

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GIGI OMAR MODICA
PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

R.G.Es N. 24/2022

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA ALL'IMMOBILE "A." LOTTO UNICO - SITO IN CARINI CONTRADA PIRAINETO, VIA ANVERSA N. 20 (CATASTALMENTE CONTRADA PIRAINETO), PIANO TERRA, ISCRITTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 11, PARTICELLA 1159.

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

Premessa ed oggetto di causa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 2
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag. 3
Elenco allegati	pag. 21

PREMESSA ED OGGETTO DI CAUSA

Con provvedimento del 28/09-03/10/2022 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valentina Imperiale, nominava lo scrivente, Arch. Davide Gentile, Esperto nell'espropriazione immobiliare promossa da OMISSIS contro OMISSIS, conferendo l'incarico specificato alle sezioni A, B e C del



decreto di nomina e relativo all'immobile iscritto al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1159, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto il 27/01/2022 ai nn. 3707 R.G. e 2987 R.P..

LOTTO UNICO: IMMOBILE "A":

A. piena proprietà dell'immobile sito in Carini, Contrada Piraineto, Via Anversa n. 20 (catastalmente Contrada Piraineto), piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1159, cat. A/7, 5 vani catastali, Superficie totale 100 m², escluse aree scoperte 92 m²;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il 04/10/2022 accettavo l'incarico, depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico (in atti).

Il 17/11/2022 acquisivo, tramite SISTER dell'Agenzia dell'Entrate di Palermo, la documentazione catastale e ipotecaria relativa all'immobile oggetto di causa (Allegato 1 e 2).

Il 17/11/2022 acquisivo -tramite SISTER dell'Agenzia dell'Entrate- documentazione ipocatastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento.

Il 02/02/2023 lo studio del Notaio Giovanna Falcone inviava copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di causa redatto in data 16/04/2004, Rep. n. 1408, Racc. n. 758 (Allegato 3), trascritto alla Conservatoria dei RR. Il 12/05/2004 ai nn. 22173/14314 (Allegato 4).

Il 17/11/2022 si depositava il modulo di controllo della documentazione redatto congiuntamente al Custode giudiziario, Avv. Davide Garretto (in atti).

Facendo seguito alla convocazione del Custode Giudiziario, il 21 Novembre 2022, mi recavo nell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via Anversa n. 20, C.da Piraineto a Villagrazia di Carini, Frazione di Carini, per iniziare



le operazioni peritali. Sui luoghi, oltre lo scrivente, che eseguiva i rilievi grafici e fotografici, e il Custode giudiziario, era presente l'esecutato sig. OMISSIS.

Il 28/01/2022 richiedevo il Certificato di destinazione Urbanistica al Protocollo del Comune di Monreale (Allegato 5).

Il 04/02/2022 richiedevo documentazione amministrativa al Protocollo del Comune di Monreale (Allegato 6).

Il 20/02/2022 ritiravo il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 7).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto dei pignoramenti.

A. piena proprietà dell'immobile sito in Carini, Contrada Piraineto, Via Anversa n. 20 (catastralmente Contrada Piraineto), piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1159, cat. A/7, 5 vani catastali, Superficie totale 100 m², escluse aree scoperte 92 m².

Il diritto reale di proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità per l'intero dell'esecutato, signor OMISSIS, per aver acquistato l'immobile in questione per la quota dell'intero, tramite atto di compravendita del 16/04/2004, Rep. n. 1408, Racc. n. 758 (Allegato 3), ivi trascritto il 12/05/2004 ai nn. 22173/14314 (Allegato 4), contro OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS (Allegato 4).

