

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 451/2023**

**CREDITORE PROCEDENTE PRISMA SPV S.R.L.**

*contro*

**DEBITORE ESECUTATO "A"**

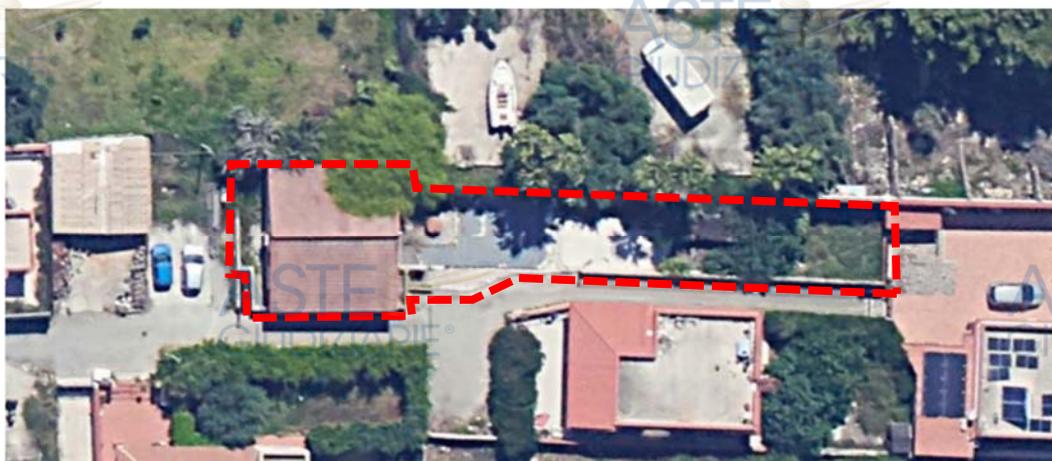
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA IMPERIALE VALENTINA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DI LORENZO VINCENZO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Villino, Comune di Carini (PA), via Chiovaro n. 88, Piano T.  
N.C.E.U. foglio 15, particella 175, subalterno 1, categoria A/7



**ESPERTO STIMATORE: ARCH. GIAMBRUNO FRANCESCO PAOLO**

*La presente relazione è da leggere unitamente al fascicolo "ALLEGATI" che ne costituiscono parte integrante.*

## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>RISPOSTE A CIASCUN QUESITO</b> .....	3
<b>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</b> .....	3
<b>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</b> .....	6
<b>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione del bene pignorato.</b> .....	15
<b>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</b> .....	19
<b>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</b> .....	19
<b>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</b> .....	19
<b>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.</b> .....	25
<b>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</b> .....	25
<b>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</b> .....	26
<b>QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</b> .....	26
<b>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.</b> .....	26
<b>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.</b> .....	27
<b>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</b>	35
<b>CONCLUSIONI</b> .....	35

## PREMESSA

Con provvedimento del 03/09/2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Imperiale Valentina nominava il sottoscritto Arch. Giamb Bruno Francesco Paolo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3848 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 05/09/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Di Lorenzo Vincenzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 17/09/2024.

In data 03/10/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (**All. 01**).

## RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda un lotto unico di vendita comprendente l'immobile n. 1.

L'immobile n. 1 del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *“Unità immobiliare sita in Carini, contrada Chiovaro, al piano terra, composta di quattro vani. ed accessori, con locale di deposito, con terreno pertinenziale di circa mq.400, compresa l'area di sedime della costruzione, confinante con: stradella comune, eredi Ruffino Marianna e proprietà Buffa, salvo più attuali confini. Riportato al Catasto Fabbricati di Carini al foglio 15, particella 175 sub 1 (cat. A/7, p.t).”*

### **Diritti reali pignorati:**

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 30/12/2008 in notaio Armando Maria di Palermo Rep. 28009/6369 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 31/12/2008 al n. 54009 di formalità da potere di Pirrotta Benedetto nato Palermo il 17/11/1969 per l'intera proprietà. (**All. 02**)

### **Dati catastali:**

Foglio **15** Particella **175** Subalterno **1**, Categoria **A/7**, Classe 8, Consistenza 6 vani, indirizzo:

CONTRADA CHIOVARO n. SNC Piano T, dati di superficie: Totale: 106 mq Totale escluse aree scoperte: 97 mq, rendita: Euro 542,28.

Verifica delle difformità dei dati di identificazione catastale:

1. **“difformità formali”** (dati indicati nell’atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo):

- I dati catastali dell’immobile riportati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 03)**.

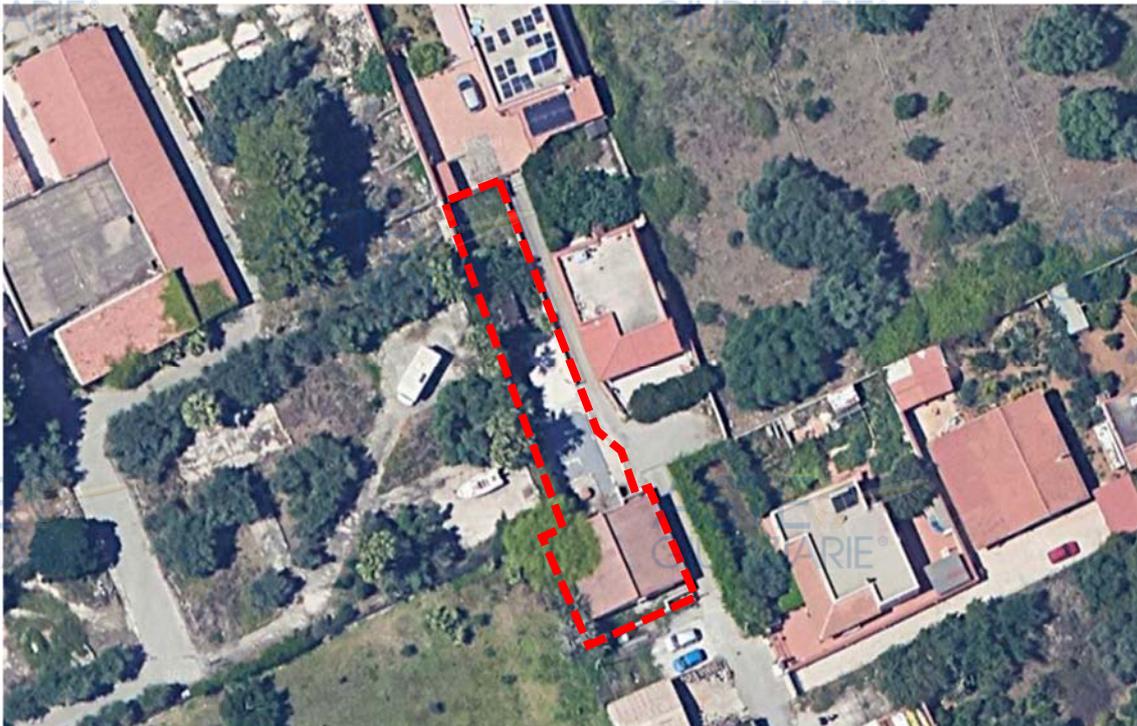
2. **“difformità sostanziali”** (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale):

- dal raffronto tra i rilievi effettuati durante le operazioni peritali del 03/10/2024 e l’ultima planimetria catastale presente presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio di Palermo prot. n. PA0123248 del 06/04/2004 **sono emerse difformità sostanziali** consistenti in diversa distribuzione di fatto dei vani, modifiche dei prospetti per variazione delle finestre, il locale di deposito quale pertinenza non direttamente comunicante con i vani principali non è stato rinvenuto in quanto demolito (vi sono i segni della sua sagoma sulla pavimentazione).

Si rinvia l’esatta descrizione del compendio pignorato al quesito n. 3.

