



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G. Es. Dott.ssa Valentina Imperiale**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 834/2017**

**PROMOSSA DA**

**Island Refinancing S.r.l.**

**CONTRO**

**\*\*\*\*\*+\*\*\*\*\***



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**PERIZIA LOTTO 2**

**“Perizia Per Pubblicità”**



**Esperto Stimatore**

**ARCH. ROSA PIRAN**



#### 4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO 2

##### 4.1 identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

La presente relazione riguarda i beni indicati nell'Atto di Pignoramento, ed identificati dalla sottoscritta con il Lotto 2 ossia:

Bene immobile in capo alla \*\*\*\*\* in ragione della sola nuda proprietà, che consiste in:

- nuda proprietà dell'abitazione in villini sita in Carini, C. da Giachea o Ciachea, p.t., identificata in catasto al fg. 9, p.la 440 (Cat. A/7, Cl 6, vani 6), come risultante nell'atto di pignoramento immobiliare (notificato il 29/11/2017 e trascritto in data 06/12/2017 ai nn. 48407/37611) di cui al punto 1. in capo alla \*\*\*\*\*.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (nuda proprietà) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione del 10/05/2007 del Notaio Anna Ruffino, trascritto il 25/05/2007 ai nn.ri 40665/25799, da potere della \*\*\*\*\* (v. allegato 2.5 della relazione di stima Lotto 2).

Non sono state rilevate difformità tra i dati del pignoramento e i dati identificativi catastali (comune censuario, foglio, particella e sub).

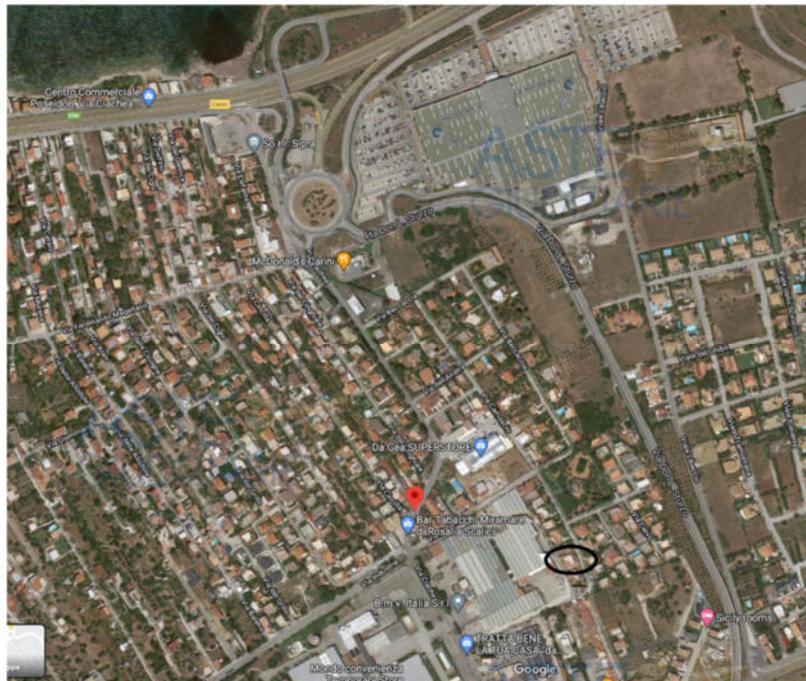


Fig. 1 – Particolare foto satellitare tratta da Google Maps®



Fig. 2 – Particolare estratto di mappa

(v. allegato 2.2 della relazione di stima Lotto 2)

Dal raffronto tra la foto satellitare (v. fig. 1) e la mappa catastale (v. fig. 2) l'immobile a tutt'oggi seppur viene indicata l'individuazione nella foto satellitare, al contrario non risulta inserito nell'estratto di mappa catastale.

Al fine di garantire la maggiore appetibilità sul mercato il seguente bene costituirà nella presente relazione il **lotto di vendita 2**.

Il villino pignorato che costituisce il Lotto 2 è ubicato al piano terra, - nuda proprietà di abitazione sita in Carini, Contrada Ciachea, identificata in catasto al fg. 9, p.lla 440 (Cat. A/7, Cl 6, vani 6) e confina: a sud con p.lla 441 del fg. 9, a nord con la p.lla 1616 del fg. 9, a est con la Via Del Camoscio e a ovest con p.lla 258 del fg. 9.

#### **4.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Il bene di cui al presente lotto 2 identificato nella presente relazione di consulenza riguarda: abitazione in villino sito in Carini, Contrada Ciachea, composto da un'elevazione fuori terra con ingresso carraio da via del Camoscio.

Il bene si trova nell'area periferica del Comune di Carini caratterizzata da villini ad uso residenziale ed è situato in prossimità dello svincolo autostradale uscita Carini della A29 ed in prossimità del Centro Commerciale Poseidon. La zona è oltremodo caratterizzata da attività industriali ma anche attività commerciali di vendita al dettaglio di qualsiasi genere.