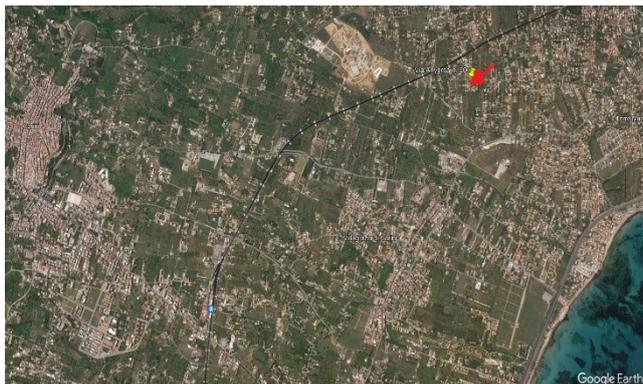


Foto 1 (Allegato 8) Foto satellitare della C.da Piraineto a Carini (fonte Google Earth Pro – Google ©)



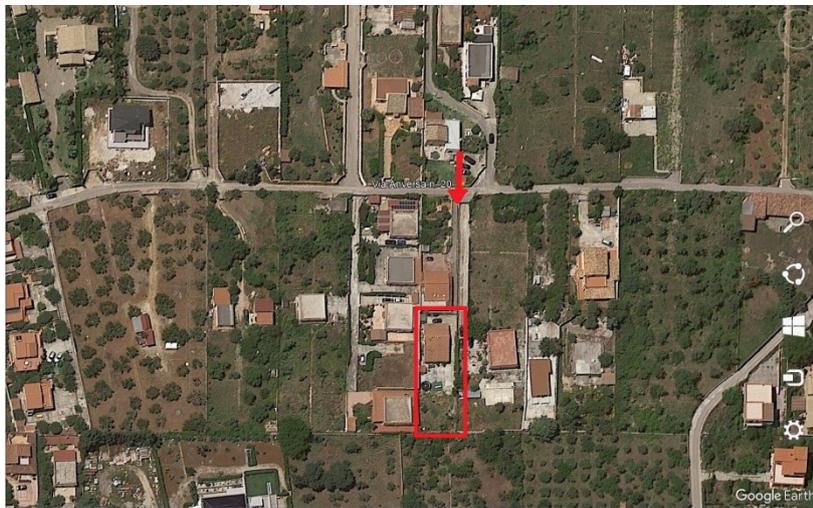
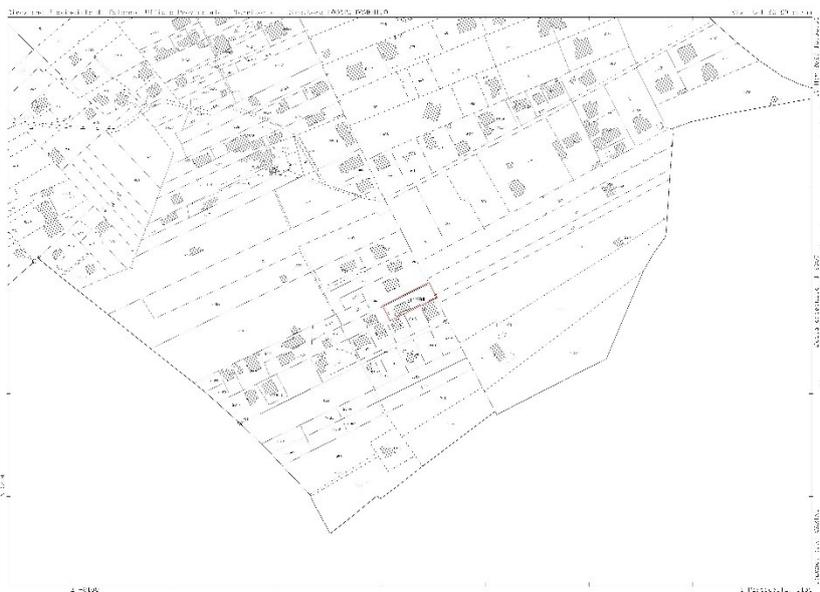


Foto 2 (Allegato 8) Foto satellitare di Via Anversa n. 20 a Carini, Frazione di Villagrazia di Carini, con indicazione dell'accesso dell'immobile (fonte Google Earth Pro – Google ©)