**Individuazione e ubicazione dell’immobile:**

Ai fini dell’esatta individuazione dell’immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l’ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 04)**, non riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa  
catastale tratta da Stimatrix forMaps

<https://www.formaps.it/shared/map/2df8a5e764c0430f>

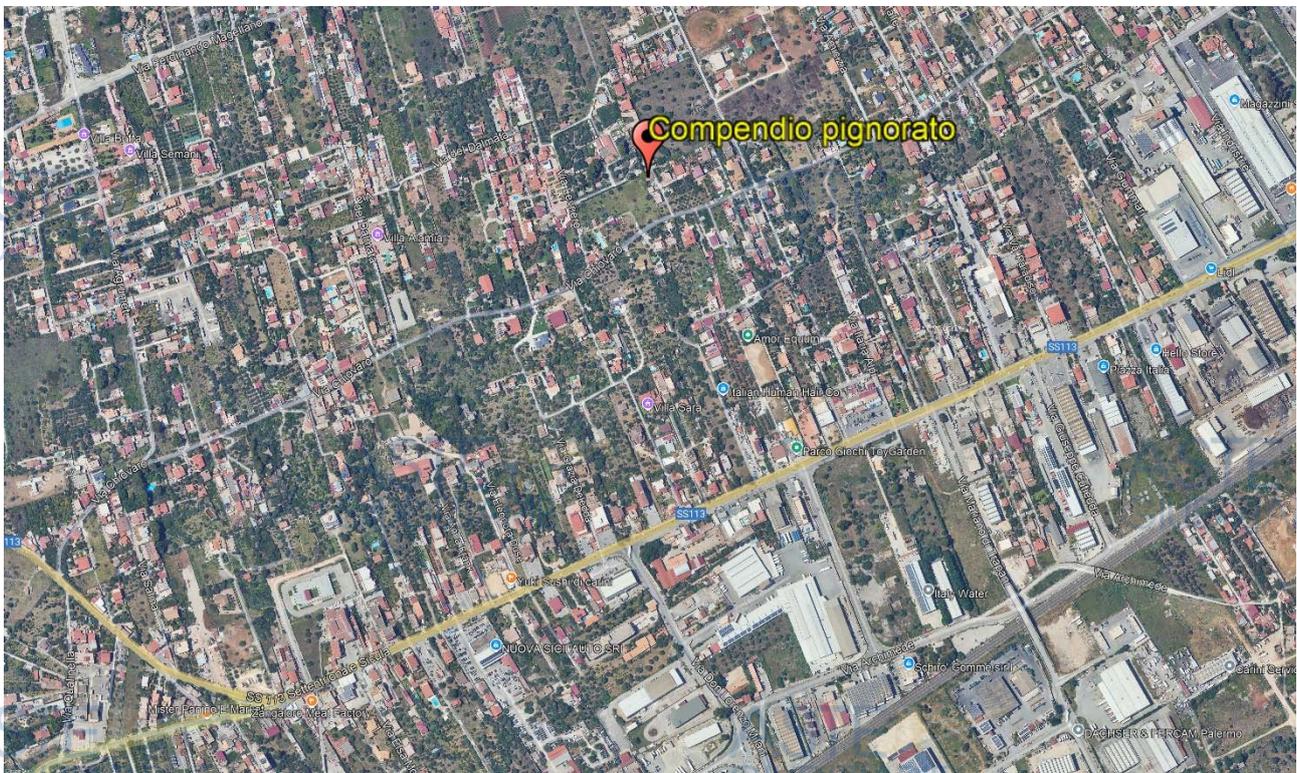
**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Ai fini della vendita è stato individuato un lotto unico composto da un immobile:

**LOTTO UNICO:** immobile residenziale monofamiliare, censito al C.F. del Comune di Carini (PA), al fg. 15, p.la 175, sub. 1, cat. catastale A/7, superficie catastale totale mq 106, sup. catastale escluso aree scoperte mq 97.

**Tipologia:** villino monofamiliare.

**Ubicazione:** Carini (PA), via Chiovaro n. 88, piano terra. La via o Contrada Chiovaro si sviluppa nel territorio del Comune di Carini parallelamente alla SS113. La Contrada ha caratteristiche di terreno agricolo ormai nella maggior parte dismesso e suddiviso in piccoli lotti già edificati a villini. La zona non è servita da attrezzature pubbliche e la stessa strada presenta l'aspetto di antica strada interpodereale, oggi asfaltata, illuminata ma priva delle urbanizzazioni primarie. A circa 1 km di distanza si raggiunge la ss113 lungo la quale si trovano supermercati, negozi di vario genere e svariate attività di ristorazione.



Contesto in cui ricade il compendio pignorato

**Caratteristiche strutturali:** prefabbricato con struttura portante in ferro e tamponatura in pannelli in cls, con copertura a due falde inclinate.

**Accessi:** l'immobile non è ubicato direttamente sulla principale via Chiovaro, ma si accede dal civico n. 88 di quest'ultima ad una stradella senza uscita lungo la quale si succedono una serie di villini su entrambi i fronti tutti contraddistinti dal civico n. 88.

**Confini:** Nord con p.lla 2855, Est con p.lla 2316 (stradella privata comune), Sud con p.lla 3266, Ovest con p.lle 146-174 e 207.

**Pertinenze:** locale di deposito (catastalmente individuato ma di fatto demolito) e terreno pertinenziale esteso per circa mq 431 compreso l'area di sedime del fabbricato è in parte pavimentato con mattoni in klinker, in parte con mattoni in graniglia di marmo ed in parte a prato (in stato di abbandono), circondato da muretti di confine lungo tutto il perimetro che lo separano dai terreni e dai villini circostanti. Sono stati rinvenuti un vecchio forno, una tettoia lignea a copertura del forno stesso ed un pozzo per l'acqua, tutti in pessime condizioni manutentive. Da informazioni prese presso l'ufficio tecnico comunale, del pozzo non si hanno notizie circa la sua esistenza/regolarità.

**Dotazioni condominiali:** non vi è condominio costituito in quanto trattasi di unità residenziale monofamiliare.

**Composizione interna:** l'immobile è composto da un soggiorno/pranzo pari a 2 vani, 2 camere, 1 wc, disimpegno, terrazzo. L'altezza interna utile, misurata al controsoffitto, è pari a mt 2,60. L'altezza interna misurata nell'intradosso della copertura a falde inclinate nel punto più basso e al colmo è pari, rispettivamente, a mt 2,70 e mt 2,90. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, il servizio igienico ha le pareti in parte rivestite con piastrelle in gres ed è dotato di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia. Gli infissi esterni sono in PVC con vetri camera e persiane in alluminio. L'impianto idrico è del tipo sottotraccia con tubazioni in multistrato e collettori e per la produzione di ACS vi era una caldaia. Non è presente impianto di riscaldamento. L'immobile è collocato ad una quota di +0,95 ml rispetto il calpestio del giardino.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:**

l'immobile verte in condizioni di totale abbandono e in pessime condizioni manutentive.

Gli impianti, visto lo stato di abbandono e di degrado, ammesso che lo siano stati, allo stato attuale non sono rispondenti alle vigenti normative. Il costo medio di adeguamento per un impianto di Livello 2 – Standard, con potenza fino a 6 kW, per un immobile con superficie compresa tra gli 80-90 mq è pari a circa € 6.000,00 comprese tutte le Certificazioni previste da normativa, le assistenze murarie, i costi per la presentazione della pratica edilizia CILA per legittimare l'intervento e il compenso del professionista abilitato alla presentazione.

**Attestato di prestazione energetica:**

APE non rinvenuto. Il costo per il suo rilascio, da detrarre dal valore di stima, è pari a € 200,00

**Fotografie dei luoghi (All. 05):**

Di seguito, documentazione fotografica del lotto unico.



Foto 01 – ingresso/prospetto principale



Foto 02 – camera 1.....