L'immobile ricade all'interno delle aree circoscritte in rosso "da regolamentare con apposito Piano Regolatore Particolareggiato", l'anzidetta particella ha destinazione di zona "C.3 da ristrutturare"

Il fabbricato è stato realizzato in c.a. con struttura intelaiata e presenta copertura piana.

I prospetti dell'edificio non presentano particolare pregio architettonico e sono in mediocre stato di manutenzione e conservazione.



L'abitazione con un'altezza interna di circa 3.10 mt, e superficie utile netta di circa 119.10 mq è dotata di terrazza coperta con una superficie utile di circa 17,20 mq sul prospetto lato via Del Camoscio, con n. 4 esposizioni su terreno di pertinenza di circa 400 mq. È composto da salone, 2 stanze, locale lavanderia, cucina, wc bagno, disimpegno e terrazza coperta. La casa è circondata da una zona piastrellata di circa 156 mq ed un'area giardino di circa 240,50 mq. Nel retro-prospetto trovasi un locale di sgombero con due accessi. L'intera proprietà risulta recintata su tre lati da muretto e sovrastante ringhiera e sul rimanente lato da un muro.

L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione. Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati, in mediocre stato di manutenzione e conservazione. I muri di recinzione esterna mancano di rifinitura e sono in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento in buono stato d'uso.

I rivestimenti parietali del bagno realizzati con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,50 mt sono anch'esse in buono stato d'uso.

Quest'ultimo è dotato di finestra prospiciente il lato posteriore dell'ingresso e di tutti i pezzi sanitari necessari: lavabo, bidet, vaso igienico e doccia.

Nell'ambiente cucina dotato di apertura che conduce al retro-prospetto le piastrelle sono applicate soltanto lungo due pareti, anch'esse in buono stato d'uso. Il vano cucina è dotato di camino in muratura anch'esso piastrellato, le pareti rimanenti risultano intonacate e tinteggiate in buono stato d'uso e manutenzione. Il soffitto del vano cucina si presenta in legno a falda inclinata.

Le camere da letto sono dotate di aperture, una con esposizione a est ed una con esposizione ad ovest in mediocre stato d'uso e manutenzione. Il salone presenta due aperture, una con esposizione a nord ed una con esposizione ad est, e si presenta in mediocre stato d'uso e manutenzione. Inoltre, l'ingresso posto a sud immette direttamente al salone in mediocre stato d'uso e manutenzione.

Le porte in buono stato d'uso sono in legno tamburato colore noce medio.

Gli infissi sono in alluminio color marrone scuro con vetro camera in buono stato d'uso, con serrande colore mattone scuro in pvc in buono stato d'uso.

L'impianto di scarico fognario non risulta collegato alla rete comunale.

L'acqua calda ad uso igienico sanitario è assicurata da un boiler elettrico installato nel locale lavanderia.

L'immobile è dotato di pompe di calore per il riscaldamento ed il raffrescamento.

L'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita (non risulta alcun attestato di conformità) e l'impianto idrico anch'esso sottotraccia (non risulta alcun attestato di conformità).

Nel complesso l'immobile si presenta in mediocre stato d'uso e manutenzione.

Per la rispondenza degli impianti alla vigente normativa si stima un costo complessivo di € 1.500,00.

Dalla visura effettuata presso il portale del catasto energetico della Regione Sicilia

(<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) per l'immobile pignorato, individuato al N.C.E.U. di Palermo (fg. 9, p.lla 440) del Comune di Carini, non risulta l'attestato di prestazione energetica (APE) (v. allegato n. 2.5). Il costo per la redazione del certificato ammonta a circa € 250,00.

L'ingresso al villino è consentito attraverso un cancello carraio con possibilità di posteggio all'interno del villino.



#### 4.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

- Dalle visure storica e aggiornata acquisite presso l'Agenda dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Agenzia del territorio, risulta che:

- L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Carini, al foglio 9, particella 440, C.da Ciachea, piano T, categoria A/7, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: 116 mq e superficie catastale totale escluse aree scoperte: 110 mq, rendita catastale € 387,34.

L'immobile è stato edificato sulla originaria particella catasto terreno 440 (ex 188/i) del foglio 9 del Comune di Carini, a seguito frazionamento del 08/08/1973, prot. n. PA0199005 in atti dal 18/07/2005, ISTZ. N. 169001/05 (n. 20.1/1973) (v. allegato n. 2.4 in visura p.IIa 188).

Il frazionamento risulta allegato giusto atto di compravendita notaio Maniscalco del 05/10/1973, registrato il 24/10/1973 ai nn.ri 22285 (v. allegato n. 2.5).

La storia catastale dell'immobile identificato N.C.E.U. al fg. 9 p.IIa 440 è la seguente: la particella 440 del Catasto fabbricati ha origine dalla particella catasto terreni 440.