Allegato 9 - Estratto di mappa delle particella 1159 del Foglio 11



Foto 3 (Allegato 9) Sovrapposizione foto satellitare con particelle catastali con indicazione dell'immobile (fonte Stimatrixcity.it)



- **Confini**

Dall'estratto di mappa (Allegato 9) e dalla planimetria di rilievo (Allegato 10), si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento confina a Nord-Ovest con particella di proprietà aliena 1106; a Sud-Ovest con particella di proprietà aliena 600 e stradella di accesso alla particella pignorata che si diparte dalla Via Anversa n. 20 (è da precisare che la stradella di accesso all'immobile pignorato, ricade all'interno della particella di proprietà aliena n. 600 del Foglio 11 (Allegato 9); a Sud-Est con particelle di proprietà aliena 2472, 2915, 2471 e a Nord-Est con particelle di proprietà aliena 332 e 330.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO: IMMOBILE "A"

Appartamento in villino (cat. A/7), sito in Carini, Contrada Piraineto, Via Anversa n. 20 (catastalmente Contrada Piraineto), piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1159, cat. A/7, 5 vani catastali, Superficie totale 100 m², escluse aree scoperte 92 m².

Descrizione della zona

L'immobile "A." è una villetta che si sviluppa su un piano fuori terra oltre locale di sgombero (Allegato 8 – foto 4 e 5), realizzata senza titolo all'inizio degli anni '80 del secolo scorso e poi sanata con Concessione Edilizia 74/2003.



Foto 4 (Allegato 8) Villetta di Via Anversa n. 20 Carini



Foto 5 (Allegato 8) Villetta di Via Anversa n. 20 Carini



La villetta è ubicata in Contrada Piraineto nella Frazione di Villagrazia di Carini sita a circa 5 chilometri a Nord-Ovest del centro del Comune di Monreale e 1,5 chilometri dalla Frazione di Villagrazia, in cui risultano sufficienti le attività commerciali. L'immobile presenta caratteristiche costruttive analoghe alla tipologia edilizia della zona (Allegato 8 - foto 6).



Foto 6 (Allegato 8) Villette in zona Via Anversa in C.da Piraineto a Carini

- **Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare (Allegato 1), di proprietà per l'intero dell'Esecutato, è accessibile percorrendo per circa cinquanta metri la stradella che si diparte da Via Anversa n. 20 tramite il cancello di fronte. Dal cancello si accede a una corte di proprietà esclusiva e quindi alla villetta (Allegato 8 - foto 7).

Gli ingressi alla villetta sono nel prospetto di Nord-Est, salendo la scala (Allegato 8 - foto 4) e nel prospetto Nord-Ovest (Allegato 8 - foto 5 e 8).



Foto 7 (Allegato 8) Stradella di accesso alla Villetta di Via Anversa n° 20 a Villagrazia di Carini



Foto 8 (Allegato 8) Ingresso Nord-Ovest Villetta di Via Anversa n° 20 a Villagrazia di Carini



L'immobile di piano terra, che al momento dell'accesso risulta occupato dall'Esecutato, signor OMISSIS, è costituito da:

- 1 ingresso su portico chiuso a veranda con angolo cottura (Allegato 8 - foto 9, 10 e Allegato 10);
- 1 ingresso su soggiorno (Allegato 8 - foto 11, 12 e Allegato 10);
- 1 camera (1) (Allegato 8 - foto 13, 14 e Allegato 10);



Foto 9 (Allegato 8) Ingresso nel portico chiuso a veranda



Foto 10 (Allegato 8) Cucina nel portico chiuso a veranda



Foto 11 (Allegato 8) Soggiorno



Foto 12 (Allegato 8) Soggiorno



Foto 13 (Allegato 9) Camera (1)



Foto 14 (Allegato 9) Camera (1)



- 1 camera (2) (Allegato 8 - foto 15, 16 e Allegato 10);
- 1 camera (3) (Allegato 8 - foto 17, 18 e Allegato 10);
- 1 disimpegno (Allegato 8 - foto 19 e Allegato 10);
- 1 wc doccia (Allegato 8 - foto 20 e Allegato 10);



