

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 467/2023**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIO BARRESI**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di villino unifamiliare sito in Carini, via del Cormorano n. 12 (in catasto snc), piano terra e primo, censito al **foglio di mappa 8, p.lla 2989** del N.C.E.U., cat. A/7, cl. 7, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 140 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 131 mq, rendita € 581,01; composto al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina, servizio igienico, ripostiglio e lavanderia, oltre terrazzo sul fronte nord con pergolato in legno e tettoia di copertura (da dismettere), portico sul fronte sud e corte esclusiva/giardino con piscina (da regolarizzare); al piano primo da disimpegno, tre camere da letto e servizio igienico, oltre balcone aggettante sul fronte ovest; il tutto confinante ad ovest con via del Cormorano, a nord e a sud con lotti di proprietà aliena distinti rispettivamente con le p.lle 2462 e 348 del medesimo foglio di mappa e ad est con altre proprietà censite al fg. 9 p.lle 48 e 421.*



**Esperto stimatore: Arch. Pietro Riolo**

## **PREMESSA**

Con provvedimento del 23-26/11/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Pietro Riolo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4829, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 26/11/2024 lo scrivente 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. Mario Barresi, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 03/12/2024.

In data 14/01/2025 si effettuava l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, unitamente al custode giudiziario che si immetteva nel possesso giuridico del bene,

## **QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'immobile costituente il **LOTTO** è così individuato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 30/11/2023 ai nn. 58563/45411 di cui alla presente procedura esecutiva:

*Piena proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED]: abitazione in villini in Comune di Carini, via del Cormorano snc, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 8, part. 2989, categoria A/7, vani 7,5, piano n. T-1.*

### **Diritti reali:**

Il diritto reale (piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di effettiva titolarità dell'esecutata, avendolo la stessa acquistato in regime di separazione legale dei beni giusta atto di compravendita del 29/09/2012 in Notar Lunetta Maurizio di San Giuseppe Jato (Pa) rep. n. 19422/7756, registrato a Palermo il 02/10/2012 al n. 14253 ed ivi trascritto il 03/10/2012 ai nn. 42432/33849.

### **Dati catastali:**

I dati catastali identificativi dell'immobile (comune censuario, foglio di mappa, particella e subalterno) riportati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali attuali (**All. 2**).

### **Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

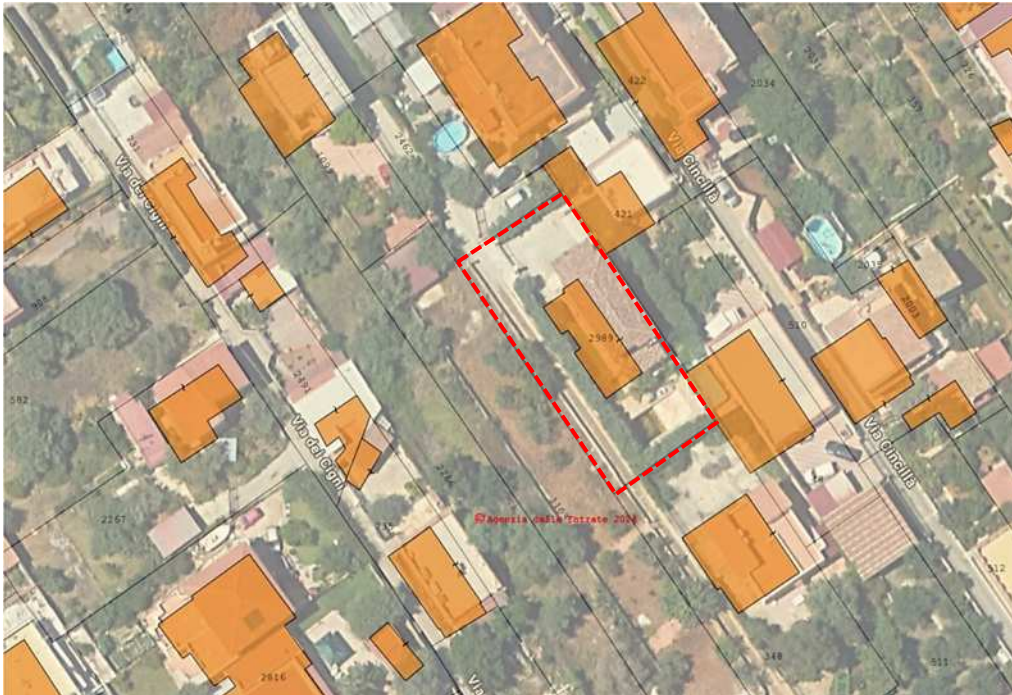
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando una sostanziale rispondenza tra quanto pignorato e la situazione dei luoghi (*All. 3e*).



**Ortofoto attuale (da Google Earth)**



**Estratto di mappa catastale**



All. 3d) - Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale

## **QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

L'immobile costituente il lotto è un villino unifamiliare sito nella zona costiera del territorio comunale di Carini (PA), prossima allo svincolo autostradale della A29 e caratterizzata in prevalenza da edilizia residenziale del tipo “ville e villini”.

L'edificio, realizzato tra il 2009 ed il 2011, è identificato al foglio di mappa 8 p.lla 2989 del N.C.E.U ed insiste su un lotto di terreno esteso catastalmente 653 mq confinante ad ovest con via del Cormorano, a nord e a sud con lotti di proprietà aliena distinti rispettivamente con le p.lle 2462 e 348 del medesimo foglio di mappa e ad est con altre proprietà censite al fg. 9 con le p.lle 48 e 421.