Dalla visura storica catasto terreni della p.IIa 440 del fg. 9 Comune di Carini risulta:

- in atti dal 18/07/2005, qualità orto irriguo, classe 3, superficie 06 are e 44 centiare, deduz. G1, Reddito dominicale Euro 8,98, reddito agrario Euro 2,49, dati derivati da frazionamento del 08/08/1973 prot. n. PA0199005 in atti dal 18/07/2005, ISTZ. N. 169001/05 (n. 20.1/1973) (v. allegato n. 2.4)

- in atti dal 24/02/2006 qualità ente urbano, superficie 06 are e 44 centiare, dati derivati da variazione identificativi per allineamento mappe del 24/02/2006, Prot. n. PA0055920 in atti dal 24/02/2006 (n. 1616.1/2006). (v. allegato n. 2.4)

Riguardo la particella 440, catasto fabbricati, fg. 9 del Comune di Carini, le variazioni intervenute nel tempo sono le seguenti:

- Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile risulta intestato a: xxxxxxxxxx, fino al 21/04/1976, categoria A/7, Classe 6, consistenza 6 vani, rendita L. 1.050, Indirizzo C.da Ciachea P. T, partita 7144, mod. 58 7144.

- Alla data del 21/04/1976 l'immobile risulta intestato a:

\*\*\*\*\* nato a Palermo il \*\*\*\*\*, proprietà 1000/1000 fino al 10/05/2007, dati derivati da istrumento (Atto Pubblico) del 21/04/1976, Voltura in atti dal 09/05/1989, Repertorio n. 65106, Rogante Maniscalco Giuseppe, sede: Palermo, registrazione: UR, Sede: Palermo n.: 8318 del 10/05/1976 (n. 7500/1976).

- Alla data del 01/01/1992 risulta variazione del quadro tariffario.

- Alla data del 10/05/2007 l'immobile risulta intestato a:

\*\*\*\*\* nata a Palermo il \*\*\*\*\*, nuda proprietà per 1/1;

\*\*\*\*\* nato a Palermo il \*\*\*\*\*, usufrutto per 1/1;

dati derivati da: istrumento (atto pubblico) del 10/05/2007, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/05/2007, Repertorio n.: 40583, Rogante: Ruffino Anna, sede: Palermo, Registrazione: Sede: Donazione accettata (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 25799.1/2007).

- Alla data del 09/11/2015 risulta variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.



Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto (atto di Donazione), con le risultanze catastali.

Si precisa che la particella 440, Catasto Fabbricati, fig. 9 del Comune di Carini, che identifica l'immobile pignorato non presenta nell'estratto di mappa la sagoma del fabbricato.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente alla data di presentazione (22/03/1976). (v. fig. 6)

Per una maggiore comprensione si riporta il raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi (v. fig. 4) e quella catastale (v. fig. 5).