Foto 15 (Allegato 9) Camera (2)

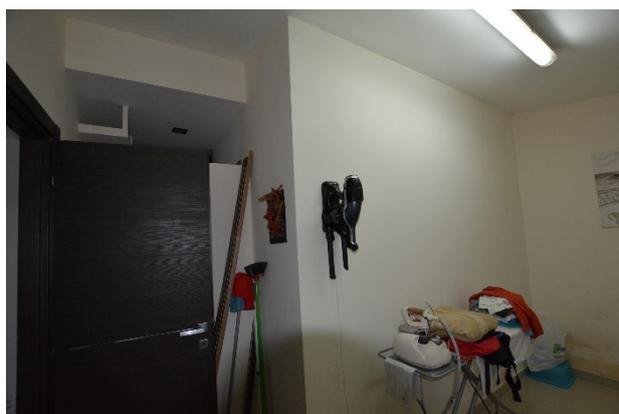


Foto 16 (Allegato 9) Camera (2)

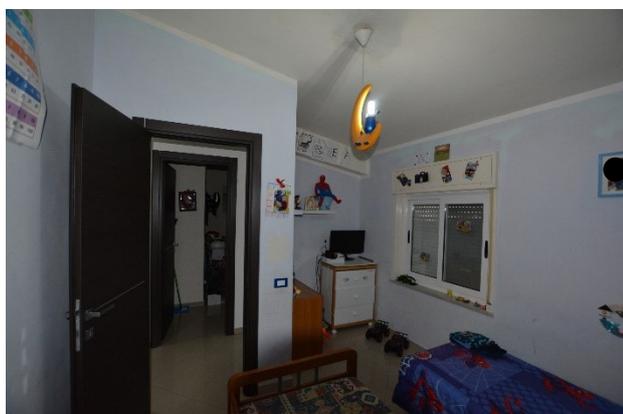


Foto 17 (Allegato 9) Camera (3)



Foto 18 (Allegato 9) Camera (3)



Foto 19 (Allegato 9)
Disimpegno



Foto 20 (Allegato 9)
Wc doccia



- 1 wc bagno (Allegato 8 - foto 21 e Allegato 10);
- 1 locale di sgombero (Allegato 8 - foto 22 e Allegato 10);
- 1 casetta in legno per attrezzi (Allegato 8 - foto 23 e Allegato 10);
- 1 ampio cortile e un terreno di pertinenza (Allegato 8 - foto 24-25 e Allegato 10);

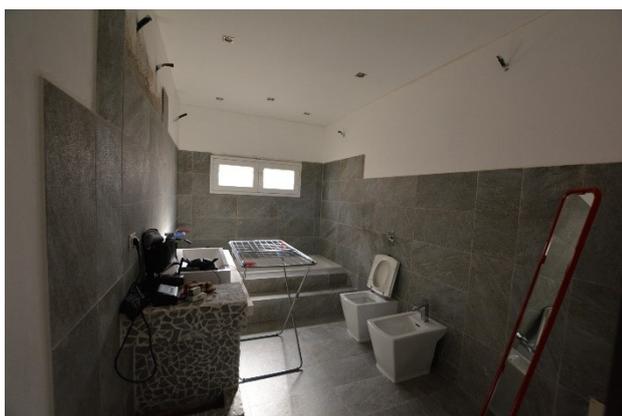


Foto 21 (Allegato 8) wc bagno



Foto 22 (Allegato 8) locale di sgombero



Foto 23 (Allegato 8) struttura in legno per attrezzi



Foto 24 (Allegato 8) Cortile di pertinenza



Foto 25 (Allegato 8) Terreno di pertinenza



Tutte le camere del piano terra ricevono luce e aria direttamente dall'esterno ad eccezione del disimpegno.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle. Le pareti sono rifinite con idropittura; quelle del wc e della zona cottura-lavaggio della cucina, sono parzialmente rivestite da piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in alluminio e in parte protetti da grate in ferro.

