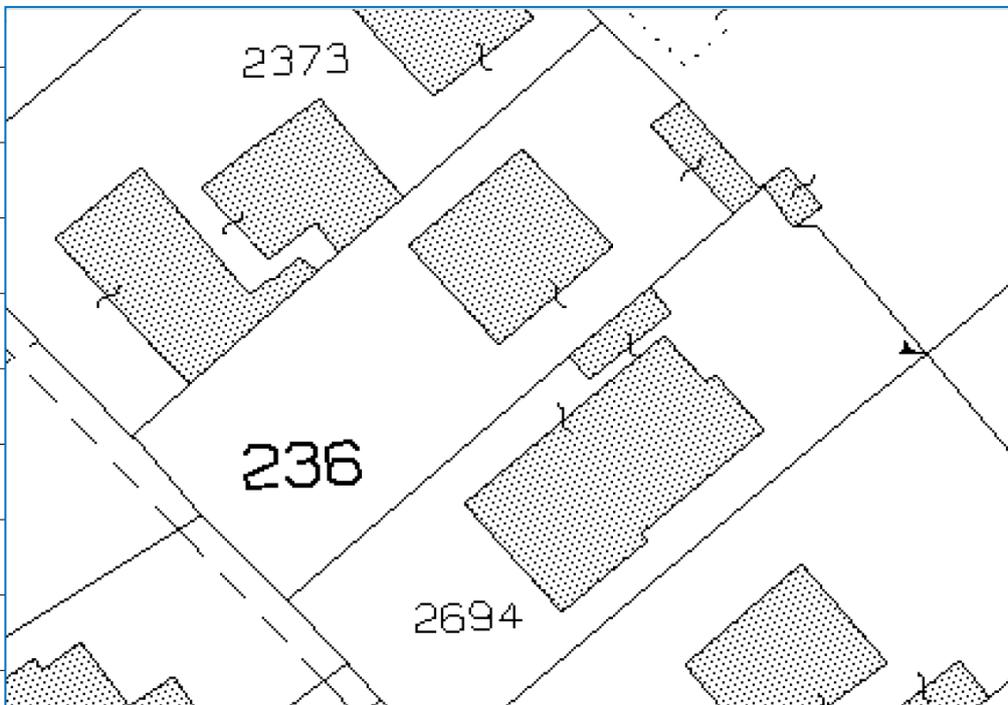
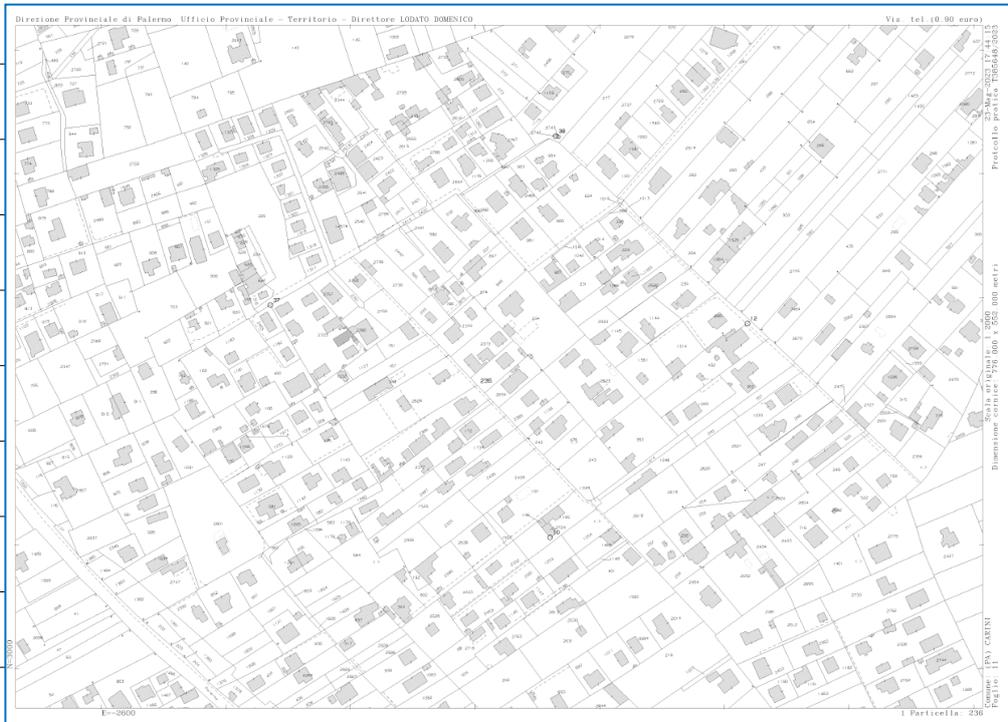
Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