Foto 03 – camera 1



Foto 04 – camera 2



Foto 05 – camera 3



Foto 06 – camera 3



Foto 07 - disimpegno



Foto 08 - bagno



Foto 09 - bagno



Foto 10 - terrazzo



Foto 11 - terrazzo

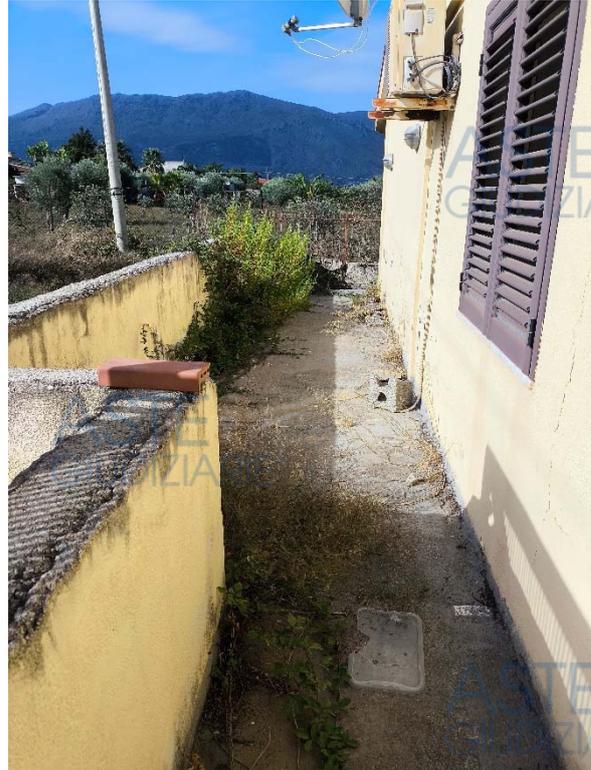


Foto 12 - terrazzo



Foto 13 - giardino laterale



Foto 14 - giardino/spazi esterni



Foto 15 – giardino/spazi esterni

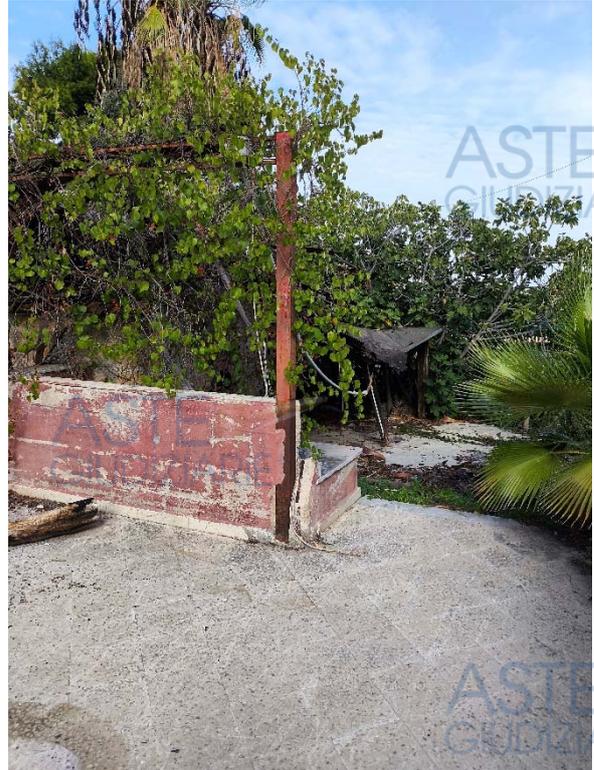


Foto 16 – giardino/spazi esterni



Foto 17 - forno

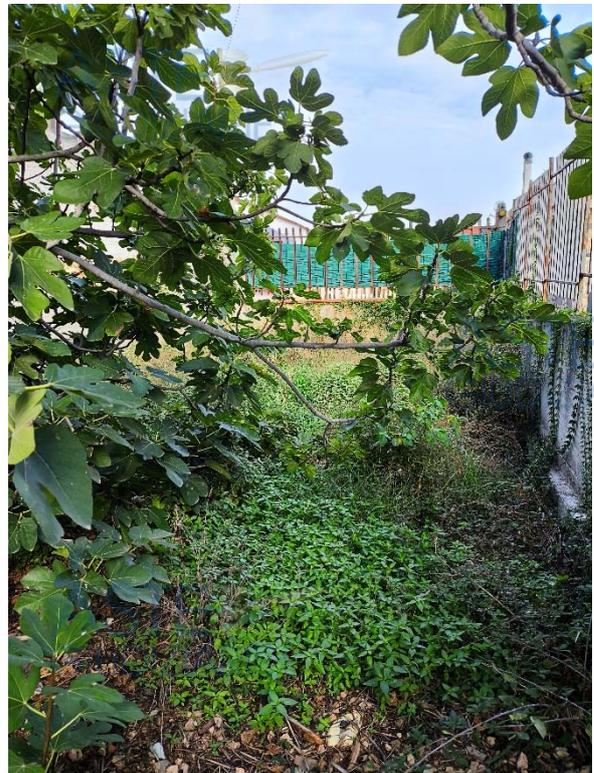


Foto 18 – giardino/spazi esterni



Foto 19 - retro prospetto



Foto 20 – prospetto laterale

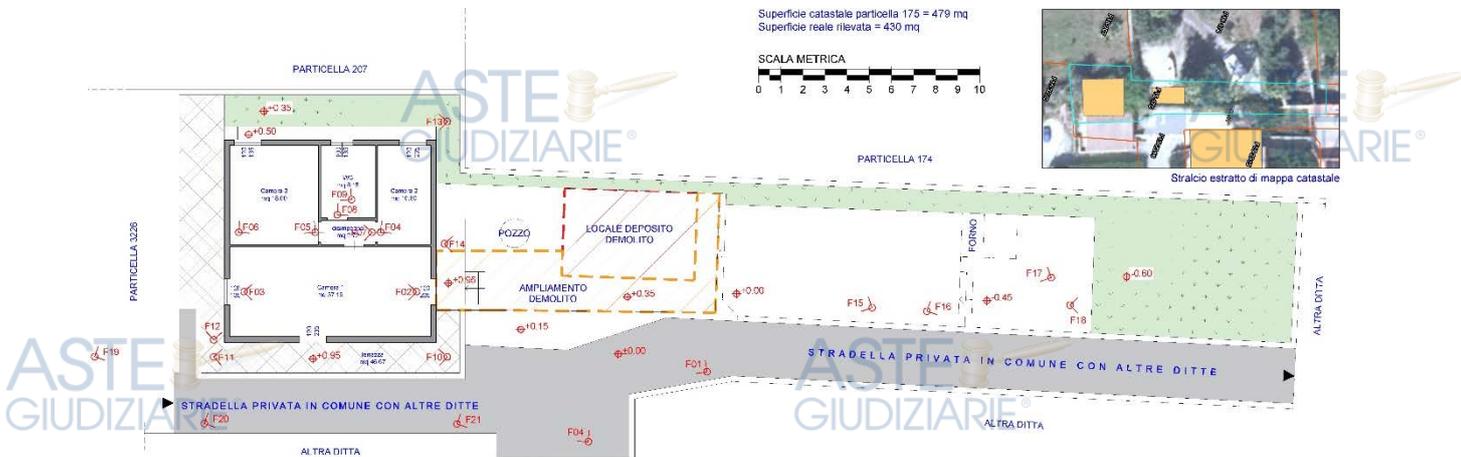


Foto 21 – ingresso al lotto

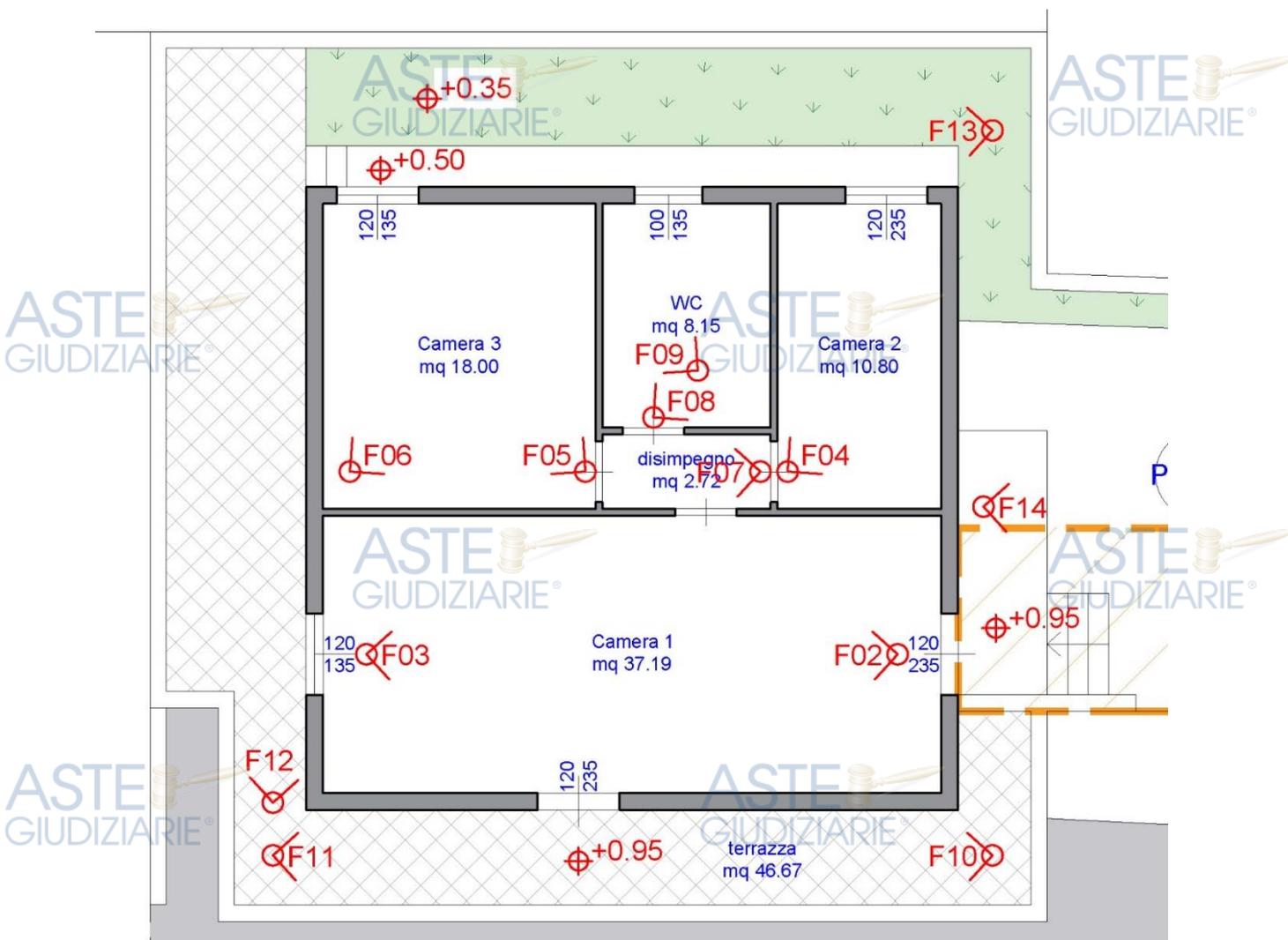


Foto 22 – ingresso da via Chiovaro 88

**Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 06)**



*Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi - intera particella*



*Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi – unità abitativa*

**Superficie utile interna: 74 mq**

**Superficie commerciale: 111mq** (calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12)

**Altezza utile interna: 2,60 ml** misurata al controsoffitto. Altezza interna all'intradosso della copertura a falde inclinate:  $h_{\min}$  2,70 ml –  $h_{\max}$  2,90ml.

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Carini (PA), al foglio 15, particella 175, sub. 1, Contrada Chiovaro snc, piano T, cat. A/7, vani catastali 6, superficie catastale Totale: 106 mq Totale escluse aree scoperte: 97 mq.

La visure catastali, attuale e storica (**All. 03**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Intestatari catastali dell'immobile:**

"A" XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprietà per 1/1.

**Storia catastale:**

la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato è stato edificato è la n. 175 del foglio 15 (**All. 07**).

**Planimetria catastale (All. 08):**

dalla comparazione tra l'ultima planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo prot. n. PA0123248 del 06/04/2004 ed il reale stato dei luoghi rilevato dal C.T.U., **sono emerse difformità sostanziali.**

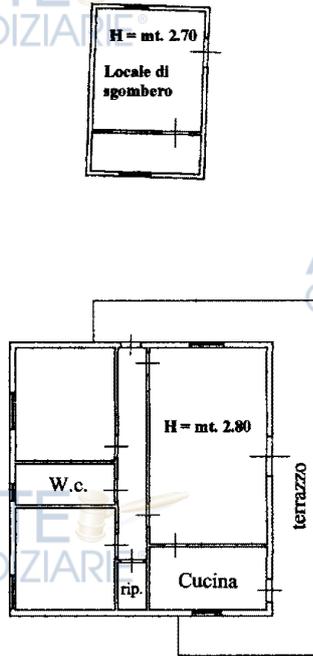
Per regolarizzare le difformità riscontrate occorrerà predisporre un DOCFA il cui costo, da detrarre dal valore di stima, è pari a € 500,00 (onorario professionista per predisposizione ed invio pratica) oltre oneri catastali pari a € 70,00, per un totale pari a € 570,00.

A pagina seguente il raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale (**All. 09**).

Data: 17/09/2024 - n. T152991 - Richiedente: GMBFNC72H08G273E

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo</b>	Dichiarazione protocollo n. PA0123248 del 06/04/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Carini	