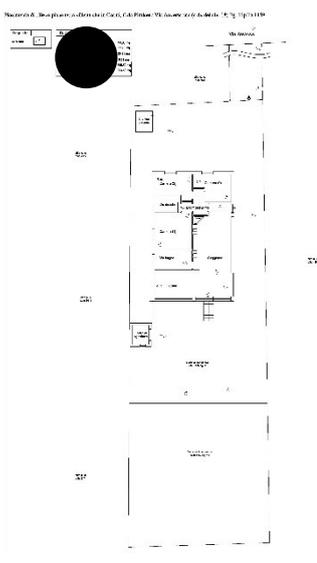
Le porte interne sono in legno.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- idrico sottotraccia;
- elettrico sottotraccia;
- pompa di calore.

Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

Nel complesso, l'appartamento ha buone caratteristiche distributive e di finitura.



Allegato 10- Planimetria stato di fatto

Dati

-

costituita dalla somma della superficie utile, interni ed esterni compresi, i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di



confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazzi (fino a mq. 25. nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25), più il 50% della superficie di logge e verande, più il 35% della superficie del posto auto coperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale - moltiplicata per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Superficie commerciale:

Per il calcolo della superficie commerciale si terrà conto delle superfici dell'immobile regolari o regolarizzabili come descritto in risposta al Quesito n. 6 riguardante la regolarità edilizia. In particolare: riguardo la superficie dell'attuale veranda chiusa a cucina (Allegato 10), verrà calcolata raggugliando la superficie a quella rappresentata nella planimetria d'impianto (portico in Allegati 2 e 11).

A. Appartamento in villetta di piano terra:

$$\text{Superficie lorda} = \text{m}^2 93,80;$$

$$\text{Superficie portico} = \text{m}^2 26,20 \times 30\% + (26,20 - 25,00) \times 10\% = \text{m}^2 7,98;$$

$$\text{Superficie locale di sgombero} = \text{m}^2 5,65 \times 25\% = \text{m}^2 1,41;$$

$$\text{Superficie corte e terreno di pertinenza} = \text{m}^2 (358,50+223,50) \times 10\% = \text{m}^2 58,20;$$

$$\text{Superficie commerciale} = \text{m}^2 93,80 + 7,98 + 1,41+58,20 = \text{in c.t. } \underline{\text{m}^2}$$

$$\underline{161,00};$$

- La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile



dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Superficie convenzionale

A. Appartamento in villetta di piano terra:

Superficie utile = m² 77,20;

Superficie portico = m² 26,20 x 25% + (26,20 – 25,00) x 10% = m² 6,67;

Superficie locale di sgombero = m² 5,65 x 25% = m² 1,41;

Superficie corte e terreno di pertinenza = m² (358,50+223,50) x 10% = m² 58,20;

Superficie convenzionale = m² 77,20+ 6,67+ 1,41+ 58,20 = in c.t. m² 143,00

- **Stato di manutenzione**

La villetta all'interno si presenta in buono stato di manutenzione, ma all'esterno sono presenti distacchi d'intonaco e rappezzi laddove sono state modificate le aperture dell'immobile.

- **Attestato di prestazione energetica**

Non è stato fornito dall'esecutata.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

- **Identificazione catastale dell'immobile "A." – lotto unico**

Appartamento in villino (cat. A/7), sito in Carini, Contrada Piraineto, Via Anversa n. 20 (catastalmente Contrada Piraineto), piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1159, cat. A/7, 5 vani catastali, Superficie totale 100 m², escluse aree scoperte 92 m².



- Visura catastale storica (Allegato 1);
- Planimetria catastale (Allegato 2).

- **Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 517 del foglio 5:**

Foglio 11 - Particella 1159.