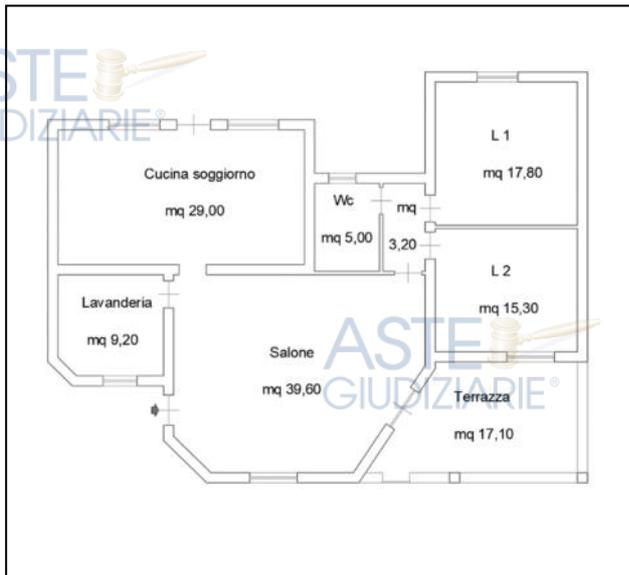


Fig. 4 – Planimetria stato reale dei luoghi

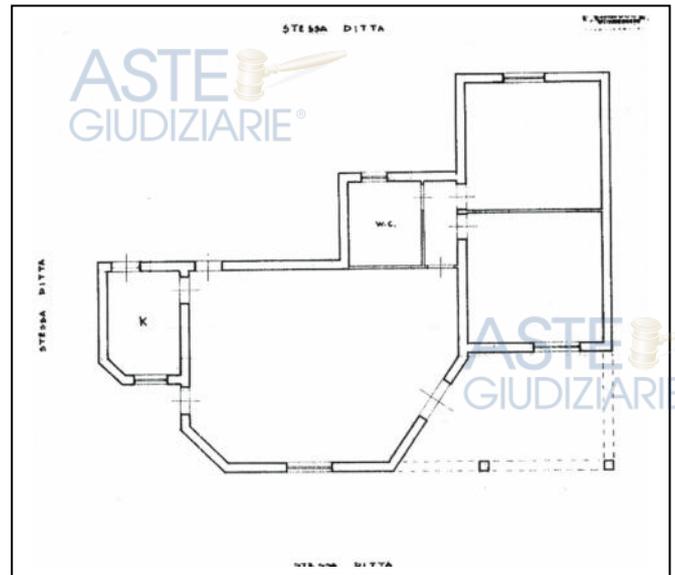


Fig. 5 – Particolare Planimetria catastale

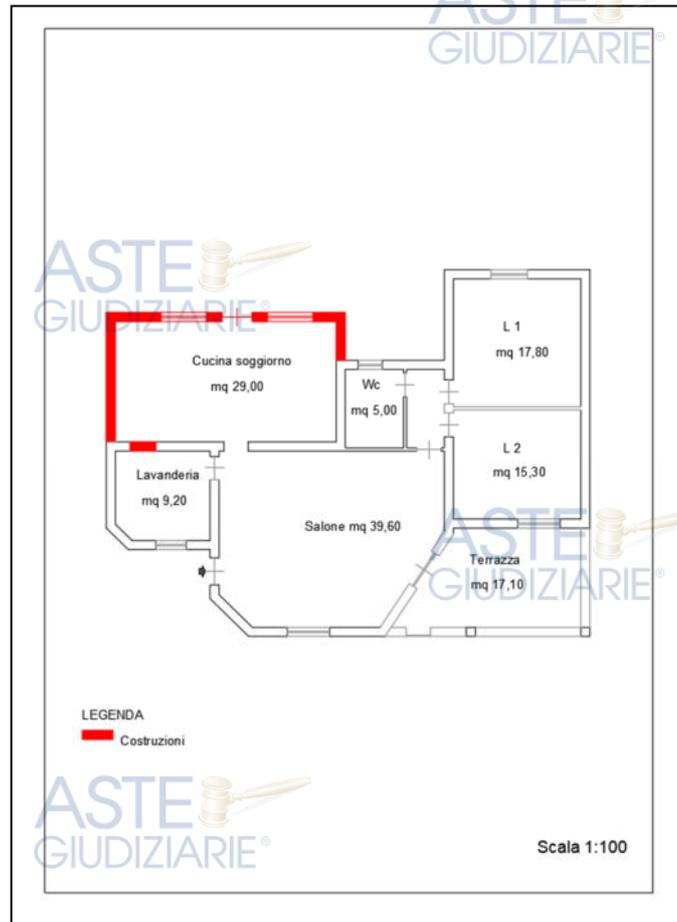


Fig. 6 - Planimetrica stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetrica catastale.

Lo stato di fatto del bene pignorato coincide con quello rappresentato nella planimetrica catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/10/2019, ad eccezione di:

- 1) Vano cucina-soggiorno (vano in abuso edilizio e non sanabile) non indicato in planimetrica catastale;
- 2) Chiusura di un vano porta-finestra nel locale lavanderia (in planimetrica catastale indicato come vano cucina);
- 3) Non risulta indicato in planimetrica catastale, il locale sgombero;
- 4) Non risulta inserito in mappa il fabbricato;

Ai fini della regolarizzazione catastale dovranno essere presentati presso l'Ufficio del territorio di Palermo, i seguenti documenti:

- una pratica DOC.FA. ai fini dell'aggiornamento della planimetrica catastale, con la costituzione dell'elaborato planimetrico relativo alla particella 440, con l'indicazione dei confini e l'introduzione del locale di sgombero con la relativa planimetrica;
- una pratica PREGEO (redazione del tipo mappale) ai fini dell'introduzione in mappa della sagoma del fabbricato e del locale di sgombero;

I costi per la redazione delle pratiche DOCFA E PREGEO ammontano rispettivamente a:

- per la pratica DOC.FA € 700,00 per la parcella del tecnico oltre € 50,00 per spese di diritti istruttori, per un totale di ..... € 750,00 circa.

- per la pratica PREGEO € 1.500,00 per la parcella del tecnico oltre € 93,00 per spese di diritti istruttori, per un totale di..... € 1.593,00 circa.

#### **4.4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.**

**Lotto n.2:** nuda proprietà di abitazione in villino ubicata in Carini in via del Camoscio n. 23, piano T; è composto da salone, disimpegno, n. 2 stanze, wc bagno, locale lavanderia, cucina-soggiorno, terrazza coperta, locale di sgombero esterno, giardino e area piastrellata scoperta, confina con p.lla 441 del fg. 9 a sud, con p.lla 1616 del fg. 9 a nord, con p.lla 258 del fg. 9 a ovest, con via Del Camoscio a est; è riportato nel C.F. del Comune di Carini al foglio 9, p.lla 440; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; lo stato dei luoghi è difforme relativamente al vano cucina-soggiorno rispetto all'istanza di condono Prot. n. 6587 presentata il 13/10/1986, non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona C/3;

PREZZO BASE euro **17.150,00**;