Foto n. 1 – Accesso da via del Cormorano



Foto n. 2 – Accesso da via del Cormorano

L'accesso alla proprietà avviene dal civ. n. 12 di via del Cormorano – una stradella stretta e non asfaltata che si diparte dalla via Ferdinando Magellano – attraverso un cancello carrabile ed un cancelletto pedonale posti sul lato ovest del lotto che immettono nella corte scoperta di pertinenza esclusiva. Quest'ultima, in parte pavimentata ed in parte a giardino, si estende per una superficie complessiva di circa 546 mq e comprende una zona di accesso carrabile in battuto cementizio sul lato nord vincolata a parcheggio per una superficie di 45 mq, aiuole con terra vegetale piantumate a palme e cespugli lungo i muri di confine sui lati est ed ovest ed un'area pavimentata con piscina delle dimensioni di circa 4 x 8 m (realizzata in assenza di titolo edilizio e da regolarizzare) sul lato sud del lotto.



Foto n. 3 – Prospetto nord



Foto n. 4 – Prospetto nord



Foto n. 5 – Prospetto sud



Foto n. 6 – Prospetto sud



Foto n. 7 – Prospetto est



Foto n. 8 – Prospetto ovest



Foto n. 9 – Giardino lato sud



Foto n. 10 – Giardino lato sud

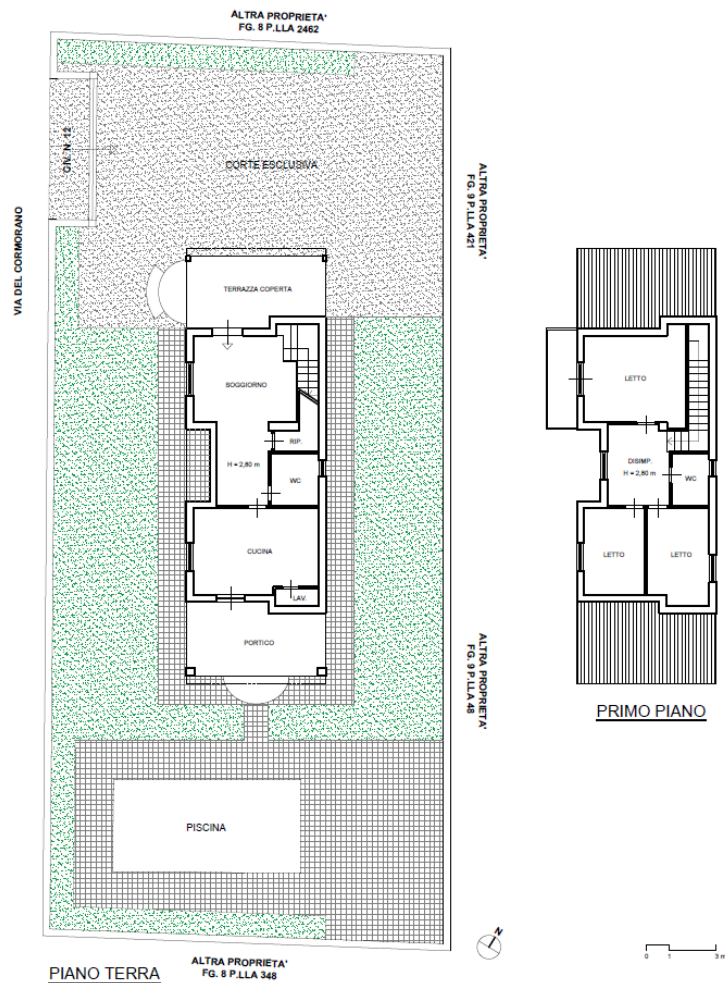
Il corpo di fabbrica, realizzato con struttura intelaiata in c.a. e copertura a falde a padiglione con manto di coppi, sorge in posizione baricentrica rispetto al lotto e si sviluppa su due elevazioni fuori terra con la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano superiore.

L'abitazione è accessibile sia dal prospetto nord attraverso il terrazzo coperto da struttura in legno lamellare e tettoia con manto di tegole (da dismettere) addossata alla facciata, sia dal fronte sud attraverso un portico in c.a. con ingresso diretto al vano cucina.

L'immobile si estende per una superficie coperta interna lorda di circa 130 mq e una superficie netta utile di circa 100 mq ed è composto da due ambienti principali al piano terra e da tre vani al piano primo oltre servizi e accessori, così distribuiti (*All. 3a*):

Piano terra, composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, servizio igienico con vasca, ripostiglio e cucina abitabile con annessa lavanderia.

Piano primo, accessibile tramite la scala a vista in muratura e ringhiera in ferro battuto che si diparte dal soggiorno, comprende disimpegno, tre camere da letto e servizio igienico con doccia, oltre balcone aggettante di circa 5 mq con affaccio sul prospetto ovest del fabbricato.