- **Storia catastale**

09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

10/02/2014: variazione toponomastica Pratica n PA0039428 in atti dal 10/02/2014 variazione di toponomastica (n. 11874.1/2014);

10/02/1992: classamento automatico in atti dal 10/02/1992 (n. 10511/1987);

30/06/1987: Impianto meccanografico;

- **Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento** (NT 3707 / 2987 del 27/01/2022).

Dal 16/04/2004:

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà per 1/1;

Dal 23/03/1988:

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 16/04/2004;
- OMISSIS nato a OMISSIS il 05/10/1941, c.f. OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 16/04/2004.

- **Rispondenza formale dei dati.**

C'è corrispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto il del 27/01/2022 ai nn. 3707 / 2987, relativamente agli immobili iscritti al N.C.E.U. di Carini (PA), Foglio 11, particella 1159, con la nota di

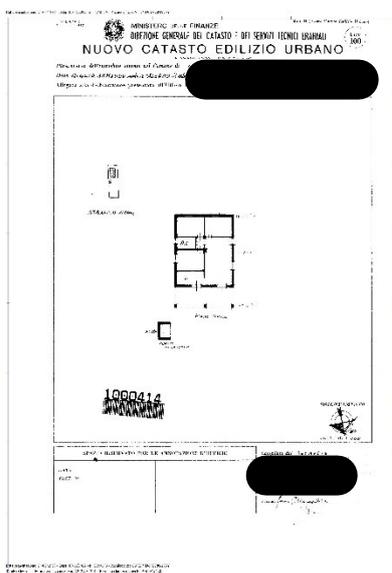


trascrizione del pignoramento (in atti) e con il negozio di acquisto (atto di compravendita in Allegato 3 e NT dell'atto di cv in Allegato 4).

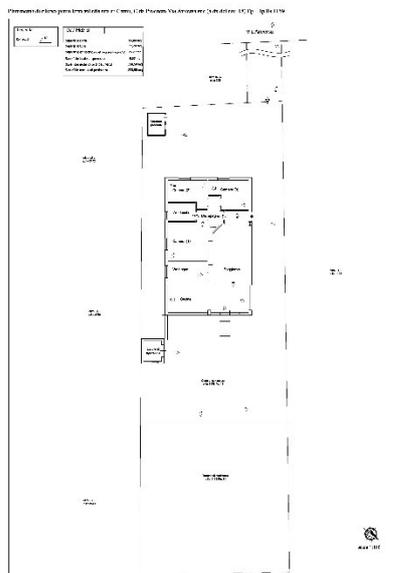
- **Difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.**

Nel corso delle operazioni peritali si sono evidenziate le seguenti difformità nell'immobile "A." del lotto unico.

Tra la planimetria catastale del 24/03/1987 (Allegato 2) e lo stato di fatto riscontrato (Allegato 10), si rileva che è stato chiuso a veranda l'originario portico che ha modificato i prospetti e al cui interno è stato realizzato un angolo cottura; è variata la disposizione interna degli ambienti e sono state variate le finestature dell'immobile con la chiusura e l'apertura di vani nella muratura.



Planimetria catastale



Planimetria di rilievo

*Allegato 12- Piano terra:
Confronto tra lo stato di fatto
(All.10) e la planimetria
catastale (All.2)*

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO IMMOBILE "A."

Intera proprietà della villetta di piano terra ubicata in Carini, Frazione di



Villagrazia di Carini, località Piraineto, Via Anversa n. 20 dove si diparte una strada interpodereale, cancello di fronte; è composta da quattro vani oltre, wc bagno e Wc doccia, portico coperto, locale di sgombero, corte e terreno di pertinenza. L'immobile confina a Nord-Ovest con particella di proprietà aliena 1106; a Sud-Ovest con particella di proprietà aliena 600 e stradella di accesso alla particella pignorata che si diparte dalla Via Anversa n. 20; è riportato nel C.F. del Comune di Carini (PA) al Foglio 11, p.lla 1159.

PREZZO BASE: €144.000,00 (centoquarantaquattromila/00).