#### **4.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

##### **Lotto 2**

L'immobile è pervenuto alla esecutata per la nuda proprietà, e l'usufrutto in favore del \*\*\*\*\* , in forza dell'atto di donazione del 10/05/2007 in Notaio Anna Ruffino, trascritto il 25/05/2007 ai nn.ri 40665/25799, da potere della \*\*\*\*\* . Alla \*\*\*\*\* , il bene di cui sopra è pervenuto per "metà indivisa per atto di compravendita del 21/04/1976 in Notaio Giuseppe Maniscalco, trascritto il 05/05/1976 ai nn.ri 15455/12993, da potere del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx". La "restante metà indivisa in dipendenza della successione testamentaria del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (nato il \*\*\*\*\*), deceduto il \*\*\*\*\* , denuncia n.ro 29, Vol. 258, del 20/01/2005, Ufficio Registro di Palermo, trascritta il 05/05/2007 ai nn.ri 33865/21767 (eredità devoluta per testamento olografo, pubblicato dal notaio Anna Ruffino con verbale del 26/05/2004, trascritto il 19/06/2004 ai nn.ri 30201/18968)". Accettazione dell'eredità del \*\*\*\*\* da parte della \*\*\*\*\* in dipendenza dell'atto del 25/07/2013 in Notaio Vincenzo Giacalone, trascritta il 01/08/2013 ai nn.ri 36203/27710.

Al Sig. "\*\*\*\*\* era pervenuto per i diritti pari alla metà indivisa giusto atto di compravendita del 21/04/1976 in Notaio Giuseppe Maniscalco, trascritto il 05/05/1976 ai nn.ri 15455/12993, da potere del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

La particella 440 che identifica l'immobile pignorato come già specificato al punto 4.3 della presente relazione di stima insiste sulla particella catasto terreni 440 (ex 188/i come da frazionamento del 08/08/1973, prot. n. PA0199005 in atti dal 18/07/2005, ISTZ. N. 169001/05 (n. 20.1/1973)) (v. allegato 2.4).



**4.6 Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

L'epoca di realizzazione dell'immobile pignorato Lotto 2 risale all'anno 1976 (come da scheda planimetrica catastale n. 4108 registrata il 22/03/1976) (v. allegato n. 2.4).

Da informazioni assunte presso l'ufficio Tecnico del Comune di Carini e la documentazione acquisita:

- l'immobile risulta costruito in assenza di provvedimento autorizzativo.
- E 'stata presentata istanza di condono (sanatoria edilizia) secondo la Legge n. 47/1985 a nome di \*\*\*\*\* (nato a Palermo il \*\*\*\*\*), presso l'Ufficio tecnico del Comune di Carini (v. allegato 2.7 della relazione di stima Lotto 2)
- Allo stato l'istanza di condono non risulta completata e per questo in data 30/12/1991 il Comune richiedeva all'istante la documentazione mancante per il completamento dell'istruttoria che a tutt'oggi non risulta presentata.
- Della stessa risulta pagata la 1° rata in data 30/09/1986 di L. 985.600 delle oblazioni e ancora da corrispondersi (L. 2.648.250 – L. 882.750 = L. 1.765.500 x 3 oltre interessi maturati per il periodo compreso tra il 30/09/1986 al 31/12/2021) in Euro..... **€. 6.360,85.**
- Per quanto riguarda gli oneri concessori le superfici indicate nella richiesta notificata al proprietario alla data del 18/01/1999 prot. n. 036534, risultano congrue con le superfici oggetto dell'istanza di sanatoria (v. allegato n. 2.5) per cui sono da corrispondere (£. 205.500 oltre interessi dalla data di notifica da parte del Comune al proprietario 18/01/1999 alla data del 31/12/2021) (v. allegato n. 2.5). In Euro .....**€. 149,49**

Per completare la pratica di sanatoria oltre i costi sopra descritti sono da aggiungersi:

- i costi per il tecnico:

- per completare la pratica di sanatoria con progetti, perizia giurata ai sensi dell'art. 28 L. R. 16 del 2016, richiesta di parere alla sovrintendenza, pari a circa.....€. 4.000,00;
- per la pratica SCIA per la demolizione delle opere non soggette a sanatoria (cucina – soggiorno) pari a circa.....€. 1.500,00
- per istanza CILA per scarichi fognari, pari a circa..... €. 1.000,00;
- per l'inserimento in mappa catastale dell'immobile la pratica PREGEO, pari a circa .....€. 1.500,00;
- per pratica DOC.FA, pari a circa.....€ 700,00
- per la redazione dell'APE (attestazione prestazione energetica), pari a circa.....€. 150,00;
- la redazione della pratica SCA, pari a circa.....€. 600,00

- a cui si aggiungono:

- i costi della demolizione cucina – soggiorno (circa mq. 29) pari a circa..... €. 3.000,00;
  - i costi di istrusione pratica SCIA pari a circa:
    - per diritti di istruttoria ..... €. 200,00;
    - per diritti di segreteria .....€. 51,65;
  - i costi di istrusione pratica CILA pari a circa..... €. 50,00;
  - il costo di istruttoria della SCA (segnalazione certificata di abitabilità) pari a circa.....€. 50,00
  - il costo per l'invio della pratica catastale PREGEO per l'inserimento in mappa dell'immobile pari a circa.....€. 93,00;
  - il costo per l'invio della pratica catastale DOC.FA pari a circa.....**€. 50,00**
- Totale complessivo ammonta a circa.....**€. 19.454,99**



- Non risultano ad oggi depositati i progetti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Carini.
- In data 01/03/2021 la sottoscritta ha ulteriormente visionato il fascicolo e in esso non risultano processi verbali o ordine di demolizione inerente all'opera abusiva (locale cucina) non sanabile.
- È stato richiesto dalla sottoscritta in data 17/10/2020 il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico Comune di Carini - Ripartizione VI, Urbanistica rilasciato dallo stesso in data 12/02/2021 (v. allegato n. 2.6 della relazione di stima Lotto 2).