All. 3a) - Stato di fatto dell'immobile

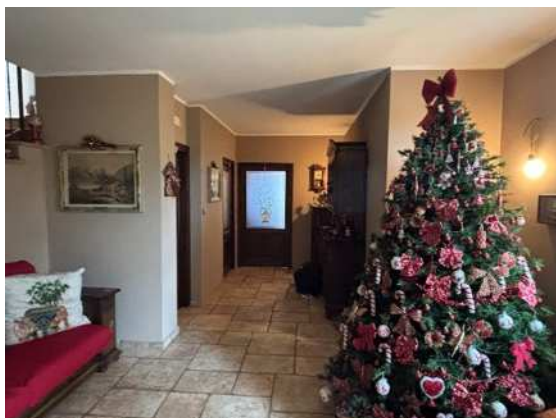


Foto n. 11 – Soggiorno (piano terra)



Foto n. 12 – Soggiorno (piano terra)



Foto n. 13 – Disimpegno (piano terra)



Foto n. 14 – Servizio igienico (piano terra)



Foto n. 15 – Cucina (piano terra)



Foto n. 16 – Cucina (piano terra)



Foto n. 17 – Scala d'accesso al 1° piano

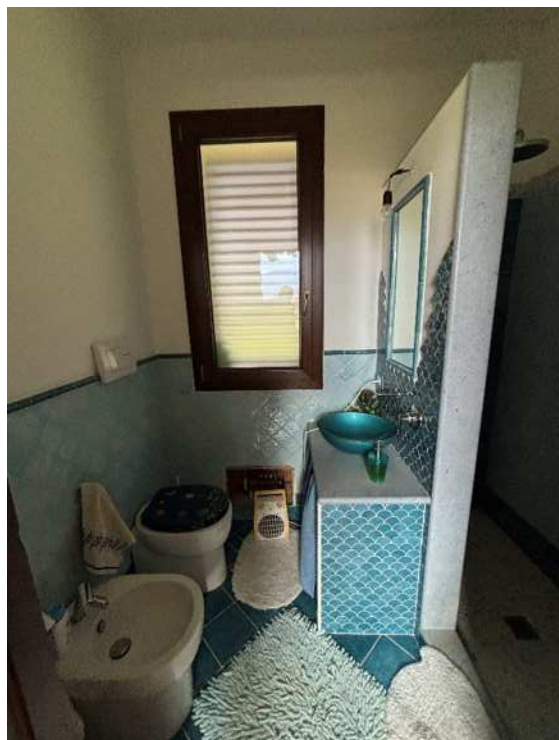


Foto n. 18 – Servizio igienico (1° piano)



Foto n. 19 – Disimpegno (1° piano)



Foto n. 20 – Disimpegno (1° piano)



Foto n. 21 – Camera da letto (1° piano)



Foto n. 22 – Camera da letto (1° piano)



Foto n. 23 – Camera da letto (1° piano)



Foto n. 24 – Camera da letto (1° piano)

L'immobile versa complessivamente in buono stato d'uso e manutenzione sia all'esterno che all'interno e presenta finiture di discreto livello qualitativo: pavimenti ceramici effetto pietra nei vani principali e piastrelle ceramiche a superficie smaltata colorata e decori nei servizi igienici, pareti interne a finitura civile tinteggiate ad idropittura, porte interne in legno, infissi esterni in pvc con vetro camera.

Relativamente agli impianti tecnologici dell'abitazione, questa è provvista di impianto elettrico, tv, citofonico e d'allarme; di impianto idrico con distribuzione a collettore ed igienico-sanitario con smaltimento reflui in fossa tipo Imhoff; di caldaia alimentata con bombola a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria e della sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento (mancano le piastre radianti).

Sono state reperite in allegato alla richiesta di abitabilità prot. n. 38714 del 25/09/2012 (**All. 4**) le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e gas – rilasciate ai sensi del D.M. 37/08 come “nuovi impianti” dalla ditta [REDACTED] in data 20/04/2012 – che andranno comunque aggiornate previa verifica delle trasformazioni anche parziali intervenute successivamente alla loro installazione.

Riguardo, infine, alla certificazione energetica non risulta agli atti dell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile né, tantomeno, è stato rinvenuto quello menzionato nell'atto di compravendita del 26/09/2012 redatto dall'ing. [REDACTED] in data 25/09/2012 (**All. 5**) che risulterebbe, ad ogni modo, scaduto essendo trascorsi più di dieci anni dalla sua redazione. L'immobile, pertanto, dovrà essere dotato di nuovo A.P.E. per la cui redazione si stima un costo presuntivo di € 200,00 da detrarre dal valore commerciale del bene.

### **QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Carini (**All. 2**).

#### **CATASTO FABBRICATI**

L'immobile pignorato è così identificato al C.F. del Comune di Carini (Pa):

- **FOGLIO 8, PARTICELLA 2989**, via Cormorano snc, piano T-1°, categoria A/7, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 140 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 131 mq, rendita € 581,01;



*Dati derivanti da:*

FRAZIONAMENTO del 08/07/1994 in atti dal 08/07/1994 (n. 2653.1/1994).

*Intestazione dal 02/04/2009:*

in [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 fino al 13/06/2011;

*Dati derivanti da:*

Atto del 02/04/2009 Pubblico ufficiale MARINO MARIO Sede CARINI (PA)  
Repertorio n. 45401 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.  
24796.1/2009 Reparto PI di PALERMO in atti dal 20/04/2009.

Intestazione dal 04/04/2003:

██████████, nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████  
 Proprietà 500/1000 fino al 02/04/2009;  
 ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████  
 Proprietà 500/1000 fino al 02/04/2009;

*Dati derivanti da:*

Atto del 04/04/2003 Pubblico ufficiale ZAMMITTI GABRIELE Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 5974 - C/ VENDITA Voltura n. 10908.1/2003 - Pratica n. PA0249921 in atti dal 08/04/2004.