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

L'immobile del lotto unico è pervenuto per l'intero all'esecutato OMISSIS tramite atto di compravendita del 16/04/2004, Rep. n. 1408, Racc. n. 758 in Notar Giovanna Falcone di Palermo (Allegato 3) e ivi trascritto il 12/05/2004 ai nn 22173/14314, contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS (Allegato 4).

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

Relativamente all'immobile sito in località Piraineto ricadente in Catasto al Foglio 11, particella 1159, il Comune di Carini l'11/07/2003 ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n 74/03 (Allegato).

Rispetto la concessione rilasciata, è stata modificata la sagoma e la volumetria del fabbricato tramite la demolizione del tompagno tra il soggiorno e il portico, la realizzazione di una parete in muratura nel portico, la chiusura a veranda del portico al cui interno è stato realizzato un angolo cottura; è stata modificata la disposizione degli ambienti interni; è stata chiusa la finestra del soggiorno ed



è stata aperta una finestra nel wc bagno (Allegati 2, 10, 12 e 13).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Monreale (Allegato 15), si rileva che nel P.R.G. vigente, la particella n. 1159 del foglio di mappa n. 11 ricade in zona "E – Verde agricolo", con densità fondiaria di mc/mq 0,03, distacco tra i fabbricati di 10 metri, Rispetto delle distanze stabilito dall'art.15 L.R. n. 7811976 come interpretato dall'art. 2 della L.R. n. 15/91.

La particella n. 1159 risulta soggetta ai seguenti vincoli:

- "vincolo sismico" di cui al Decreto Giunta Regionale n.ro 408 del 19/12/2003;
- "vincolo aeroportuale".

Considerato che per la realizzazione della villetta la densità fondiaria è stata completamente utilizzata e che quindi l'ampliamento realizzato con la chiusura del portico a veranda, della modifica delle murature di tompagno e la realizzazione dell'angolo cottura non sono regolarizzabili, si dovrà demolire la parete di Sud-Est realizzata nel portico, ripristinare la muratura e gli infissi tra soggiorno e portico; ripristinare la cucina nell'originario vano e regolarizzando quindi le modifiche interne, la realizzazione dell'apertura nella falda del tetto per il camino e la modifica delle finestrate con PDCS.

- **Quantificazione dei costi per regolarizzare gli abusi:**
 - **Opere murarie e impiantistiche** per ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alla planimetria catastale stimate in € 10.000,00.
 - **PDCS** comprensiva di diritti di segreteria e di istruttoria del Comune e di onorari per il Tecnico, stimati in € 5.000,00.
 - **Aggiornamento catastale DOCFA** comprensivo di oneri catastali e onorari per il Tecnico in € 1.000,00.



- SCA comprensiva di diritti di segreteria e di istruttoria del Comune e di onorari per il Tecnico, stimata in € 2.000,00.

Totale Opere murarie e impiantistiche più PDCS, DOCFA e Onorari per il Tecnico = €10.000,00 + 5.000,00 + 1.000,00 + 2.000,00= €18.000,00.

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

L'immobile, al momento del sopralluogo del 21/11/2022, era occupato dall'Esecutato, signor OMISSIS.

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

Sui beni oggetto di pignoramento non risultano trascritti altri pignoramenti attivi oltre quello per cui si procede fino alla data del 17/11/2022, né domande giudiziali;

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non risultano oneri e vincoli.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- ISCRIZIONE del 17/03/2004 – R.G. 2727, R.P. 12229, Pubblico ufficiale: Notaio Falcone Giovanna Repertorio 1310 del 11/03/2004, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- ISCRIZIONE del 19/01/2009 – R.G. 789, R.P.4369, Pubblico ufficiale: SERIT Sicilia SpA Agente Della Riscossione Repertorio 147733/2008 del 07/11/2008 ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.
- TRASCRIZIONE del 27/01/2022 - Registro Particolare 2987 Registro Generale 3707, Pubblico ufficiale: Corte d'appello Palermo - UNEP



Repertorio 1213 del 20/12/2021 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risulta in atti non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sugli immobile "A." – lotto unico.