#### **4.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Attualmente l'immobile Lotto 2 è occupato da un soggetto terzo ad uso gratuito ma non risulta pervenuto alla sottoscritta contratto di comodato ovvero alcun titolo. Si precisa che all'esecutato è pignorato il bene per la nuda proprietà.

#### **4.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dallo scrivente e dalle informazioni ricevute dal Custode Giudiziario (v. allegato 6.2 alla relazione di consulenza), si evince quanto segue:

in particolare:

- a) non ha rilevato trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) non ha rilevato trascrizioni di domande giudiziali ulteriori rispetto a quelle indicate nella certificazione redatta dal notaio Corsaro;
- c) l'esecutato dal certificato di stato civile risulta libera;
- d) non ha rilevato provvedimenti impositivi di vincoli storico – artistici ulteriori rispetto a quelli indicati dal Certificato di Destinazione Urbanistica l'area distinta in catasto nel foglio di mappa 9 particella 440 del Comune di Carini, ricade all'interno delle aree circoscritte in rosso "da regolamentare con apposito Piano Regolatore Particolareggiato", l'anzidetta particella ha destinazione di zona "C.3 da ristrutturare" sono stati rilevati i seguenti vincoli:
  1. Vincolo Sismico, Decreto Giunta Regionale n. 408 del 2003;
  2. Vincolo paesaggistico Legge 431 del 1985 art. 1 lett. A, "Vincolo di protezione delle bellezze naturali, Legge 1497/1939 (oggi D.lgs. 42/2004);
  3. Vincolo aeroportuale, Decreto ENAC prot. 0019975 del 26/02/2014, recepito dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 6 del 22/01/2015, divenuta esecutiva il 06/02/2015.
- e) Per l'immobile Lotto 2 non esiste condominio.
- f) Non sono state rilevate servitù sul bene.

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

- 1) Non ha rilevato trascrizioni di domande giudiziali ulteriori rispetto a quelle indicate nella certificazione redatta dal notaio Corsaro;
- 2) Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;



3) l'executato risulta dal certificato di stato civile risulta \*\*\*\*\* (v. allegato n. 6.4 della relazione di consulenza)

4) Non sono stati rilevati altri pesi o limitazioni d'uso.

5) Non sono stati rilevati vincoli storico – artistici ulteriori rispetto a quelli indicati dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. allegato 2.6 della relazione di stima Lotto 2) l'area distinta in catasto nel foglio di mappa 9 particella 440 del Comune di Carini, ricade all'interno delle aree circoscritte in rosso “da regolamentare con apposito Piano Regolatore Particolareggiato”, l'anzidetta particella ha destinazione di zona “C.3 da ristrutturare” sono stati rilevati i seguenti vincoli:

1. Vincolo Sismico, Decreto Giunta Regionale n. 408 del 2003:

2. Vincolo paesaggistico Legge 431 del 1985 art. 1 lett. A, “Vincolo di protezione delle bellezze naturali, Legge 1497/1939 (oggi D.lgs. 42/2004);

3. Vincolo aeroportuale, Decreto ENAC prot. 0019975 del 26/02/2014, recepito dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 6 del 22/01/2015, divenuta esecutiva il 06/02/2015.

#### **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura:**

Si riportano le seguenti formalità che saranno cancellate in seguito all'emissione da parte del Giudice dell'execuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione:

##### 1) Iscrizioni ipotecarie:

- ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del giorno 11/08/1987, Tribunale di Palermo, iscritta il 12/08/1987 ai nn.ri 31143/4406 a favore di Banco di Sicilia – Palermo contro “\*\*\*\*\*”, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione in data 17/08/2007 ai nn.ri 57720/14295.

- ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo del 26/02/2011, Tribunale di Palermo iscritta il 04/05/2011 ai nn.ri 21879/3450, a favore di xxxxxxxx contro \*\*\*\*\* .

##### 2) Trascrizioni Pregiudizievoli

- Pignoramento del 29/11/2017, Tribunale di Palermo, trascritto il 06/12/2017 ai nn.ri 48407/37611 a favore di Island Refinancing S.r.l., contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* .

##### 3) Difformità urbanistico – edilizie

Secondo quanto indicato al quesito n. 6 si rileva che il costo della regolarizzazione dell'immobile, è stimato in Euro 17.111,99 che verrà detratto dal valore di stima.