*Intestazione dal 04/04/2003:*

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]  
Proprietà 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED] fino al  
[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]. [REDACTED]  
Proprietà 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED]  
fino al 04/04/2003;

*Dati derivanti da:*

Atto del 04/04/2003 Pubblico ufficiale NOTAIO GABRIELE ZAMMITTI Sede  
PALERMO (PA) Repertorio n. 5974 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.  
11171.1/2003 Reparto PI di PALERMO - Pratica n. 249943 in atti dal 07/05/2003.

*Intestazione dal 16/09/1999:*

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████  
 Proprietà 1/1 in comunione dei beni con ██████████ fino al  
 04/04/2003;

██████████, nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████  
Proprietà 1/1 in comunione dei beni con ██████████  
██████████ fino al 04/04/2003;

**Dati derivanti da:**

Atto del 16/09/1999 Pubblico ufficiale NOT. MARINO Sede CARINI (PA) Repertorio n. 27179 - COMPRAVENDITA Voltura n. 546479.1/2000 - Pratica n. 173396 in atti dal 18/04/2001.

**Intestazione dal 16/09/1999:**

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████  
Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni fino al  
16/09/1999

**Dati derivanti da:**

Atto del 16/09/1999 Pubblico ufficiale MARINO MARIO Sede CARINI (PA) Repertorio n. 27179 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 27070.1/1999 Reparto PI di PALERMO - Pratica n. 458365 in atti dal 01/08/2000.

**Intestazione dal 17/03/1996:**

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████  
Proprietà 1/1 fino al 16/09/1999;

**Dati derivanti da:**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 17/03/1996 - US Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 4484 n. 24 registrato in data 16/09/1996 - SUCC DI ██████████ Voltura n. 9698.1/1996 - Pratica n. 341918 in atti dal 28/08/2002.

**Intestazione dal 08/07/1994:**

██████████ – Proprietà da verificare fino al 17/03/1996;

**Dati derivanti da:**

FRAZIONAMENTO del 08/07/1994 in atti dal 08/07/1994 (n. 2653.1/1994).

La p.lla 2463 è derivata dalla soppressione dell'originario mappale 2349 così censito:

- **FOGLIO 8, PARTICELLA 2349**, Qualità/classe: Agrumeto/2, Superficie 9,20 are, Reddito Dominicale L. 81.880, Reddito Agrario L. 24.380;

**Intestazione dal 06/04/1991:**

██████████ – Proprietà da verificare fino al 08/07/1994;

**Dati derivanti da:**

FRAZIONAMENTO del 06/04/1991 in atti dal 28/03/1994 (n. 1755.1/1991).

*La p.lla 2349 è derivata dalla soppressione dell'originario mappale 837 così censito:*

- **FOGLIO 8, PARTICELLA 837**, Qualità/classe: Agrumeto/2, Superficie 11,90 are, Reddito Dominicale L. 105.910, Reddito Agrario L. 31535;

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/03/1994 in atti dal 28/03/1994 IST'Z.4993/94 (n. 10004.2/1994).

Quanto, infine, alla verifica di conformità catastale ex D.L. 78/2010 e ss.mm.ii. – dal confronto tra lo stato di fatto del bene e l'ultima planimetria depositata al Catasto Fabbricati in data 25/10/2011 (**All. 2**) – si rileva che il grafico catastale in atti risulta sostanzialmente rispondente allo stato attuale dell'immobile, eccezion fatta per la tettoia realizzata a copertura del pergolato sul fronte nord e per la piscina realizzata sul lato sud del lotto (**All. 3b**).



All. 3b) – Grafico comparativo stato di fatto – planimetria catastale dell'immobile (ultima in atti)

Pertanto - una volta eseguita anche la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio secondo le modalità meglio indicate in risposta al successivo quesito n. 6 (riduzione in pristino della tettoia e regolarizzazione della piscina) - si renderà necessario provvedere ai fini della conformità catastale del bene all'inserimento in mappa della piscina con redazione di tipo mappale ed a denuncia di variazione al C.F. mediante elaborazione e presentazione di Doc.fa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato.

I costi per tali adempimenti, che andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, si stimano presuntivamente in complessivi € 1.000,00, per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

##### **LOTTO UNICO:**

*Piena proprietà di villino unifamiliare sito in Carini, via del Cormorano n. 12 (in catasto snc), piano terra e primo, censito al **foglio di mappa 8, p.lla 2989** del N.C.E.U., cat. A/7, cl. 7, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 140 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 131 mq, rendita € 581,01; composto al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina, servizio igienico, ripostiglio e lavanderia, oltre terrazzo sul fronte nord con pergolato in legno e tettoia di copertura (da dismettere), portico sul fronte sud e corte esclusiva/giardino con piscina (da regolarizzare); al piano primo da disimpegno, tre camere da letto e servizio igienico, oltre balcone aggettante sul fronte ovest; il tutto confinante ad ovest con via del Cormorano, a nord e a sud con lotti di proprietà aliena distinti rispettivamente con le p.lle 2462 e 348 del medesimo foglio di mappa e ad est con altre proprietà censite al fg. 9 p.lle 48 e 421.*

|                              |                                                                                                   |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Comune</b>                | Carini (Pa)                                                                                       |
| <b>Zona</b>                  | Suburbana/costiera                                                                                |
| <b>Ubicazione</b>            | Via del Cormorano n. 12                                                                           |
| <b>Destinazione edificio</b> | Residenziale                                                                                      |
| <b>Epoca costruzione</b>     | 2009-2011                                                                                         |
| <b>N° piani</b>              | 2 piani fuori terra                                                                               |
| <b>Titoli edilizi</b>        | Concessione edilizia auto assentita prot. n. 48396 del 28/11/2006 e prot. n. 3423 del 28/01/2008; |