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

La villetta è ad uso esclusivo, quindi non sussiste alcun condominio. Dalla documentazione acquisita non ci sono informazioni sulle spese di gestione dell'immobile, né di eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile suindicato, lo scrivente utilizzerà il criterio di stima di seguito specificato:

Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico)

Si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile). La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazze, più il 25% della superficie di mansarde e soffitte, più il 20% della superficie del posto auto scoperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10%



della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale. Il risultato viene moltiplicato per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Dalle indagini condotte e da informazioni assunte presso alcune agenzie immobiliari operanti in zona – Caas.it, Frimm, Idealista, immobiliare.it, Caiozzo (Allegato 14), dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 15) e dal borsinoimmobiliare.it (Allegato 16), risulta che i valori medi al metro quadro per ville e villini nella zona di Carini, C.da Piraineto, si attestano tra i seguenti valori:

- agenzie immobiliari = 1.250,00 €/mq a cui applicare una decurtazione del 10% per la differenza tra la richiesta e la definizione del prezzo di vendita = $1.250,00 - (1.250,00 \times 10\%) = 1.125,00$;
- OMI 1.250,00 €/mq;
- borsinoimmobiliare.it = 1.050,00 €/mq;

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: $(1.125,00 + 1.250,00 + 1.050,00)/3 =$ in c.t. 1.140,00 €/mq.

- Applicando i coefficienti correttivi relativi all'unità immobiliare¹ avremo:

- Coefficiente conservazione 0,995;
- Coefficiente funzionale 0,93;
- Coefficiente estetico 0,97;
- Coefficiente di affaccio 1,05;
- Coefficiente dimensionale 1,00;

coefficiente correttivo = $0,995 \times 0,93 \times 0,97 \times 1,05 \times 1,00 = 0,9425$.

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.



Il valore medio al metro sarà quindi pari a: €/mq 1.140,00 x 0,9425 = €/mq 1.074,00.

Il valore dell'immobile sarà quindi pari a:

Superficie commerciale = m² 161,00 x €/ m² 1.074,00 = in c.t. €170.000,00.

Al suddetto valore andranno detratti i costi per la regolarizzazione degli immobili pari a €18.000,00, per cui il valore di mercato del lotto unico sarà pari a €170.000,00 - €18.000,00 = € 152.000,00.

Al valore di mercato del lotto unico pari a € 152.000,00 viene applicata una decurtazione del 5%, tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate alla vendita forzata (possibile mancata disponibilità immediata del bene, diversità di regime fiscale, possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.) rispetto ad una vendita nel libero mercato. Pertanto si avrà: €152.000,00 – (152.000,00 x 5%) = in c.t. €144.000,00.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO IMMOBILE "A." = €144.000,00 (centoquarantaquattromila/00).

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

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'immobile.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi opportuni o necessari.

Si deposita telematicamente un originale con allegati.

Con osservanza.

Palermo, 23/01/2024

L'Esperto



arch. Davide Gentile

ELENCO ALLEGATI:

1. Visura catastale foglio 11, particella 1159;
2. planimetria catastale foglio 11, particella 1159;
3. atto di compravendita Rep. 1408 del 16/04/2004 Notaio G. Falcone;
4. nota di trascrizione 22173/14314 del 12/05/2004 (acquisto);
5. richiesta CDU alla Sezione Edilizia Privata del Comune di Carini;
6. richiesta copia atti amministrativi alla Sezione Edilizia Privata del Comune di Carini;
7. rilascio CDU dal Comune di Carini;
8. documentazione fotografica;
9. estratto di mappa;
10. planimetria di rilievo con coni ottici "A.";
11. grafici del condono;
12. confronto planimetria catastale e di rilievo;
13. concessione edilizia in sanatoria n.74/2003;
14. annunci immobiliari;
15. valori OMI 1° semestre 2023;
16. quotazioni borsinoimmobiliare.it Gennaio 2024.