	Contrada Chiovaro	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 175 Subalterno: 1	Compilata da: Evola Pietro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Palermo	N. 3232
Scheda n. 1      Scala 1:200		

**PIANTA PIANO TERRA**



Cat. Fabbricati - Situazione al 17/09/2024 - Comune di CARINI(B780) - < Foglio 15 - Particella 175 - Subalterno 1 >  
 CONTRADA CHIOVARO n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 17/09/2024 - n. T152991 - Richiedente: GMBFNC72H08G273E

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

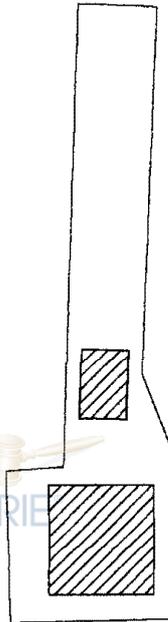
Planimetria catastale (All. 08)

Data: 17/09/2024 - n. T152991 - Richiedente: GMBFNC72H08G273E

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo</b>	Dichiarazione protocollo n. PA0123248 del 06/04/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Carini	
	Contrada Chiovaro	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Evola Pietro	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 15	Prov. Palermo	
Particella: 175	N. 3232	
Subalterno: 1		

Scheda n. 2      Scala 1:200

### PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 17/09/2024 - n. T152991 - Richiedente: GMBFNC72H08G273E  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2024 - Comune di CARINI(B780) - < Foglio 15 - Particella 175 - Subalterno 1 >  
CONTRADA CHIOVARO n. SNC Piano T

Planimetria catastale (All. 08)



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

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di villino unifamiliare ubicato in Carini (PA) alla via Chiovaro n. 88, piano terra; è composto da un vano soggiorno/cucina pari a due vani, due vani letto, corridoio/disimpegno, un W.C. doccia, terrazzo e giardino pertinenziale, confina a Nord con p.lla 2855, a Est con p.lla 2316 (stradella privata comune), a Sud con p.lla 3266; è riportato nel C.F. del Comune di Carini (PA) al foglio 15, p.lla 175, sub 1; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla istanza di condono ai sensi della L.47/85 prot. n. 3554-86 fascicolo n. 2423 del 01/04/1986 in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, variazione dei prospetti, ampliamento del terrazzo, e le stesse non sono sanabili; risulta ordine di demolizione del bene n. 263 del 24/11/2010 pratica n. 84/2009; l'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO euro 27.800,00 (euro ventisettemilaottocento/00)**

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

L'immobile è pervenuto alla sig.ra "A" per la quota di 1/1 di piena proprietà per effetto dell'atto di compravendita in Notaio Armando Maria di Palermo del 30/12/2008 rep. n.28009/6369, trascritto il 31/12/2008 al n. 54009 da potere di Pirrotta Benedetto nato a Palermo il 17/11/1969.