|                                          |                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | D.I.A.E in corso d'opera prot. n. 40258 del 16/09/2011.                                                                                                                                    |
| <b>Abitabilità/agibilità</b>             | No                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ascensore</b>                         | No                                                                                                                                                                                         |
| <b>Destinazione unità immobiliare</b>    | Abitazione in villino unifamiliare                                                                                                                                                         |
| <b>Identificazione catastale</b>         | Foglio di mappa 8, p.lla 2989 N.C.E.U.                                                                                                                                                     |
| <b>Categoria catastale</b>               | A/7                                                                                                                                                                                        |
| <b>Piano</b>                             | Terra e 1°                                                                                                                                                                                 |
| <b>Confini</b>                           | Ad ovest via del Cormorano, a nord e a sud con lotti di proprietà aliena (fg. 8 p.lle 2462 e 348), ad est con altre proprietà (fg. 9 p.lle 48 e 421).                                      |
| <b>Quota e tipologia diritto</b>         | Piena proprietà                                                                                                                                                                            |
| <b>Comproprietari</b>                    | Nessuno                                                                                                                                                                                    |
| <b>Stato occupazionale e di possesso</b> | Occupato dall'esecutata – Libero alla vendita                                                                                                                                              |
| <b>N° vani e composizione</b>            | <u>Piano terra</u> : ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, ripostiglio e lavanderia. <u>Piano primo</u> : disimpegno, tre camere da letto e servizio igienico.                   |
| <b>Pertinenze esterne</b>                | Terrazzo sul fronte nord con pergolato in legno e tettoia di copertura (da dismettere), portico sul fronte sud, balcone 1° piano, corte esclusiva/giardino con piscina (da regolarizzare). |
| <b>Sup. coperta lorda</b>                | 130 mq in c.t. (69 mq pt + 61 mq 1°p)                                                                                                                                                      |
| <b>Sup. pertinenze esterne</b>           | Terrazzo (nord) = 17,20 mq<br>Portico (sud) = 17,60 mq<br>Balcone 1° piano = 5,60 mq<br>Area scoperta/giardino = 545 mq ca.                                                                |
| <b>Superficie interna utile:</b>         | 100 mq in c.t. (51 mq pt + 49 mq 1°p)                                                                                                                                                      |
| <b>Altezza interna utile:</b>            | 2,80 m                                                                                                                                                                                     |
| <b>Superficie commerciale</b>            | 194 mq in c.t.                                                                                                                                                                             |
| <b>Stato d'uso e manutenzione</b>        | Buono                                                                                                                                                                                      |
| <b>Livello delle finiture</b>            | Discreto                                                                                                                                                                                   |
| <b>Impianto di riscaldamento</b>         | Solo predisposizione                                                                                                                                                                       |

|                                     |                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Dichiarazioni conformità impianti   | Da aggiornare                                   |
| Attestato di prestazione energetica | No                                              |
| Conformità catastale                | No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3) |
| Conformità urbanistico-edilizia     | No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6) |

|                                                         |                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore di stima metodo sintetico – comparativo:         | € 292.200,00        |
| A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia: | - € 11.000,00       |
| A detrarre costi regolarizzazione catastale:            | - € 1.000,00        |
| A detrarre costi redazione A.P.E.:                      | - € 200,00          |
| Valore commerciale dell'immobile                        | € 280.000,00        |
| A detrarre riduzione per vendita giudiziarla (-5%)      | - € 14.000,00       |
| <b>PREZZO A BASE D'ASTA:</b>                            | <b>€ 266.000,00</b> |
| <b>(euro duecentosessantaseimila/00)</b>                |                     |

#### **QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Dalla certificazione notarile in atti e dal titolo di provenienza acquisito dallo scrivente (**All. 5**), si ricava che l'immobile pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata per la piena proprietà (quota di 1/1) in regime di separazione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 29/09/2012 in Notar Lunetta Maurizio di San Giuseppe Jato (Pa) rep. n. 19422/7756, registrato a Palermo il 02/10/2012 al n. 14253 ed ivi trascritto il 03/10/2012 ai nn. 42432/33849, da potere della [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Oggetto del suddetto trasferimento era: *“la piena proprietà di una unità immobiliare sita a Carini (Pa), in via del Cormorano SNC, a piano terra e primo, di sette virgola cinque vani catastali. In catasto al foglio 8, particella 2989, Via del Cormorano SNC, P.t – 1, categoria A/7, classe 7, consistenza vani 7,5, R.C. E. 581, 01. Il tutto confinante con [REDACTED] e [REDACTED] e stradella”.*

Alla [REDACTED] il terreno (Foglio 8 Particella 2463 C.T. di Carini), su cui risulta essere stato edificato l'immobile pignorato, era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 02/04/2009 Notaio Marino Mario di Carini (PA), rep n. 45401/11779, registrato a Palermo il 17/04/2009 al n. 2840 e trascritto il 20/04/2009 ai nn. 34993/24796 da potere di [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

A questi ultimi, la quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni del suddetto terreno (Foglio 8 Particella 2463 C.T. di Carini) è pervenuta per atto di compravendita del 04/04/2003 Notaio Gabriele Zammitti di Palermo, rep. n. 5974, trascritto il 10/04/2003 ai nn. 15245/11171 da potere di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