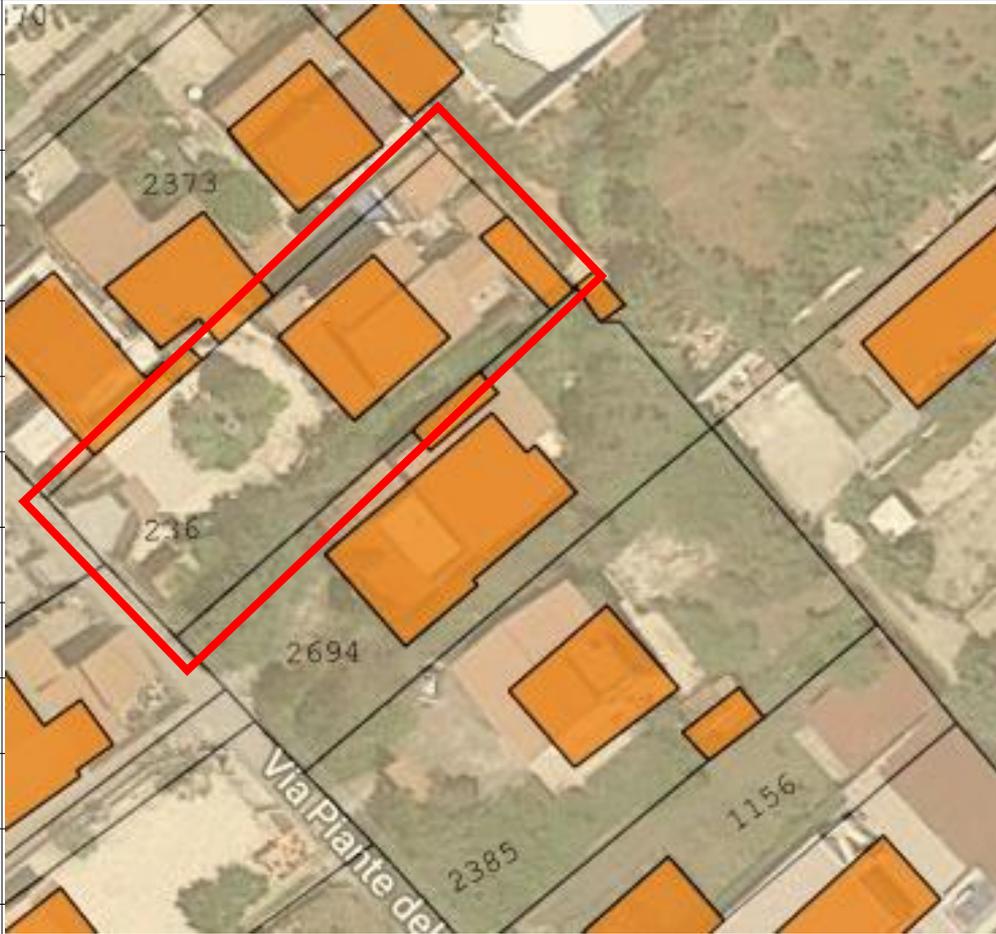
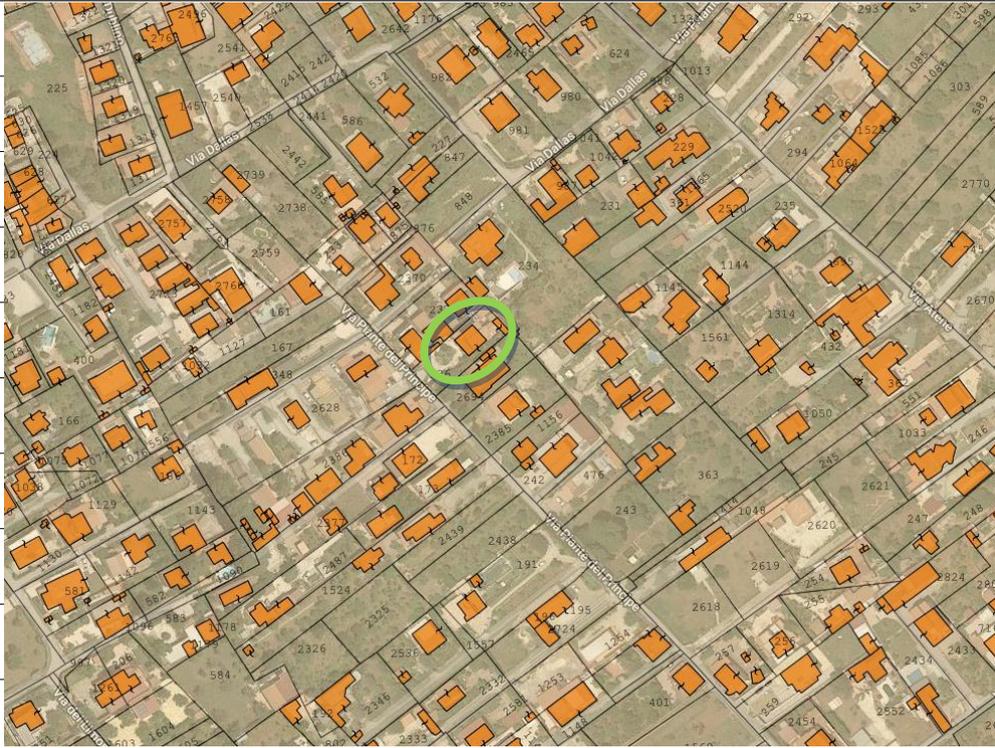
Al primo sopralluogo del 31.05.2023, andato deserto, in quanto l'immobile risultava disabitato, erano presenti oltre che allo scrivente, l'Avv. Giuseppe Cusumano n.q. di Custode Giudiziari, l'avv. Rosario dell'Oglio n.q. di curatore dell'eredità giacente della [REDACTED], ed il Cancelliere designato.

In data 27.07.23 proseguivano le operazioni peritali di rito, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Cusumano, veniva eseguito un rilievo grafico dell'immobile e fotografico, ed emergeva che il corpo accessorio a nord dell'unità principale ha subito un ampliamento e una diversa distribuzione degli spazi interni. Si aveva inoltre evidenza che alcuni varchi risultavano privi di infissi.

Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito si rilevano difformità sulla sagoma del fabbricato, nello specifico nelle pertinenze come da allegato estratto di mappa e sovrapposizione dell'aerofotogrammetria dell'aerea dei luoghi (Cfr. Allegato n.2).







Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene una provabile divisibilità, non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord con fabbricato residenziale censito con Fg. 11 p.lla 2373;
- Est con fabbricato residenziale censito con Fg. 11 p.lla 2694;
- Ovest con fabbricato residenziale censito con Fg. 11 p.lla 2628;
- Sud con la pubblica via Pianta del Principe.

QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun

lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Lotto n. 1:

Villino sito nel Comune di Carini (PA), via Pianta del Principe 59 di piano terra e primo, con annessa corte, censito al fg.11 p.lla 236 sub. 1

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Carini (PA), posto a nord del centro abitato cittadino, compreso tra il territorio di Torre Muzza e Villagrazia di Carini, nello specifico nella via Pianta del Principe all'altezza del civico 59. (Cfr. Allegato n.3).

Carini è un comune italiano di 38.751 abitanti della Città Metropolitana di Palermo in Sicilia. È il quarto centro più popolato della Città Metropolitana e il ventiquattresimo della Sicilia. Si estende per circa 76,50 km² e dista dal capoluogo circa 26 km. Confina a nordest con il comune di Capaci, ad est con il comune di Torretta, a sud-est con il comune di Monreale, a sud con il



comune di Montelepre e il comune di Giardinello, a sud-ovest con il comune di Partinico, ad ovest con il comune di Terrasini ed a nord-ovest con il comune di Cinisi, mentre il versante nord è bagnato dal golfo di Carini . Il titolo di città è stato concesso con decreto del presidente della Repubblica il 20 gennaio 1998, risulta facilmente raggiungibile, in ogni suo punto, grazie alla rete stradale che l'attraversa. Conta tre svincoli autostradali (Carini, Villagrazia di Carini, Montelepre-Zucco) e l'attraversamento della S.S. 113, che permettono un semplice e rapido collegamento con il capoluogo, con l'aeroporto internazionale "Falcone e Borsellino" e con i comuni limitrofi del versante ovest. Le Strade Provinciali n.1, n.1 bis, 40, n.3 e n.3 bis permettono invece il collegamento con i comuni limitrofi del versante sud ed est. La linea ferroviaria (Palermo - Trapani) presenta invece quattro stazioni nel territorio (Carini - Torre Ciachea, Carini - Centrale, Piraineto, Lo Zucco - Montelepre).