Al sig. Pirrotta Benedetto l'immobile in piena proprietà era pervenuto per acquisto fattone con atto del 13/07/1988 al rogito del notaio Dr Leoluca Crescimanno di Palermo, rep. n.35744/6212, trascritto il 22/07/1988 al n. 23891 da potere dei signori Pirrotta Giuseppa nata a Palermo il 18/7/1949 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e Mansueto Francesco nato a Palermo il 11/11/1946 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

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

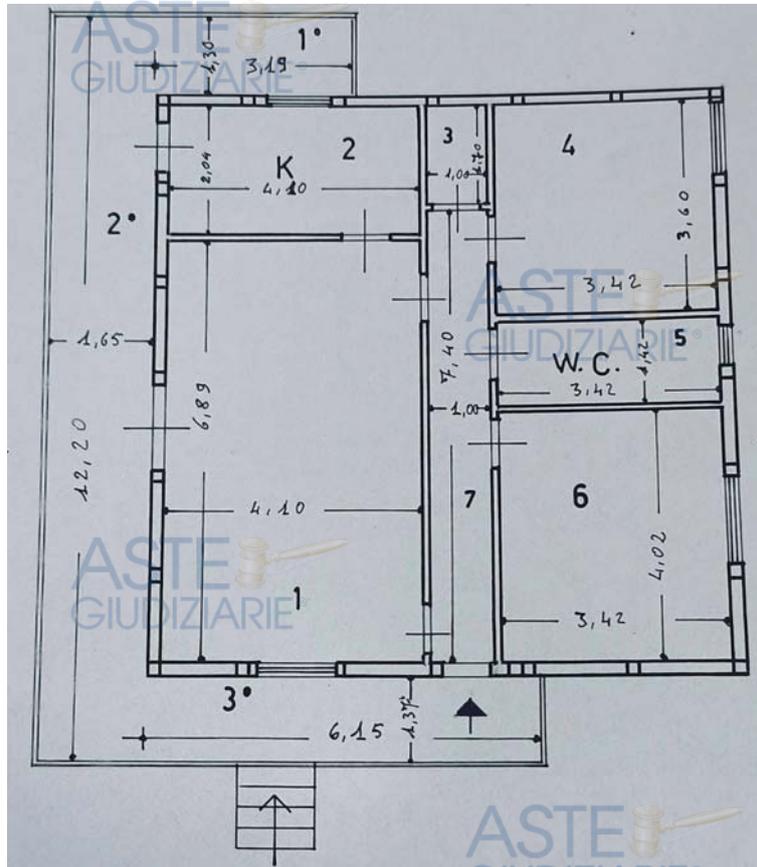
**L'unità immobiliare oggetto della presente è da considerarsi non regolare.**

È stata presentata istanza di condono ai sensi della L.47/85 prot. n. 3554-86 fascicolo n. 2423 del 01/04/1986 (All. 10) non ancora definitiva.

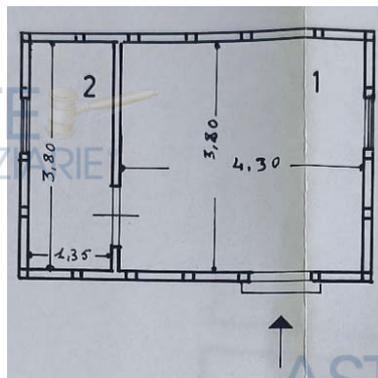
L'ufficio tecnico comunale ha provveduto a fornire copia dell'istanza di condono anzidetta completa dei grafici di progetto allegati, pertanto è stato possibile confrontare il reale stato dei luoghi con i grafici di progetto e desumerne le irregolarità.

**Dalla comparazione tra la planimetria raffigurante il reale stato dei luoghi, redatta dal sottoscritto a seguito dei rilievi espletati durante le operazioni peritali del 03/10/2024, e i grafici progettuali allegati alla istanza di condono sono emerse delle difformità consistenti in (All. 11):**

- diversa distribuzione degli spazi interni, variazione dei prospetti, ampliamento del terrazzo.



Estratto grafico del progetto allegato alla istanza di condono – unità abitativa



Estratto grafico del progetto allegato alla istanza di condono – locale di deposito



A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Carini - Ripartizione VIII Abusivismo e Repressione è emerso che **il compendio pignorato è oggetto di ordinanza di demolizione - pratica edilizia abusiva n. 84/09 (All. 12)** riferita ad una porzione del compendio pignorato: *“locale deposito e ampliamento di 20 mq. circa, tompagnato, tramezzato, con pareti esterne ed interne a traversato, solaio in travi, tavole in legno e tegole collocate”*.

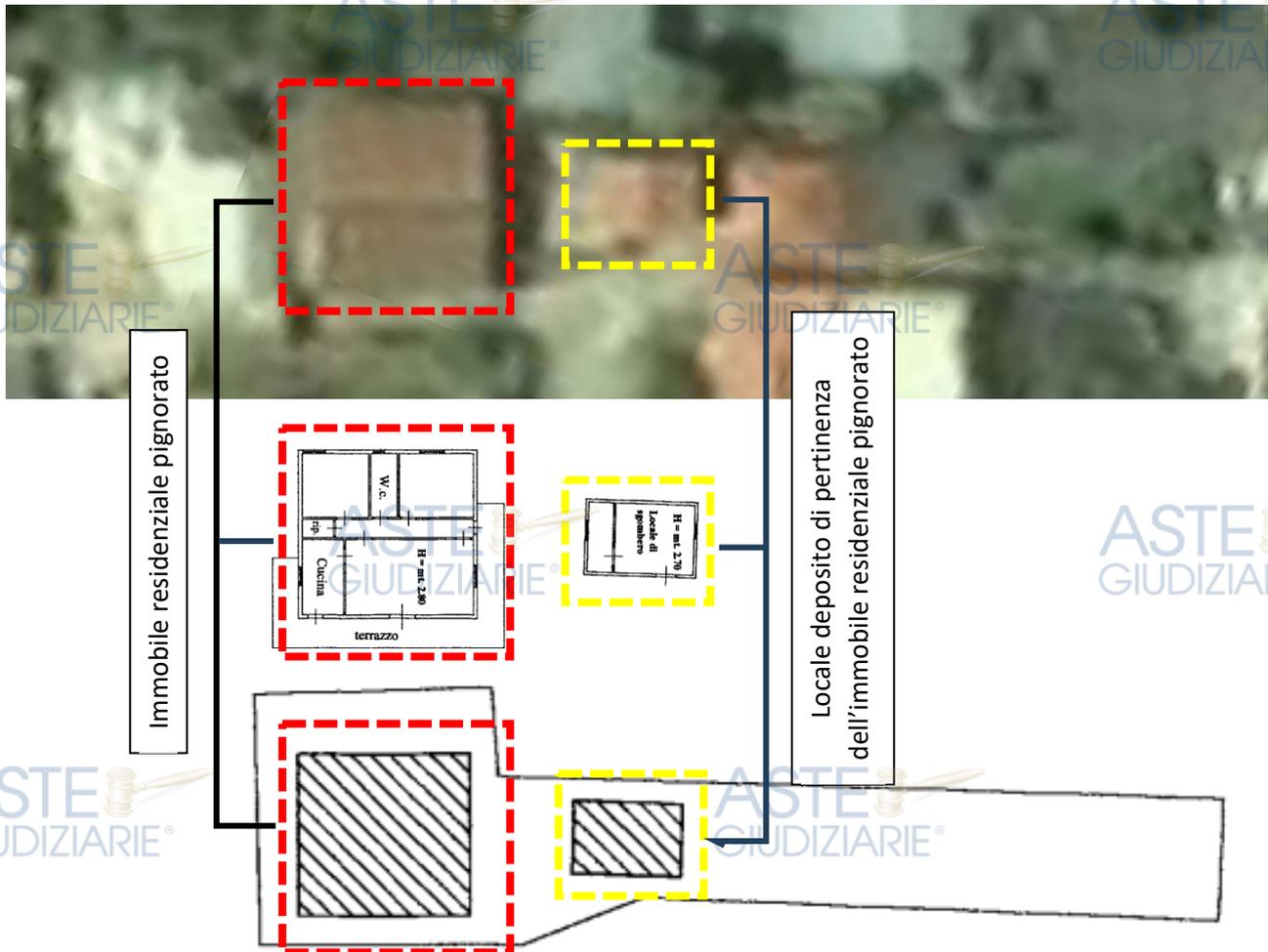
Dalla disamina del fascicolo n. 84/09 si evince quanto segue:

- Con **Ordinanza n. 165 del 24/08/2009 pratica n. 84/2009**, il Comune di Carini – Ripartizione VIII Abusivismo e Repressione ha emesso **provvedimento di sospensione dei lavori edili eseguiti in assenza di Concessione/Autorizzazione edilizia** e ordinava alla debitrice l'immediata sospensione dei lavori.
- Con **Ordinanza n. 263 del 24/11/2010 pratica n. 84/2009**, il Comune di Carini – Ripartizione VIII Abusivismo e Repressione ha emesso **provvedimento di demolizione e messa in pristino opere edili eseguite in assenza di Concessione/Autorizzazione edilizia** e ingiungeva alla debitrice la **demolizione e la messa in pristino dello stato dei luoghi entro il termine di giorni 90 dalla notifica del provvedimento stesso**.
- Non avendo adempiuto all'Ordinanza n. 263 del 24/11/2010 nei termini stabiliti, con **sentenza del Tribunale di Palermo Sez. di Carini n. 6707/12 del 12/12/2012, divenuta definitiva in data 18/11/2014, assunta al Protocollo Generale TIPO - E n. 0060996 del 10/12/2015 del Comune di Carini, è stata disposta la demolizione delle opere abusivamente realizzate**.
- Con **ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana** presentato il 31/03/2011 previa notificazione al Comune di Carini eseguita il 23/03/2011, la debitrice impugnava l'ordinanza n. 263 del 24/11/2024, chiedendone l'annullamento.
- Con **D.P. n. 154 del 16/05/2013** il ricorso straordinario veniva respinto.
- Con **lettera del 14/11/2016 assunta al prot. n. 0048784 del Comune di Carini in data 14/11/2016**, la debitrice comunicava che in data 02/05/2016 aveva depositato presso il Tribunale di Palermo **istanza di dissequestro provvisorio delle opere abusive** e che, successivamente all'accoglimento dell'istanza, la stessa avrebbe inoltrato una S.C.I.A. per le opere da demolire e/o ripristinare.
- In data 24/05/2016 in risposta alla istanza di dissequestro provvisorio il Giudice preposto disponeva non luogo a procedere.

Visto che

- Le opere di cui all'Ordinanza n. 263 non sono state demolite entro i termini stabiliti (**entro il 24/02/2011**);
- Durante le operazioni peritali del 03/10/2024 si è constatato che le opere di cui all'Ordinanza n. 263 risultano comunque essere state demolite;
- Non risulta nel fascicolo della pratica edilizia abusiva n. 84/09 alcuna comunicazione da parte della debitrice di aver demolito, e quando, i manufatti abusivi;

- Da un raffronto temporale delle immagini satellitari di Google Earth si può stabilire che:
  1. al marzo 2005 la consistenza del compendio pignorato corrispondeva alla planimetria catastale (cfr. immagine seguente)



Raffronto ortofoto del 2005 con planimetria catastale ultima in atti

2. al luglio 2010 il locale deposito risultava ampliato e collegato all'unità immobiliare residenziale (cfr. immagine seguente)



3. fino al giugno 2018 la consistenza risulta invariata (cfr. immagine seguente)



4. al maggio 2020 risulta demolita una parte del locale ampliato (cfr. immagine seguente)



*In rosso porzione demolita*

5. all'aprile 2022 risultano demoliti i fabbricati di cui all'Ordinanza n. 263 (cfr. immagine seguente)



*In giallo area di sedime dei manufatti demoliti*

- Nell'ordinanza n. 263 è specificato ***“che la mancata esecuzione, in tutto o in parte, comporterà l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere eseguite senza titolo concessorio, nonché l'area di sedime su cui grava la costruzione e di quella pertinenziale costituente il lotto di proprietà”***.

Per tutto quanto sin qui esposto, la domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 prot. n. 3554-86 fascicolo n. 2423 non potrà essere definita in quanto:

- a) l'immobile è difforme rispetto a quello oggetto di condono stesso;
- b) l'immobile attuale è difforme alla planimetria catastale ultima in atti del 06/04/2004 prot. PA0123248;
- c) vi è un'ordinanza di demolizione esecutiva non effettuata entro i termini stabiliti;

e pertanto ai fini della stima, **il compendio pignorato non è commerciabile.**

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Ufficio condono e l'Ufficio Ripartizione VIII Abusivismo e Repressione del Comune di Carini, in data 05/12/2024, essendo il compendio pignorato non commerciabile e dovendo valutare l'area di sedime che, però, verrà acquisita gratuitamente al patrimonio comunale, il sottoscritto depositava istanza di chiarimenti al Sig. Giudice Esecutore per le determinazioni sul prosieguo chiedendo di poter valutare il compendio pignorato secondo *il metodo del valore d'uso* utilizzando la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei prossimi dieci anni, **purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

In data 11/12/2024 il Sig. Giudice dell'Esecuzione onerava il sottoscritto ***“di valutare il bene staggito al valore d'uso fino a che non intervenga l'acquisizione al patrimonio del Comune, indicando ogni questione afferente al bene sia nella relazione di stima sia nell'avviso di vendita che sarà redatto dal Delegato.”***

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

Alla data delle operazioni peritali il LOTTO UNICO oggetto della presente procedura è risultato libero ed in stato di totale abbandono nonostante dal certificato di residenza storico risulti che la debitrice abbia la residenza in Carini nella via Chiovaro n. 88.

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

Non si segnalano pesi gravanti sull'immobile oltre a quelli riportati nella citata Relazione Notarile redatta, ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia in data 30/10/2023.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica: nessun costo in quanto l'istanza di condono edilizio non è definibile, come determinato in risposta al quesito n. 6;

- redazione dell’A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 570,00** come determinato in risposta al quesito 3;
- costi di demolizione pari a **circa euro 8.000,00** come determinato in risposta al quesito 12.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell’immobile.

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

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall’**ispezione ipotecaria n. T338884** estratta dallo scrivente in data 25/03/2025 (**All. 13**) sull’immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 31/12/2008 - Registro Particolare 54009 Registro Generale 79850 Pubblico ufficiale ARMANNO MARIA Repertorio 28009/6369 del 30/12/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 31/12/2008 - Registro Particolare 16868 Registro Generale 79851 Pubblico ufficiale ARMANNO MARIA Repertorio 28010/6370 del 30/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 24/10/2023 - Registro Particolare 39953 Registro Generale 51668 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 5074 del 27/09/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene oggetto della presente non ricade su suolo demaniale.

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

L’immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc..

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

Non esiste un condominio costituito, pertanto, non vi sono altre spese fisse oltre quelle relative alla gestione dell’immobile dovute alle varie tassazioni ordinarie e necessità primarie (quali imposte comunali, luce, acqua, ecc.).