#### **QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso la Ripartizione VII - Edilizia Privata e Sanatoria del Comune di Carini con istanza prot. n. 11270 del 28/02/2025 – si rappresenta quanto segue (***All. 4***):

- A.** In data 28/11/2006 prot. n. 48396 i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] chiedevano al Comune di Carini il rilascio di Concessione Edilizia per la costruzione di una villetta bifamiliare sita in contrada Ciachea, via Cormorano, ricadente sul lotto di terreno censito al foglio di mappa 8 p.lla 2463 N.C.T. (oggi Fg. 8 p.lla 2989 N.C.E.U.). Con verbale n. 46-2 del 27/11/2007, trasmesso ai richiedenti con comunicazione del 18/12/2007 prot. n. 45113, la Commissione Edilizia comunale esprimeva parere contrario alla realizzazione del progetto presentato.
- B.** Con nota del 03/12/2007 prot. n. 42924 la ditta richiedeva il riesame della pratica e con successivo verbale n. 53-1 del 20/12/2007, trasmesso ai richiedenti il 27/02/2008 prot. n. 7984, la Commissione Edilizia comunale invitava il progettista a *“rielaborare il progetto decurtando dal volume complessivo quello utilizzato per sanare l'abuso dell'immobile indicato al NCEU Fg. 8 o.lla 348 sub 1”*. In riscontro a tale prescrizione i richiedenti, con nota prot. n. 3423 del 28/01/2008, trasmettevano il progetto rielaborato avente ad oggetto *“la costruzione di una unità immobiliare per civile abitazione sita in c/da Ciachea, via Cormorano e ricadente sul foglio di mappa 8 p.lla 2463”*, sul quale con verbale n. 21-3 del 05/06/2008 la Commissione Edilizia comunale esprimeva parere favorevole.
- C.** Con atto di compravendita del 02/04/2009 ai rogiti del Notaio La Pira rep. n. 17798 diveniva proprietaria del lotto la società [REDACTED]

██████████ che, essendo maturato il tacito accoglimento della concessione ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 17/94 (concessione auto-assentita), in data 25/05/2009 prot. n. 19174 trasmetteva Comunicazione d'Inizio lavori con richiesta di voltura, corredata della documentazione di legge tra cui la Perizia Giurata asseverata il 25/05/2009

- ██████████
- D.** In data 16/09/2011 prot. n. 40258 la ditta presentava Denuncia d'Inizio Attività Edilizia (D.I.A.E.) per alcune varianti in corso d'opera consistenti in alcune modifiche di prospetto ed una diversa distribuzione degli spazi interni ed il 14/10/2011 prot. n. 45323 veniva comunicato il fine lavori con allegato certificato di collaudo finale delle opere realizzate.
- E.** Il progetto delle strutture, depositato presso il Genio Civile di Palermo in data 22/05/2009 prot. n. 10998, veniva autorizzato con N.O. del 01/10/2009 e le opere strutturali eseguite risultano essere state collaudate al termine dei lavori con certificato di collaudo statico del 26/03/2012 e successiva attestazione di conformità rilasciata dallo stesso ufficio del Genio Civile il 03/08/2012 prot. n. 289224.
- F.** Con istanza assunta al prot. n. 38714 del 25/09/2012 corredata da Perizia Giurata ai sensi dell'art. 3 co. 2 L.R. 17/94 la ██████████  
██████████ richiedeva il rilascio del certificato di abitabilità. Stante, tuttavia, la mancata presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio e del pagamento dell'imposta di bollo, l'Ufficio comunicava la sospensione del procedimento per integrazione documentale.
- Atteso che agli atti non è stata rinvenuta la documentazione integrativa a suo tempo richiesta, il procedimento non risulta essere mai stato esitato e, pertanto, l'immobile è ad oggi ancora sprovvisto della certificazione di abitabilità.

Quanto, infine, alla conformità dello stato di fatto dell'immobile con i progetti assentiti ed in particolare con l'ultima variante in corso d'opera di cui alla D.I.A.E. del 16/09/2011 - prot. n. 40258, si rileva una sostanziale rispondenza tra le opere eseguite ed i grafici presentati, fatta eccezione per i seguenti interventi edilizi, realizzati in epoca successiva all'edificazione ed in assenza di titolo abilitativo (All. 3c):

- tettoia con manto di tegole su tavolato ligneo realizzata a copertura del "pergolato" autorizzato sul fronte nord;
- realizzazione di una piscina interrata sul lato sud del lotto.



**All. 3c) – Grafico comparativo stato di fatto – grafici D.I.A.E. del 16/09/2011**

Pertanto, ai fini della legittimità urbanistica dell'immobile si renderà necessario provvedere, ove possibile, alla regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate ai sensi della normativa vigente o in subordine alla loro riduzione in pristino in conformità ai progetti assentiti con i sopra citati titoli abilitativi.

Orbene – a parere dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici preposti – per la regolarizzazione del bene occorrerà procedere alla dismissione della tettoia sul fronte nord mediante la rimozione del manto di tegole e del tavolato realizzati a copertura della pergola a suo tempo assentita ed, altresì, alla sanatoria della piscina realizzata all'interno del lotto.