##### 4) Difformità catastali

Secondo quanto indicato al quesito n. 6 alla voce inserimento in mappa con pratica PREGEO e relativi costi di invio e pratica DOC.FA e relativi costi di invio, si rileva che il costo della regolarizzazione dell'immobile, è stimato in Euro 2.343,00, che verrà detratto dal valore di stima;

#### **4.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Dalla Destinazione dell'area e dalla visura catastale si rileva che l'immobile non insiste su area demaniale (> 150 mt. dalla costa).

#### **4.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Sul bene oggetto di pignoramento, non grava censo, livello e uso civico.

#### **4.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

- L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio pertanto non ha spese condominiali.
- Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile nonché da quanto acquisito dalla scrivente e dalle informazioni ricevute dal Custode Giudiziario (v. allegato 6.2 della relazione di consulenza), non ha rilevato ulteriori procedimenti giudiziari rispetto a quelli indicati nella certificazione redatta dal notaio Corsaro;

#### **4.12 Procedere alla valutazione del bene.**

I criteri di stima adottati per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato sono: 1) **sintetico comparativo** e 2) **analitico per capitalizzazione dei redditi**.

##### Criteri generali di stima del valore dell'immobile in oggetto.

Secondo la dottrina estimativa, in termini generali, il valore

Venale è quel valore che un bene assume in un regime di libero mercato.

La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto si è ottenuta secondo il **metodo sintetico** che consiste nell'accertare il mercato all'epoca di riferimento della stima, considerando immobili "analoghi", cioè aventi la stessa destinazione d'uso, localizzazione, età e tipologia di quello in oggetto, in modo da formare una scala comparativa di valori, ovviamente riferiti allo stesso parametro (metro quadrato, metro cubo, vano utile, etc.).

Successivamente, verrà adottato il metodo analitico attraverso il quale si perviene alla determinazione del valore venale **per capitalizzazione di reddito**.

Il probabile valore venale è determinato dalla media dei due valori ottenuti.

In particolare nella determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto della discreta appetibilità della zona in cui il bene è ubicato.

##### Valutazione dell'immobile

Metodo Sintetico: Metodo del valore di Mercato.

È utile precisare che per l'ottenimento del probabile valore di mercato è stata effettuata un'indagine di mercato considerando sia le compravendite di fabbricati analoghi e limitrofi avvenute in tempi abbastanza vicini a quello nel quale eseguiamo la stima, secondo i dati forniti dalle agenzie immobiliari, privati, operatori del settore immobiliare etc.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

L'altezza dell'immobile è pari a mt. 3,10 circa

La superficie dell'abitazione è pari a mq. 142,25 circa;

La superficie del terrazzo coperto è pari a mq. 20,15 circa;

la superficie del locale sgombero è pari a mq. 11,30 circa:

la superficie del giardino ed aree di pertinenza è pari a mq. 403,68 circa.

#### Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto delle direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 N°138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri".

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è data da:

- superficie dell'abitazione (comprensiva dei muri interni e perimetrali) calcolata con un'incidenza del 100%;
- superficie della terrazza calcolata con una incidenza del 35%;
- la superficie del locale sgombero calcolata con una incidenza del 25%;
- la superficie del giardino e delle aree di pertinenza calcolata con una incidenza del 10%.

Pertanto la superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a **mq. 192,50 circa.**

#### Valutazione delle influenze ascendenti e discendenti

Le influenze ascendenti e discendenti sono caratteristiche dell'immobile che, rispetto all'ordinarietà, possono incrementare o diminuire il valore di stima.

Preliminarmente all'analisi dell'immobile sito in Carini Contrada Ciachea si sono individuate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative, attinenti all'immobile stesso, e si è ritenuto equo considerare solo i seguenti coefficiente correttivi relativi a:

una manutenzione dell'immobile scadente.....	0,95;
condizionamento autonomo parziale.....	1,02;
riscaldamento autonomo .....	<u>1,05.</u>
Totale .....	1,007

Fonti: *Flavio Paglia. Patrizia Carvelli. Manuale dei coefficienti di differenziazione – EPC Editore; Borsino Immobiliare.it*

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sotto elencate per immobili simili in discreto stato di manutenzione nonché presso i portali di ricerca di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima.

Dalla suddetta analisi si evince che il valore medio di mercato di immobili come sopra descritti, in condizioni normali, dalle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, delle Agenzie Immobiliari presso le quali sono state svolte le indagini di mercato sono:

- 1) Il valore minimo di mercato di immobili dalle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è pari a € 950,00/mq (per abitazioni a destinazione residenziale, tipologia villini in zona costiera di villini sparsi e manutenzione normale) (v. allegato 2.5 della relazione di stima Lotto 2);
- 2) Il valore minimo di mercato di immobili dalle quotazioni del Borsino Immobiliare è pari a € 746,51/mq (per abitazioni in villini nella media di zona) (v. allegato 2.5 della relazione di stima Lotto 2);
- 3) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni delle agenzie immobiliari è pari a €/mq 700,75 (per abitazioni in discreto stato con caratteristiche assimilabili a quelle dell'appartamento oggetto di stima).