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

**Critério di stima:**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente è stato determinato mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base al seguente metodo di stima:

- **sintetico comparativo in base al valore di mercato:** basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

**Stima del valore di mercato dell'immobile**

**Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

La superficie commerciale complessiva, pari a 111,00 mq, è stata valutata in ragione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI (All. 14).

Ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la superficie commerciale di un intero edificio (in questa categoria sono compresi gli edifici di tipo unifamiliare quali abitazioni in villa o villino), arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
  - di ornamento (terrazze, balconi, verande, portici, tettoie, patii, giardini, etc.);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie

come di seguito specificata:

SUPERFICIE COMMERCIALE (ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - all. 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI) IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERO EDIFICIO		
Ambienti	Superfici lorde totali (mq)	Sup. omogeneizzate (Sup. Commerciale mq)
Superficie dei vani principali e accessori diretti, compresa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100%)	88,00	88,00
Pertinenze esclusive di ornamento (30% fino a mq. 25 - 10% quota eccedente mq. 25)	balconi-terrazze 46,67	9,67
Pertinenze esclusive accessorie (comunicanti con i vani principali, al 50% - non comunicanti al 25%)	Locale di deposito 24,00	6,00
Pertinenze esclusive di ornamento (al 10% fino alla sup. dell'unità immobiliare - al 2% l'eccedente)	giardino 296,00	12,96
<b>SOMMANO</b>		<b>116,63</b>
<b>ARROTONDATA AL METRO QUADRATO</b>		<b>117,00</b>

Considerato che durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità sostanziali descritte nel precedente paragrafo, si proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, cioè senza il locale di deposito.

**Pertanto, la superficie commerciale arrotondata al mq è pari a mq 111,00.**

#### **Determinazione della scala dei prezzi noti**

Acquisite all'uopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si sono tenuti in dovuto conto la vetustà dell'immobile, il suo grado di finitura, il suo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni generali della zona in cui esso si trova, la sua destinazione d'uso, la disponibilità di fabbricati "simili" in zona nonché il grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà.

Pertanto, i margini di variazione delle quotazioni in € /mq. relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra € 1.150,00 ed € 2.000,00 per un **Prezzo Medio arrotondato €/mq pari a € 1.500,00 (All. 15).**

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'**osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agencia del Territorio** il quale è l'unica istituzione che ha a disposizione, quale strumento per capire come va davvero il mercato, i rogiti. Cioè l'atto di compravendita, dove venditore e acquirente devono trascrivere il prezzo realmente pagato. Inoltre, si avvale di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

Così l'O.M.I. determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agencia del Territorio relativamente alla fascia E5/Suburbana/ZONA COLLINARE CON VILLETTE SPARSE, Codice zona E5, Microzona 0 nel Comune di Carini (PA), riferiti al semestre 2 del 2024, per abitazioni di tipo Ville e Villini (qual è quello di ns. interesse) in stato conservativo normale, fornisce valori unitari (a mq.) compresi tra **€ 950,00 ed € 1.250,00 (All. 16).**

Infine, è stato utilizzato anche il servizio "**Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati**" messo a disposizione dall'Agencia delle Entrate che consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati. L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di

incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta. Le informazioni accessibili tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad **atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero** (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) **e per il diritto di proprietà** (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.) e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei (non vi siano cioè diversi negozi fiscali nello stesso atto, come ad esempio atti nei quali più soggetti acquistano in regimi fiscali diversi).

La ricerca è stata condotta a partire da gennaio 2022 a dicembre 2023 relativamente a immobili georiferiti nello stesso ambito territoriale del compendio pignorato.

I valori immobiliari dichiarati presi in considerazione si riferiscono ad immobili aventi la stessa categoria catastale ed una consistenza simile. La consistenza degli immobili è espressa in vani catastali e per convertirli in mq l'ADE ha messo a disposizione un algoritmo, cioè un coefficiente che moltiplicato per il numero dei vani determina indicativamente la superficie:

Cat	descrizione	vani	m <sup>2</sup>
A/1	Abitazioni signorili	1	27
A/2	Abitazioni civili	1	21
A/3	Abitaz. economiche	1	20
A/4	Abitazioni popolari	1	21
A/5	Abitaz. ultrapopolari	1	21
A/6	Abitazioni rurali	1	23
<b>A/7</b>	<b>Villino</b>	<b>1</b>	<b>23</b>
A/8	Villa	1	30
A/9	Castelli e palazzi	1	32
A/10	Uffici e studi privati	1	23
A/11	Abitazioni tipiche	1	20
B/8	Magazz. sotterraneo	1	0,85
C/1	Negozi e botteghe	1	1,3
C/2	Magazzini e depositi	1	1,2
C/3	Laboratori artigiani	1	1,1
C/6	Stalle e garage	1	1,1
C/7	Tettoie chiuse o aperte	1	1,1

Nel caso in esame, *categoria catastale A/7*, un vano catastale corrisponde a mq 23.

Pertanto, i margini di variazione delle consultazioni dei valori immobiliari dichiarati in €/mq. relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra € 700,00 ed € 1.350,00 per un **Prezzo Medio arrotondato €/mq pari a € 990,00 (All. 17)**.

In aggiunta alla superficie commerciale ed alla quotazione al metro quadrato, nel calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile influiscono una serie di coefficienti di merito, che possono aumentare o diminuire il valore del bene in questione. Nello specifico, si tratta di valori espressi in percentuale relativi alle caratteristiche dell'abitazione.

**Principali coefficienti di merito adottati:**

STATO LOCATIVO		CONTRATTO		COEFFICIENTE DI MERITO
<b>Abitazioni libere</b>				<b>100%</b>
Abitazioni locatate a canone libero		Con durata quadriennale		-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi				-5%
PIANO		CON ASCENSORE		SENZA ASCENSORE
Seminterrato		-25%		-25%
<b>Piano terra o rialzato</b>		<b>-10% (* -20% senza giardino)</b>		<b>-10% (* -20% senza giardino)</b>
Piano 1°		-10%		-10%
Piano 2°		-3%		-15%
Piano 3°		0%		-20%
Piano superiori		5%		-30%
Ultimo piano		10%		-30%
Attico		20%		-20%
STATO DI CONSERVAZIONE			COEFFICIENTE DI MERITO	
<b>Da ristrutturare</b>			<b>-10%</b>	
Buono stato			0%	
Ristrutturato			5%	
Finemente ristrutturato			10%	
Nuova costruzione			10%	
LUMINOSITÀ		NOTE		COEFFICIENTE DI MERITO
<b>Molto luminoso</b>		<b>Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno</b>		<b>10%</b>
Luminoso (esp. SUD)		Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno		5%
Mediamente Luminoso		Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno		0%
Poco luminoso		Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente		-5%
ESPOSIZIONE E VISTA			COEFFICIENTE DI MERITO	
Esterna panoramica			10%	
<b>Esterna</b>			<b>5%</b>	
Mista			0%	
Interna			-5%	
Completamente interna			-10%	
EDIFICIO		OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni		0%	0%	-5%
<b>20 – 40 anni</b>		<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>

Oltre 40 anni	10%	0%	-15%
<b>RISCALDAMENTO</b>		<b>COEFFICIENTE DI MERITO</b>	
Autonomo		5%	
Centralizzato		0%	
Centralizzato con contabilizzatore		2%	
<b>Assente</b>		<b>-5%</b>	

Sommando i coefficienti di merito individuati, si ottiene un valore pari a: **70%**

Sulla base dei dati reperiti sopra esposti, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo del **LOTTO UNICO** oggetto di stima, **alla data odierna si ritiene equo applicare un valore unitario pari a € 1.000,00/mq.**

Pertanto, il più probabile valore di stima dell'immobile è:

***Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito***

$$111,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 70\% = \text{€ } 77.700,00$$

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione catastale: € 570,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 770,00**

$$V = \text{€ } 77.700,00 - \text{€ } 770,00 = \text{€ } 76.930,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 76.930,00** (settantaseimilanovecentotrenta/00 euro).