Questa, infatti, trattandosi di piscina pertinenziale di modeste dimensioni e ad uso esclusivo dell'immobile cui è asservita, si ritiene suscettibile di regolarizzazione per “accertamento di conformità” ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (così come recepito dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.) mediante Permesso di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A. alternativa al P.D.C.S.) a fronte del pagamento in misura doppia

degli oneri concessori dovuti (contributo sul costo di costruzione pari al 20% del valore delle opere oggetto di sanatoria) e previa acquisizione del *“parere di sussistenza”* ex art. 21 L. 64/74 e art. 96 D.P.R. 380/01 da parte dell’Ufficio del Genio Civile di Palermo per le opere strutturali eseguite e N.O. da parte degli enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sull’area (sismico e aeroportuale).

Una volta acquisito il titolo abilitativo in sanatoria per la piscina e provveduto alla presentazione di atto di aggiornamento catastale secondo quanto indicato in risposta al quesito 3) potrà essere, infine, ottenuta la certificazione di agibilità di cui l’immobile è ad oggi sprovvisto, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ex art. 24 del D.P.R. 380/01, a condizione che sia stata certificata la conformità degli impianti tecnologici installati ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica e redatto l’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) i cui costi sono già stati quantificati in risposta al quesito 2). Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell’immobile oggetto di vendita – che andranno detratti dal suo valore di mercato – possono essere forfettariamente determinati in complessivi € 11.000,00, a fronte dei costi presuntivi delle opere di riduzione in pristino della tettoia e di quelli per sanzioni/oneri concessori, diritti d’istruttoria e compensi tecnico professionali per l’espletamento delle pratiche edilizie occorrenti (P.D.C.S/S.C.I.A. in sanatoria, pratica Genio Civile per parere di sussistenza, S.C.A., autorizzazione enti preposti alla tutela dei vincoli).

\*\*\*\*\*

Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella entro cui ricade l’unità immobiliare pignorata, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Carini in data 24/04/2025 giusta istanza prot. n. 16267 del 26/03/2025 (**All. 4**), si rileva:

- che l’area ricade all’interno delle “aree circoscritte in rosso” da regolamentare con apposito Piano Regolatore Particolareggiato zona **“C.3 da ristrutturare”**, normata dagli artt. 13 e 16 delle N.T.A del PRG adottato con Delibera n. 273 del 19/12/1980;
- che l’area è stata regolamentata dal successivo “Piano Regolatore Particolareggiato delle Zone Rosse” di cui alla Delibera Commissariale n. 50 del 29/02/2000 divenuta esecutiva a seguito riscontro di legittimità da parte del CO.RE.CO. al n. 1265 del 23/03/2000, con destinazione urbanistica **“C.3” – “Nuova edilizia in lotti singoli”**;
- che, per decorrenza del termine di validità decennale, detto P.R.P. è divenuto *“inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l’obbligo*

di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso ed è, altresì, venuta meno l'efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione ai sensi dell'art. 1 L.R. n. 38/73;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2025 è stata adottata la **Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Carini** ed in tale strumento la destinazione urbanistica dell'area è la seguente "Comparto Edilizio Residenziale – C.3." di cui alle N.T.A;
- che l'area è soggetta al seguente regime vincolistico: "**vincolo sismico**" di cui al Decreto Giunta Regionale n. 408 del 19/12/2003 e "**vincolo aeroportuale**" in ottemperanza all'art. 707 dl Codice della Navigazione Aerea approvato con Decreto ENAC prot. 19975 del 26/02/2014 recepito dal Consiglio Comunale con delibera n. 6 del 22/01/2015.

#### **QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è attualmente nel possesso materiale dell'esecutata che lo occupa quale abitazione principale unitamente al proprio nucleo familiare.

#### **QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Si procede ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

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

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri che così stimati sono detratti dal valore di mercato dell'immobile:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa **€ 11.000,00 (euro undicimila/00)** come presuntivamente determinato in risposta al quesito n. 6);
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **€ 1.000,00 (euro mille/00)** come presuntivamente determinato in risposta al quesito 3).
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad **€ 200,00 (euro duecento/00)**;

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

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli, oneri giuridici e formalità:

- ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA del 03/10/2012 ai nn. 42433/3903, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/09/2012 ai rogiti del Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (Pa), rep. n. 19423/7757, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] € 540.000,00 ed un capitale di € 270.000,00 e durata 40 anni, gravante sull'immobile in Carini foglio 8 particella 2989;
- TRASCRIZIONE del 30/11/2023 ai nn. 58563/45411, nascente da verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Palermo il 18/10/2023 rep. n. 5514 a favore di [REDACTED] con sede in Milano - codice fiscale 97269590150, contro nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile (Fig. 8 p.lla 2989 C.F. e p.lla 2463 C.T.) effettuata dallo scrivente in data 09/04/2025 (**All. 6**) non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle di cui alla certificazione notarile depositata in atti.

Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

**QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla documentazione ipotecaria e urbanistico-edilizia - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

### **QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

L'immobile oggetto di pignoramento è un villino unifamiliare indipendente non costituito in condominio e, dunque, le spese ordinarie e straordinarie di gestione gravano unicamente e per intero sulla proprietà.