L'unità immobiliare risulta composta da due elevazioni fuori terra con struttura portante in cemento armato, solai in latero - cemento e copertura a falde oltre accessori delle medesime caratteristiche costruttive.

Nello specifico risulta composta da un corpo centrale di piano terra e primo, con annessi due corpi accessori non comunicanti,; varcato il cancello carrabile dalla pubblica via, e percorsa l'area antistante l'immobile si giunge all'ingresso principale che immette al piano terra, composto da due vani, cucina e servizio igienico; dall'ingresso una scala collega al piano primo, quest'ultimo composto da quattro vani, di cui due prospicienti il retro prospetto con annesso balcone e servizio igienico.

Per quanto attiene la zona retrospetto dove trovano ubicazione i vani accessori non comunicanti, questi sono costituiti da una stecca di piccole



stanza ed un vano wc. Nelle adiacenze si trova un ampio locale di sgombero

adibito a vano cucina con forno annesso.

La stecca principale sarà oggetto di interventi messa in pristino, in quanto

risultano ampliati senza titolo edilizio, identica cosa avverrà per la piscina sul

lato ovest dell'immobile andandosi a realizzare sia l'inertizzazione che la c.d.

tombatura, per i quali si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica.

L'unità ha una superficie commerciale di mq 248,00, calcolata sulla base

delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta di **piano terra** mq 84,00;
- Circa mq 7,44 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei

portico di piano terra valutato con l'incidenza del 30% della superfi-

cie effettiva fino a mq 25,00 – la parte eccedente della superficie rag-

guagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva portico pari a

24,80 mq.

- Superficie coperta di **piano primo** mq80,00;
- Circa mq 3,45 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei

balconi di piano primo valutato con l'incidenza del 30% della superfi-

cie effettiva fino a mq 25,00 – la parte eccedente della superficie rag-

guagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva balconi pari a

mq. 11,50

- Circa mq 57,45 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della

corte esclusiva valutata con l'incidenza del 10% della superficie ef-

fettiva fino al quintuplo della superficie dei vani principali e il 2% ol-

tre detto limite – superficie corte esclusiva mq 574,50;

- Pertinenza n. 1 - Circa mq 8,40 relativi all'incidenza della superficie

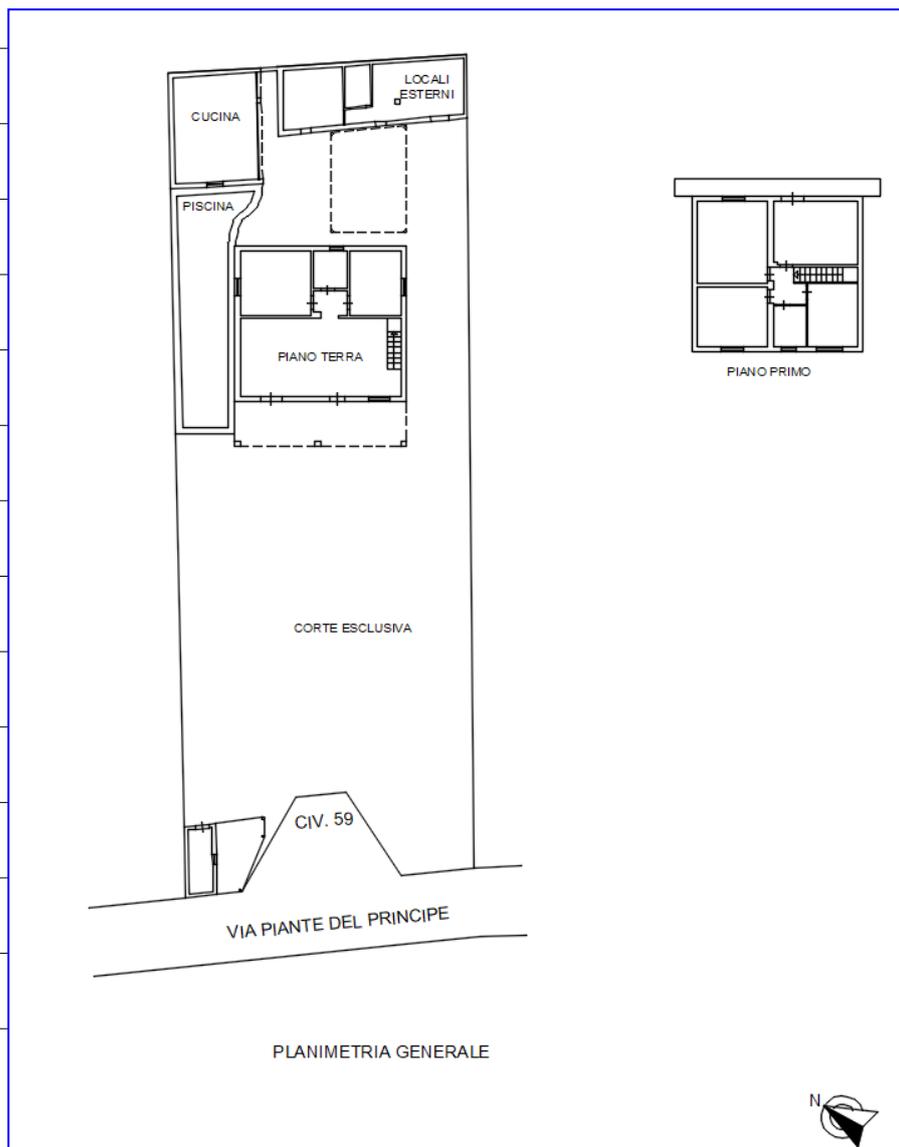


ragguagliata della cucina esterna valutato con l'incidenza del 25% della superficie (vani non comunicanti) - superficie cucina esterna 33,65 mq;