Esito delle indagini presso le Agenzie immobiliari di immobili già venduti

N	Ubicazione	Piano	Superficie	PREZZO (€)	PREZZO (€/mq)	Fonte: Agenzie Immobiliari
1	Carini Contrada Ciachea, Via del Camoscio P. T.	P.T.	120 mq con 1000 mq di terreno	€ 115.000,00	€ 612,00	Frimm Carini
1	Carini Via Delle Cicogne	P.T.	140 mq con 500 mq di terreno	€ 150.000,00	€ 789,50	Immobiliare Paladino Carini

Dai prezzi così reperiti, di cui ai punti da 1) a 3), si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:

$$€/mq (950,00 + 746,51 + 700,75) / 3 = 799,08 €/mq$$

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie sopra esposte per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i valori, e applicando, quindi tale coefficiente globale al valore di stima.

In riferimento alla stima in oggetto, il coefficiente globale unico è pari a 1,007.

Pertanto, si ritiene di elaborare la cifra espressa ai punti precedenti dell'analisi su esposta, tramite tale coefficiente al fine di ottenere un valore congruo che rispecchi l'attuale stato dell'unità immobiliare:

$$€/mq 799,08 * 1,007 (\text{coeff. Globale di differenziazione}) = 804,68 €/mq$$

Tale valore si moltiplica per la superficie commerciale:

$$\text{Stima del valore di mercato: } 804,68 €/mq \times 192,50 \text{ mq} = € 154.900,90$$

## 2) Stima per capitalizzazione dei redditi

Metodo Analitico: Metodo del Valore venale per capitalizzazione di reddito.

Si procede all'applicazione di un secondo metodo di stima per ottenere il valore finale dell'immobile in questione tramite il confronto fra i due metodi.

Questa stima si basa sulla formula di capitalizzazione:

$V_m = R_n / r$  in cui:

$V_m$  = Valore di mercato;

$R_n$  = Reddito annuo netto, ottenuto detraendo dal reddito annuo lordo le passività dovute a tasse inesigibilità, manutenzioni, etc;

$r$  = Tasso di capitalizzazione

Per la stima analitica sarà determinato dapprima il reddito annuo lordo, ordinario della zona realizzabile dall'immobile, calcolando successivamente un'incidenza di spese pari a circa il 30%

del reddito annuo lordo, da detrarre per pervenire al reddito annuo netto, applicando infine un tasso di capitalizzazione pari al 3,00 %.

Immobile a Carini, Contrada Ciachea:

- Dati:
- Probabile reddito annuo lordo  
(Euro 650,00 affitto x 12 mesi) = Euro 7.800,00
  - incidenza spese annue 30% = Euro 2.340,00
  - tasso capitalizzazione 3,50%

$$V = (\text{Euro } 7.800,00 - \text{Euro } 2.340,00) / 0,035 = \text{Euro } 156.000,00$$

**Riepilogo dei valori di stima del Lotto 2**

- 1) Valore di stima – metodo sintetico per comparazione: € 154.900,90
- 2) Valore di stima – metodo analitico  
per capitalizzazione dei redditi: ..... € 156.000,00

Mediando i valori così ricavati otteniamo:

$$\text{Euro } (154.900,90 + 156.000,00) / 2 = \text{Euro } 155.450,45$$

**Adeguamenti e correzioni di stima**

I costi e le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale e il costo per la demolizione della cucina – soggiorno e costi vari di istruttoria, oltre il costo dell’adeguamento degli impianti (elettrico ed idrico) da detrarre dal valore di stima sono:

1)	PRATICA SANATORIA COMPLETAMENTO	€ 4.000,00
2)	(OBLAZIONE + ONERI CONCESSORI) SANATORIA	€ 6.510,34
3)	SCIA	€ 1.500,00
4)	DEMOLIZIONE CUCINA - SOGGIORNO	€ 3.000,00
5)	ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI	€ 1.500,00
6)	CILA	€ 1.000,00
7)	PREGEO	€ 1.500,00
8)	DOC.FA	€ 700,00
9)	APE	€ 250,00
10)	SCA	€ 600,00
11)	COSTI DI ISTRUTTORIA PRATICHE	€ 494,65

TOTALE € 21.054,99

VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni (€ 21.054,99) nello stato in cui si trova: € 134.395,46.

**Valore di stima della sola nuda proprietà**

Valore di mercato al netto delle  
decurtazioni .....€ 134.395,46.  
Valore di mercato della sola nuda proprietà.....€ 20.159,32



Fonte: sito [AvvocatoAndreani.it](http://AvvocatoAndreani.it) (per il calcolo della nuda proprietà in base all'età beneficiario, espressa in anni compiuti) (v. allegato 2.5 alla relazione di stima Lotto 2).

### PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il prezzo a base d'asta in caso di vendita forzata dell'immobile viene calcolato applicando una riduzione rispetto al valore della sola nuda proprietà pari a 15%.

Pertanto il prezzo a base d'asta è pari ad..... € 17.135,43

In cifra tonda si ha:..... € 17.150,00

### 4.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito poiché l'immobile è stato pignorato per la nuda proprietà.

Palermo, 27/04/2021

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Rosa Piran)