#### **Prezzo a base d'asta dell'intero**

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto:

$$\text{€ } 76.930,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 76.930,00 = \text{€ } 73.083,50 \text{ (che si arrotondano in } \text{€ } 73.000,00)$$

Per la stima dell'immobile in oggetto, **essendo esso abusivo e non sanabile** come ampiamente ed esaurientemente descritto nel paragrafo QUESITO n. 6, lo scrivente procede alla determinazione del **Valore d'Uso dell'immobile abusivo**, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto inter vivos. **Il valore sarà sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.**

### **STIMA VALORE D'USO PER UN DECENNIO**

Essendo l'immobile **abusivo e non sanabile**, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001) pertanto **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "**Valore d'Uso**".

Visto che l'iter per l'acquisizione al patrimonio comunale è regolamentato dall'art. 31 del T.U.E. ed è costituito:

- i. dal **provvedimento di ingiunzione a demolire**, con il quale viene assegnato il termine di novanta giorni per adempiere spontaneamente alla demolizione ed evitare le ulteriori conseguenze pregiudizievoli;
- ii. dall'**accertamento della inottemperanza all'ordine di demolizione** tramite un verbale che accerti la mancata riduzione in pristino;
- iii. dall'**atto di acquisizione al patrimonio comunale**, che costituisce il titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione gratuita dell'acquisto della proprietà in capo al Comune.

**Visto che** nel caso in oggetto il Comune di Carini ha ottemperato soltanto i punti i. e ii.

**Considerato che** il Comune di Carini, essendo stato in dissesto finanziario fino al 2022, difficilmente avrà le disponibilità economiche nel breve termine per dare seguito al punto iii., in quest'ottica si può effettuare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per un decennio.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Pertanto, ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove

- $A_f$  = valore finale del bene
- $a$  = reddito netto annuo
- $q$  = montante unitario
- $n$  = le annualità
- $r$  = saggio di capitalizzazione

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

### Agenzia territorio quotazioni O.M.I. semestre 2 - 2024, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile ricade in Fascia/zona: Suburbana/ZONA COLLINARE CON VILLETTE SPARSE, Codice di zona: E5, Ville e Villini, valori di locazione da 2,4 a 3,2 (€/mq per mese).

Utilizzando un valore medio abbiamo:

$$2,80 \text{ €/mq} \times 111,00 \text{ mq} = 310,80 \text{ € valore locativo mensile.}$$

### Borsino Immobiliare della provincia di Palermo.

Per tale fonte il nostro immobile ha un valore di locazione da 1,78 a 2,87 (€/mq per mese).

Utilizzando un valore medio abbiamo:

$$2,33 \text{ €/mq} \times 111,00 \text{ mq} = 258,63 \text{ € valore locativo mensile.}$$

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$$(310,80 \text{ €} + 258,63) / 2 = 285,00 \text{ € (valore arrotondato)}$$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 285,00 pari ad un canone lordo annuo € 3.420,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30% come da tabelle seguente, ne consegue che **il reddito annuo netto corrisponde a € 2.394,00.**

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
<b>Totale</b>	<b>12</b>	<b>28,5</b>	<b>20,25</b>	<b>17,8</b>	<b>30,3</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>43</b>	<b>34,5</b>

Tabella riportante i valori percentuali delle spese

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore per Ville e Villini in stato manutentivo normale ed in base alla sua disponibilità sul mercato ha un valore minimo pari al 3,03% ed un valore massimo pari al 3,07%.

### Valori OMI 2024/2

Comune CARINI  
Zona OMI E5/Suburbana/ZONA COLLINARE CON VILLETTE SPARSE

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,17%	3,36%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,71%	3,57%
Box	Normale	6,00%	5,69%
Laboratori	Normale	5,69%	5,24%
Magazzini	Normale	6,00%	5,23%
Negozi	Normale	5,53%	5,60%
Ville e villini	Normale	3,03%	3,07%

Fonte Stimatrix forMaps

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 2.394,00 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo:

$$A_f = 2.394,00 \text{ €} (1,04^{10} - 1) / 0,0303 = 37.944,05$$

**Pertanto, il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa, arrotondato, è pari a € 38.000,00 (euro trentottomila/00).**

All'atto di acquisizione al patrimonio comunale di cui al precedente punto iii., verrà irrorata al proprietario dell'immobile una sanzione quale rimborso all'Amministrazione delle spese da essa sostenuta per effettuare la demolizione d'ufficio. Spese che ammonteranno a circa € 8.000,00 così stimate:

#### Prezzario Sicilia 2004:

Voce SIC24\_1.3.2: "Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti superiore al 50% dell'intera superficie laterale...." € 13,82 x mc

L'immobile da demolire, comprensivo di basamento rialzato di circa 1,00 ml rispetto alla quota del giardino, ha una cubatura complessiva di circa 400 mc, per cui i costi di demolizione ammontano a € 13,82 x 400 mc = € 5.528,00 circa.

Per lo smaltimento in discarica è previsto il pagamento di un contributo il cui prezzo medio è pari a circa € 15,00 per tonnellata.

Considerato che 1 mc di sfabbricidi ha un peso medio pari a 1,3 ton/mc, il **costo di conferimento** a discarica sarà pari a:

36 mc (murature) + 26,4 mc (tetto) + 26,4 mc (solaio pavimento) + 14 mc (terrazzo) + 12 mc (basamento) = 115 mc che moltiplicati per il peso medio di 1,3 t/mc avremo 150 mc di sfabbricidi da conferire in discarica. Per cui il costo è pari a 150 mc x 15 €/t = **€ 2.250,00 € circa**

Per un totale di costi per demolizione e smaltimento paria € 7.778,00 (€ 8.000,00 in cifra tonda).

Dal Valore d'Uso stimato dell'immobile si detraggono, pertanto, i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione catastale: € 570,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costi per la demolizione da corrispondere al Comune di Carini: € 8.000,00

Pertanto, il **più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 29.230,00 (euro ventinovemiladuecentotrenta/00)**.

#### **Prezzo a base d'asta dell'intero**

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto:

€ 29.230,00 – 5% = € 27.768,50 (che si arrotondano in € 27.800,00)

**In conclusione, si stima il più probabile Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa in € 27.800,00 (euro ventisettemilaottocento/00).**

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

#### **CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver risposto in modo completo ed esauriente all'incarico affidato, si considerano concluse le operazioni peritali affidate allo scrivente, procedendo con l'invio della presente perizia alle parti interessate dalla procedura ed al deposito telematico della stessa.

Ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordata, il CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

**Elenco Allegati (fascicolo degli allegati):**

**ALLEGATO 01** - verbale di sopralluogo

**ALLEGATO 02** – atto di compravendita

**ALLEGATO 03** – visure catastali (attuale e storica)

**ALLEGATO 04** - sovrapposizione estratto di mappa catastale - vista satellitare

**ALLEGATO 05** - documentazione fotografica

**ALLEGATO 06** – planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

**ALLEGATO 07** – estratto di mappa catastale (originario e attuale)

**ALLEGATO 08** – planimetria catastale

**ALLEGATO 09** – raffronto planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi con planimetria catastale

**ALLEGATO 10** – istanza di condono

**ALLEGATO 11** – raffronto planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi con grafici progettuali allegati alla istanza di condono

**ALLEGATO 12** – fascicolo ordinanza di demolizione

**ALLEGATO 13** – ispezione ipotecaria

**ALLEGATO 14** – calcolo superficie commerciale

**ALLEGATO 15** – annunci immobiliari

**ALLEGATO 16** – valori O.M.I.

**ALLEGATO 17** – valori immobiliari dichiarati A.D.E.

Palermo, 27 aprile 2025

\*\*\*\*

Il C.T.U.

**Arch. Francesco Paolo Giambruno**

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del  
D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii., il quale sostituisce il testo cartaceo  
e la firma autografa*