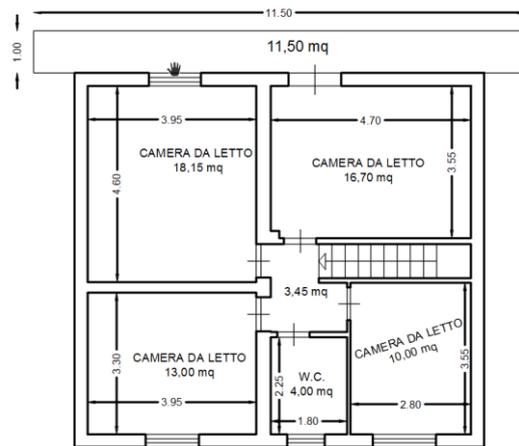
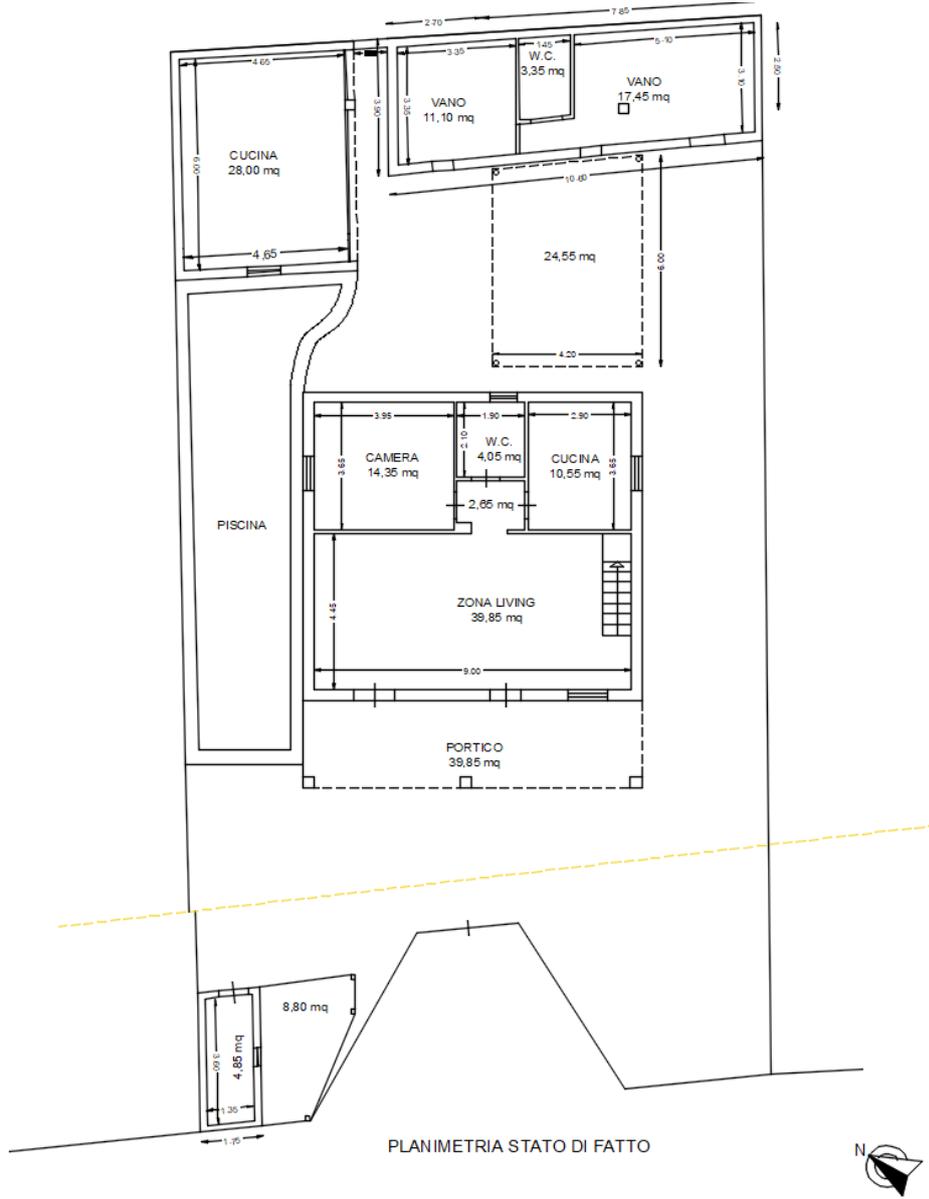
- Pertinenza n. 2 - 5,25 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei vani esterni al netto delle opere di messa in pristino, valutato con l'incidenza del 25% della superficie (vani non comunicanti) - superficie vani esterni 21,00 mq;

- Pertinenza n. 3 - 1,75 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata Locale di sgombero posto a sud, valutato con l'incidenza del 25% della superficie (vani non comunicanti) - superficie vani 7,00 mq.

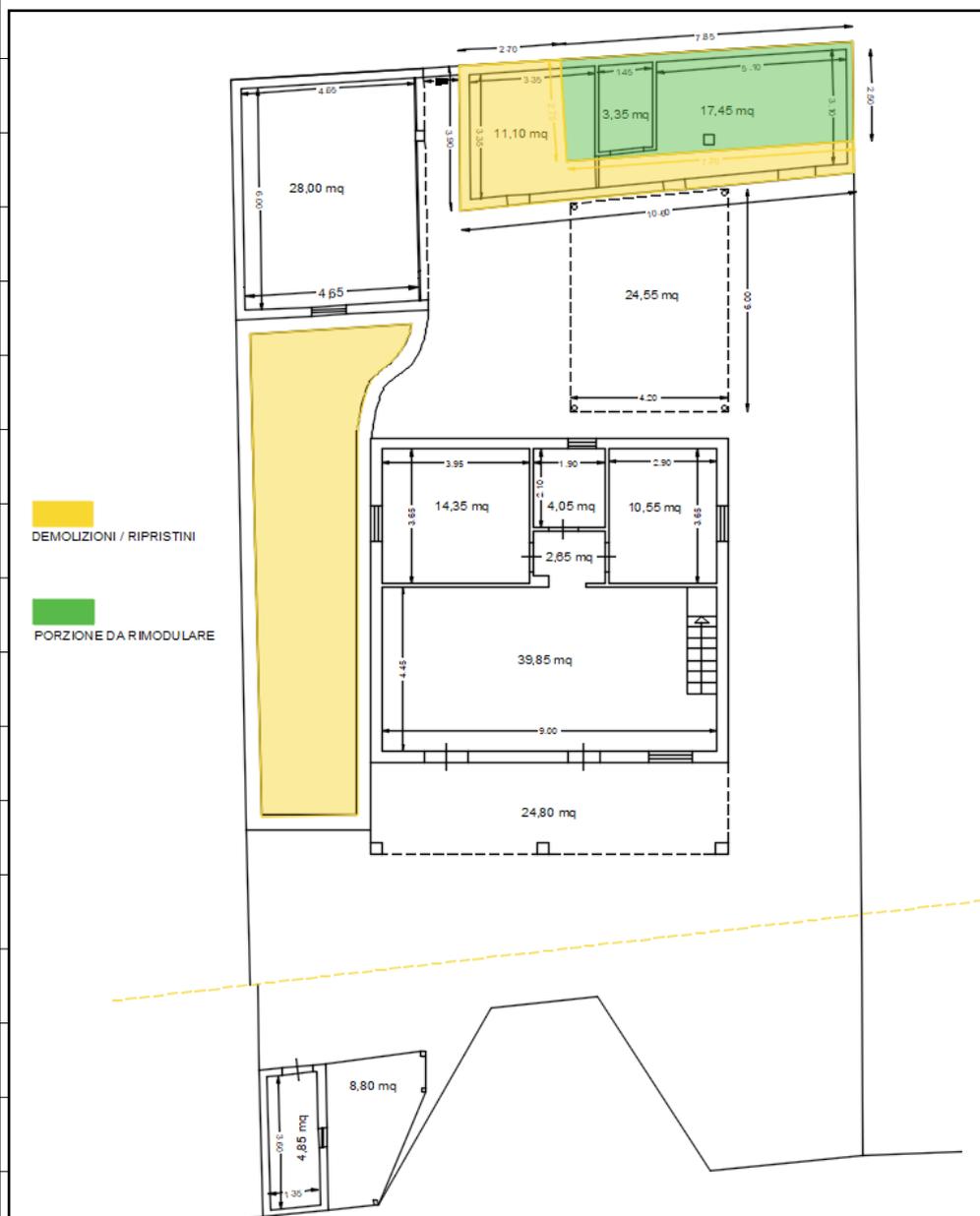
Planimetria stato di fatto Generale (Cfr. allegato n. 04)



Planimetria stato di fatto quotato (Cfr. allegato n. 04)



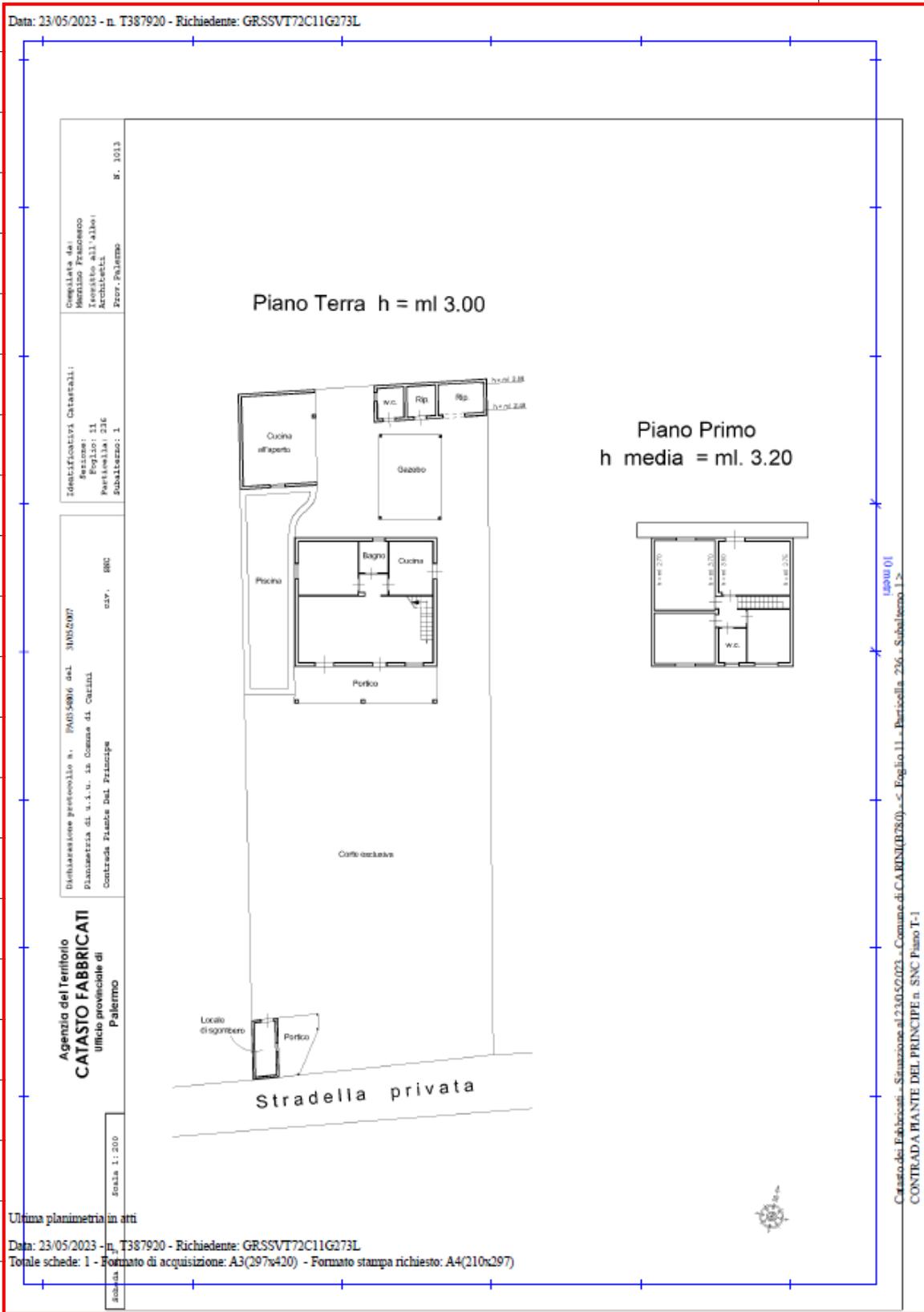
Planimetria con opere di messa in pristino (Cfr. allegato n. 04)



In giallo le opere di demolizione e messa in pristino come da C.E.M, corpo accessori e piscina, in verde la porzione oggetto di ripristino come da grafici allegati alla Domanda di Sanatoria in atti al Comune di Carini.



Planimetria Catastale (Cfr. allegato n. 02)



Planimetria catastale in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate



Report Fotografico - Esterni (Cfr. allegato n. 05)



***Prospetto principale dell'unità immobiliare
su via Piante del Principe***





Retrospetto e corpo accessorio dell'unità immobiliare.





Prospetto laterale con ingresso alla piscina

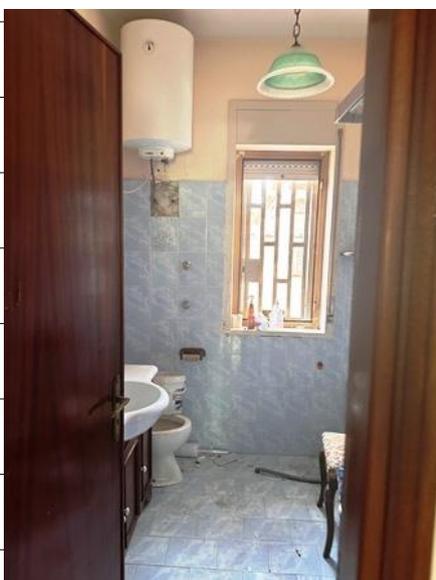


Prospetto laterale

e vista della piscina da inertizzare



Stralcio Report Fotografico – Interni piano terra (Cfr. allegato n. 05)



Stralcio Report Fotografico – Interni piano primo (Cfr. allegato n. 05)



Il piano primo dell'unità immobiliare è destinato alla zona notte, con annesso servizio igienico dotato di vasca da bagno.



Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

• **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano definiti con finitura per esterni;

• **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile;

• **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, il quadro elettrico generale è dotato di interruttore magnetotermico differenziale con impianto sezionato;

• **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

• **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, non oggetto di procedura;

• **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non è presente;

• **Impianto di produzione acqua calda sanitaria/riscaldamento:** L'impianto è presente, boiler elettrico per la produzione di ACS, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in pessime condizioni di uso e manutenzione, e necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

Pertinenze e servitù: area esterna di proprietà esclusiva;

Principali dotazioni condominiali: ////////////////



Attestato Di Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

provvista di attestato di prestazione energetica;

sprovvista di attestato di prestazione energetica. (cfr. allegato n. 6)

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

Comune di Carini (Codice B780) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

Foglio: 11 Particella: 236 sub. 1 - A/7 Abitazioni in villini.

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- variazione della destinazione del 13/08/1993 Pratica n. 151776 in atti dal 12/03/2003 in corso di costruzione-fabbricato ultimato (n. 51038.1/1993)
- Ampliamento del 19/03/07 Pratica n. PA0245211 (n. 6388.1/2007);
- variazione nel classamento del 20/03/2007 Pratica n. PA0247910 in atti dal 20/03/2007 - (n. 6663.1/2007)



- variazione del 31/05/2007 Pratica n. PA0354806 in atti dal 31/05/2007 rettifica esposizione grafica (n. 13639.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. PA0231014 del 19/05/2008;
- variazione nel classamento del 31/05/2008 Pratica n. PA0252410 in atti dal 31/05/2008 variazione di classamento (n. 10836.1/2008);
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 31/05/2007, prot. n. PA0354806

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale dall'impianto meccanografico ad oggi:

- [redacted] dall'impianto al 14/05/1989;
- [redacted] dall'impianto al 14/05/1989;

Titolo di provenienza - Impianto meccanografico del 30/06/1987

- [redacted] - Proprietà per 14/21 - dal 14/05/1989 al 29/09/1993;
- [redacted] - Proprietà per 1/21 - dal 14/05/1989 al 29/09/1993;
- [redacted] Proprietà per 1/21 - dal 14/05/1989 al 29/09/1993;
- [redacted] - Proprietà per 1/21 - dal 14/05/1989 al 29/09/1993;
- [redacted] - Proprietà per 1/21 - dal 14/05/1989 al 29/09/1993;



•

- Proprietà per 1/21 - dal 14/05/1989 al 29/09/1993

•

- Proprietà per 1/21 - dal 14/05/1989 al 29/09/1993;

•

- Proprietà per 1/21 - dal 14/05/1989 al 29/09/1993.

Titolo di provenienza - Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 14/05/1989 Sede Palermo (PA) Registrazione Volume 3611 n. 45 registrato in data 21/10/1989 - successione Voltura n. 22287.1/1989 in atti dal 17/12/1993.

•

- Proprietà per 1/2 - in regime di comunione dei

beni dal 10/01/1995 al 05/01/2000;

•

- Proprietà per 1/2 - in regime di comunione dei beni

dal 10/01/1995 al 05/01/2000.

Titolo di provenienza - Atto del 10/01/1995 Pubblico ufficiale Not. Caruso Sede Palermo (PA) Repertorio n. 42738 - Compravendita Voltura n. 7999.1/1995 in atti dal 12/06/1996

•

Proprietà per 3/4 - dal 05/01/2000 al 05/01/2000;

•

- Proprietà per 3/4 - dal 05/01/2000 al 05/01/2000.

Titolo di provenienza - denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/01/2000 - UR Sede Palermo (PA) Registrazione Volume 4982 n. 26 regi-



strato in data 29/05/2000 - succ.no morte di Monaco' Alberto Voltura n.

11027.1/2000 - Pratica n. 70498 in atti dal 14/02/2001.

•

[REDACTED]

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei

beni- dal 05/01/2000 al 19/03/2007;

•

[REDACTED]

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni- dal

05/01/2000 al 19/03/2007;

Titolo di provenienza - Voltura D'ufficio del 05/01/2000 Pubblico ufficiale

Agenzia Territorio Sede Palermo (PA) - RETT. INTESTAZ. IST. N. 83379/2007

Voltura n. 6772.1/2007 - Pratica n. PA0181288 in atti dal 15/03/2007

•

[REDACTED]

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni -

dal 09/10/2007 ad oggi.

Titolo di provenienza - Atto del 09/10/2007 Pubblico ufficiale MORELLO

ORESTE Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 96587 - COMPRAVENDITA pre-

sentata con Modello Unico n. 45328.1/2007 Reparto PI di PALERMO in atti

dal 07/11/2007.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 27.07.23 emergeva che il corpo

accessorio posto a nord dell'unità principale ha subito un ampliamento e una

diversa distribuzione degli spazi interni, che saranno oggetto di messa in

pristino, **si avrà regolarizzazione sotto il profilo catastale, dopo aver**

eseguito le opere di messa in pristino, di cui ai successivi paragrafi.



QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico**- descrittivo del lotto.**

Villino sito nel Comune di Carini (PA), via Pianta del Principe 59 di

piano terra e primo, con annessa corte, censito al fg.11 p.lla 236 sub. 1

Confini: a Nord con fabbricato residenziale censito con Fg. 11 p.lla 2373, Est

con fabbricato residenziale censito con Fg. 11 p.lla 2694, Ovest con fabbrica-

to residenziale censito con Fg. 11 p.lla 2628, Sud con la pubblica via Piante

del Principe.

Il descritto **stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale**

in quanto è presente un ampliamento e una diversa distribuzione degli spazi

interni, il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignora-

mento, è stato edificato in assenza di titolo edilizio, risultano presentate

presso il Comune di Carini:

- **Istanza di concessione edilizia ai sensi della L. n. 47/85** assunta dall'ente comunale al **prot. n. 244 del 26.03.86;**
- **Istanza di concessione edilizia ai sensi della L. n. 724/94** assunta dall'ente comunale al **prot. n. 6890 del 28.02.95;**
- **Istanza di concessione edilizia ai sensi della L. n. 326/03** assunta dall'ente comunale al **prot. n. 38028 del 04.11.04;**

In generale sotto il profilo urbanistico non risulta conforme, in quanto ad

oggi sulla scorta di quanto appurato non risulta rilasciato alcun provvedi-

mento, per cui l'iter tecnico amministrativo risulta aperto e non definito.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il

profilo edilizio/urbanistico.



QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

Villino sito nel Comune di Carini (PA), via Pianta del Principe 59 di piano terra e primo, con annessa corte, censito al fg.11 p.lla 236 sub. 1

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte eseguita con Atto di Compravendita rogato in data 09.10.2007 dal Notaio Morello Oreste di Palermo avente Rep. n. 96587 racc. n. 25834, registrato a Palermo il 29.10.2007 al n. 8011 serie 1T - trascritto a Palermo il 31.10.2007 ai nn. 71403/45328, al dante causa per Atto di Compravendita del 10.01.1995 dal Not. Renato Caruso di Palermo, registrato a Palermo il 26.01.1955 al n. 43/2v e trascritto a Palermo il 11.01.1995 ai nn. 885/682.

QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica è stata fatta richiesta di prescrizione del fascicolo edilizio dell'immobile all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carini, eseguita tramite posta certificata, assunta dall'ente al protocollo num. 0039104/2023 del 25.07.23.

Successivamente in data 30.08.23 a seguito della prescrizione della documentazione richiesta, lo scrivente ha provveduto ad estrarne copia fotografica.

Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica è emerso che l'unità immobiliare risulta realizzata in assenza di titolo edilizio, e che,



il dante causa dell'esecutato aveva presenta istanza di concessione edilizia in sanatoria, in particolare:

• **Istanza di concessione edilizia ai sensi della L. n. 47/85** assunta dall'ente comunale al **prot. n. 244 del 26.03.86 - Tipologia 1** Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici -

edificio di due piani fuori terra in c.a. di circa 117,00 mq;

• **Istanza di concessione edilizia ai sensi della L. n. 724/94** assunta dall'ente comunale al **prot. n. 6890 del 28.02.95-** rientranti nella tabella riepilogativa della L. n. 47/85 - **Tipologia 1** Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici **per la realizza-**

zione di un locale adibito a cucina e forno all'esterno della costruzione di circa 28,00 mq;

• **Istanza di concessione edilizia ai sensi della L. n. 326/03** assunta dall'ente comunale al **prot. n. 38028 del 04.11.04** - rientranti nella tabella riepilogati della L. n. 47/85 - **Tipologia 1** Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici **ampliamento del**

fabbricato esistente in sanatoria con la realizzazione di n. 2 vani al piano primo (32,00 mq) e di un balcone 11,55) - corredata da relazione tecnica, grafici di progetto, certificato di idoneità sismica depositato al Genio Civile di Palermo, calcolo oneri concessori;

• **Perizia Giurata** sullo stato e consistenza dei lavori dell'immobile per la **richiesta di concessione edilizia in sanatoria del 30.10.2006;**



• **Certificato congruità oblazione del 12.06.2007 rilasciata**

dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carini;

• *Dichiarazione di Vincolo a parcheggio con planimetria generale.*

Ad oggi sulla scorta di quanto appurato non risulta rilasciato alcun

provvedimento, per cui l'iter tecnico amministrativo risulta aperto e

non definito; ma da un esame della documentazione si ritiene recepibi-

le.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 27.07.2023, si è constatato che

l'unità immobiliare è stata oggetto di parziali ampliamenti in difformità al

progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria, opere

tutte da mettere in pristino, nello specifico:

- Rimodulazione del corpo accessorio mediante opere di demolizioni controllate e mirate, puntellature a supporto della parte restante e ripristini come da grafici allegati alla domanda di sanatoria;
- Inertizzazione della piscina, mediante la realizzazione il riempimento di pietrisco e la formazione di un massetto in cls e rete elettrosaldata.

Al fine di quantificare i costi da sostenere per la rimodulazione e messa in

pristino dell'unità immobiliare si è reso indispensabile procedere alla stesura

di un computo metrico estimativo, ricavato analiticamente redatto facendo

riferimento a:

🚧 Prezziario regionale per le opere pubbliche nella Regione Siciliana

Decreto dell' Ass. delle infrastrutture e della Mobilità 29.06.22;

🚧 Opportune analisi prezzi con riferimento ai costi del materiale

elementare nella provincia di Palermo in vigore dal 2° sem. 2022;



📌 “Analisi dei Prezzi per ristrutturazioni, Recupero e restauri” Edito

dalla GRAFILL e redatto dall'ufficio del Centro Storico del Comune

di Palermo. Analisi dei prezzi aggiornata alla decisione del Consi-

glio di Stato n. 7/90 del 10/01/1990” Volume edito dalla Casa

Editrice Flaccovio;

per le lavorazioni elencate nel computo metrico estimativo, si è stimato un

valore pari ad 21.200,00 €.

Inoltre per poter procedere al completamento dell'iter di condono e regolariz-

zare l'immobile nella sua interezza, di seguito viene elencato l'iter ammini-

strativo rendere l'immobile conforme alle direttive del P.R.G. del Comune di

Carini, in particolare:

1. Messa in pristino delle opere realizzate in difformità dei locali di pertinenza esterni;
2. stesura della **perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R.**

n.16/2016 - Art. 28. Perizia giurata per le procedure di condono edilizio 1. I

titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio, posso-

no depositare dalla data di entrata in vigore della presente legge una perizia

giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo

professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per

gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ot-

tenere la concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presen-

tata nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, dalla legge 23 di-

cembre 94, n. 724 e dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Gli interessati, inol-

tre, per il periodo 2008-2013, allegano, ove previste, le ricevute di versamento

delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei rifiuti soli-



di urbani. 2. Le pratiche di cui al comma 1 sono sottoposte ad accertamenti a campione nella misura minima del 5 per cento delle perizie presentate. 3. Trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale **viene assentito o negato il condono, la perizia acquista efficacia di titolo abitativo.**

Nell'ambito della perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 redatta dal Tecnico incaricato viene verificato quanto versato a titolo di oblazione e di oneri concessori, ed eventualmente si redige il calcolo a conguaglio di eventuali ulteriori oneri dovuti, fermo restando che l'amministrazione comunale potrebbe richiedere ulteriori somme a conguaglio ed interessi di quanto determinato, nel caso in esame risulta un certificato di congruità delle oblazioni versate al Comune di Carini.

Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà presentare la S.C.A. *Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.16 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241).* Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia si stima un importo di € 5.000,00 per le competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA, per un totale onnicomprensivo comprendente anche gli interventi di messa in pristino in c.t. 32.550,00 € (Valore B).



QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Stato di possesso: in fase di sopralluogo svolto alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Cusumano in data 31.07.2023 l'u.i. allo stato attuale risulta in libero e nella disponibilità curatore dell'eredità giacente Avv. Dell'Oglio Rosario.

QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti; mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile de quo vincoli storico-artistici; non è presente un regolamento condominiale in quanto immobile singolo, e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale. In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non**



risultano di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto constatare:

- che vista la tipologia di immobile non vi è amministrazione condominiale;
- non sono presenti spese straordinarie deliberate;
- non sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non risultano procedimenti giudiziari.

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del



reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° sem. 2022**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione*.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Ville e Villini**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 820,00/mq** ad un massimo di **€**



1.200,00/mq (cfr. allegato n. 09).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona Collinare Con Villette Sparse, riporta un valore minimo di 643,00 €/mq - un valore massimo 1.021,00 €/mq - valore medio 832,00 €/mq - (cfr. allegato n. 10);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 1.000,00**

Superficie commerciale lorda di mq = 248,00

Si ottiene : mq 248,00 x € 1.000,00 = 248.000,00 € (Valore B)

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti:¹

- *Coeff. di età, qualità e stato manutentivo edificio medio, anni 41 - 60, stato buono: 0,70;*
- *coeff. edifici a elevato grado di sicurezza (**recinzioni**, sistemi di allarme, custodia): 1,10.*

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

¹ Consulente immobiliare - Il sole24Ore



- Il costo necessario per la regolarizzazione della **pratica urbanistica**

dell'unità immobiliare pari ad un importo di 32.550,00 € (Valore A);

- Il costo necessario per la redazione dell'**Attestato di Prestazione**

Energetica pari ad un importo di 250,00 € (Valore C);

resta così determinato:

$$(\text{Valore B}) \times 0,70 \times 1,10 - (\text{Valore A}) - (\text{Valore C})$$

$$248.000,00 \text{ €} \times 0,70 \times 1,10 - 32.550,00 \text{ €} - 250,00 \text{ €} = 158.160,00 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero

mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra

nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 158.160,00 \text{ €} - 5\% = 150.252,00 \text{ €}$$

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come

metodo della comparazione, in cui il più probabile valore di mercato del

bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condi-

zioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di

stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno,

vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabi-

li. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il

“Range” dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai

beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari;

considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare

dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento



in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 10% sul valore rilevato da agenzia	
https://www.immobiliare.it/annunci/104153785/	Villino	1	Normale	12-24 mesi	205,00	€ 150.000,00	€ 731,71	€ 658,54	
https://www.immobiliare.it/annunci/103698432/?ent	Villino	1	Normale	12-24 mesi	100,00	€ 119.000,00	€ 1.190,00	€ 1.071,00	
https://www.immobiliare.it/annunci/105421209/	Villino	1	Normale	12-24 mesi	133,00	€ 103.000,00	€ 774,44	€ 696,99	
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 731,71		VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 898,71		€ 808,84	
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 898,71				€		€	
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 1.190,00				€		€	
DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO									
Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2022.									
Fascia: Suburbana									
Zona: Collinare con Villette Sparse									
Tipologia prevalente: Ville e Villini					Destinazione: Residenziale				
		Valore Mercato (€/mq)		Superficie					
Tipologia	Stato conservativo	MIN	MAX	(L/N)					
Ville e Villini	Normale	820,00€/mq	1.200,00€/mq	L					
Borsino Immobiliare									
Ville e Villini	Valore minimo	Valore medio	valore massimo	Quotazioni & Rendimenti 2023					
	643,00 €/mq	832,00 €/mq	1.021,00 €/mq	* Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio					

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dall'Esperto Estimatore considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate. Valore medio di comparazione pari ad 898,71 € applicando uno sconto contrattazione del 10% per cui 898,71 € - 10% = € 808,84, interpolando adesso i valori



DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 11 Particella 236 Sub. 1 - Piano terra	T	84,00 mq.	1,00	84,00 mq.	808,84 €/mq.	€ 67.942,81	€ 808,84
Foglio 11 Particella 236 Sub. 1 - Portico - fino a mq 25,00	T	24,80 mq.	0,30	7,44 mq.	808,84 €/mq.	€ 6.017,79	€ 242,65
Foglio 11 Particella 236 Sub. 1 - Piano primo	1	80,00 mq.	1,00	80,00 mq.	808,84 €/mq.	€ 64.707,44	€ 808,84
Foglio 11 Particella 236 Sub. 1- Balconi - fino a mq 25,00	1	11,50 mq.	0,30	3,45 mq.	808,84 €/mq.	€ 2.790,51	€ 242,65
Foglio 11 Particella 236 Sub. 1 - corte esclusiva	T	574,50 mq.	0,10	57,45 mq.	808,84 €/mq.	€ 46.468,03	€ 80,88
Foglio 71 Particella 655 Sub. 7 - Pertinenza n. 1	T	33,62 mq.	0,25	8,41 mq.	808,84 €/mq.	€ 6.798,33	€ 202,21
Foglio 71 Particella 655 Sub. 7 - Pertinenza n. 2	T	21,00 mq.	0,25	5,25 mq.	808,84 €/mq.	€ 4.246,43	€ 202,21
Foglio 71 Particella 655 Sub. 7 - Pertinenza n. 3	T	7,00 mq.	0,25	1,75 mq.	808,84 €/mq.	€ 1.415,48	€ 202,21
		836,42 mq.		247,75 mq.		€ 200.386,81	

VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI**€ 200.500,00**

CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE		% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	0,00%	€ 0,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE	0,00%	€ 0,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI	-5,00%	-€ 10.025,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'	-2,00%	-€ 4.010,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI	0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE	4,00%	€ 8.020,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'	-2,00%	-€ 4.010,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE	0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'	5,00%	€ 10.025,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE Regolarizzazione catastale/Urbanistica	-15,00%	-€ 30.075,00
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA		-15,00%	-€ 30.075,00

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO
(SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)

688,21 €/mq.

€ 170.500,00

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del - **15,00 %** in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi 170.500,00 € (Metodo 2).



*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore **5%** in considerazione che il bene rientra a regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:*

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 170.500,00 \text{ €} - 5\% = 161.975,00 \text{ €}$$

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

$$\text{(Metodo 1+ Metodo 2) / 2 =}$$

$$\text{(150.252,00 € + 161.975,00 €) / 2 = 156.113,50 €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. € 156.000,00

QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Per quanto presente quesito trattandosi di quota intera e indivisa, non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa, e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.



CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	<i>sup. comm. lorda</i>	STIMATO
<i>Villino sito nel Comune di Carini (PA), via Pianta del Principe 59 di piano terra e primo, con annessa corte, censito al fg.11 p.lla 236 sub. 1</i>	<i>Mq 248,00</i>	<i>€ 156.000,00</i>

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 25 Settembre 2023

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