Non si è venuti, infine, a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

### **QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

#### **Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V<sub>ms</sub>** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Al valore medio unitario di zona ricavato attraverso le indagini di mercato e le fonti appresso indicate sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione* “**Kn**” (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (accessibilità, stato di conservazione/manutenzione, qualità delle finiture e dotazioni, esposizione, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità, ecc.) rispetto a quelle “tipiche” di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate, ed in particolare:

Coefficiente di accessibilità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di accessibilità e/o di specifiche condizioni della viabilità che rendono difficoltoso l'accesso all'immobile oggetto di stima dalla strada pubblica, rispetto alla media degli altri immobili di zona;

Coefficiente qualità e stato d'uso/manutenzione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità costruttive ed edilizie e dello stato generale d'uso e manutenzione dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente opere e/o dotazioni impiantistiche di particolare pregio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della presenza di opere, impianti e dotazioni a servizio esclusivo dell'immobile oggetto di stima che gli conferiscono un maggior apprezzamento rispetto alla media degli immobili di zona; inferiore scadente

Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell'immobile;

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di immobili con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

|                                                  |                                |      |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|------|
| Coeff. accessibilità (caratteristiche viabilità) | Normale                        | 1,00 |
|                                                  | Scadente                       | 0,95 |
| Coeff. qualità e stato d'uso/manutenzione        | Scadente                       | 0,80 |
|                                                  | Mediocre                       | 0,90 |
|                                                  | Normale                        | 1,00 |
|                                                  | Buono                          | 1,20 |
|                                                  | Ristrutturato                  | 1,30 |
| Coeff. opere/dotazioni di pregio                 | Piscina                        | 1,10 |
| Coeff. di luminosità/areazione                   | Scadente                       | 0,98 |
|                                                  | Normale                        | 1,00 |
|                                                  | Buono                          | 1,02 |
| Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)  | Su parete cieca                | 0,85 |
|                                                  | Su chiostrina                  | 0,90 |
|                                                  | Su corte condominiale          | 0,95 |
|                                                  | Su strada                      | 1,00 |
|                                                  | Su panorama                    | 1,05 |
| Coeff. di estensione (Sup. utile)                | Su $\geq 150$ mq               | 0,95 |
|                                                  | 100 mq $\leq$ Su $\leq$ 150 mq | 1,00 |
|                                                  | Su $< 100$ mq                  | 1,05 |
| Coeff. di disponibilità                          | Unità libera                   | 1,00 |
|                                                  | Locato canone/durata liberi    | 0,95 |
|                                                  | Locato canone libero 4+4       | 0,75 |
|                                                  | Locazione stagionale           | 0,99 |

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “S” dell'immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “V<sub>ms</sub>”:

$$V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S$$

**V<sub>ms</sub>** = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

**V<sub>mu</sub>** = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

**K<sub>t</sub>** = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. K<sub>n</sub>;

**S** = Superficie commerciale dell'immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale dell'immobile e quelli per la redazione dell'A.P.E. precedentemente determinati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell'immobile sul libero mercato.

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

Il valore di mercato medio unitario “**V<sub>mu</sub>**” per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (**All. 7**):

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2024 – Comune di Carini – Zona suburbana (E3) – Microzona 0 – Zona costiera di villini sparsi – Ville e villini in stato conservativo “normale”: min. 1.150,00 €/mq - max 1.400,00 €/mq;*
- b) Borsino immobiliare - *Comune di Carini - Zona costiera di villini sparsi – Ville e villini: min. 828,00 €/mq - max 1.316,00 €/mq;*

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del contesto entro cui l'immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame (ville e villini), un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 1.200,00 €/mq.

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

La superficie commerciale dell'immobile **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** (**All. 3d**):

$$S = S_c + S_p$$

**S<sub>c</sub>** = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

**S<sub>p</sub>** =  $\sum (S_n \times K_{omog.})$  = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

**S<sub>n</sub>** = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

**K<sub>omog.</sub>** = Coefficienti di omogeneizzazione (UNI 10750, D.P.R. n. 138/1998).

La superficie coperta dell'unità immobiliare **S<sub>c</sub>** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore

massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- a) pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se comunicanti all'unità principale ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- b) balconi, terrazzi e similari: 30% della superficie fino a 25 mq + 10% di quella eccedente se comunicanti, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- c) superficie scoperta, giardino/similare: 10% della superficie fino al quintuplo di quella coperta lorda dell'unità principale ed il 2% per la superficie eccedente.

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

| <b>Sup. coperta lorda</b>            |                |                                |                                    |
|--------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Superficie coperta lorda piano terra |                |                                | 69 mq                              |
| Superficie coperta lorda 1° piano    |                |                                | 61 mq                              |
| <b>Sc =</b>                          |                |                                | (in c.t.) <b>130 mq</b>            |
| <b>Sup. pertinenze</b>               | <b>Sn (mq)</b> | <b>K<sub>omog.</sub></b>       | <b>Sp = Sn x K<sub>omog.</sub></b> |
| Terrazze piano terra                 | 34,80 mq       | 25 mq x 0,30 + 15,40 mq x 0,10 | 9,04 mq                            |
| Balcone 1° piano                     | 5,60 mq        |                                |                                    |
| Corte/giardino                       | 545 mq         | 0,10                           | 54,50 mq                           |
| <b>Sp =</b>                          |                |                                | (in c.t.) <b>64 mq</b>             |

$$\text{Superficie commerciale } S = S_c + S_p = (\text{in c.t.}) \text{ 194 mq}$$

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

#### **STIMA DIRETTA**

| <b>Metodo sintetico - comparativo</b>    |                   |               |
|------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Valore di mercato medio unitario di zona | V <sub>mu</sub> = | 1.200,00 €/mq |
| Superficie commerciale                   | S =               | 194 mq        |

| <b>Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile</b> |                      | <b>Kn</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|
| Coeff. accessibilità (caratteristiche viabilità d'accesso)       | Scadente             | 0,95      |
| Coeff. qualità e stato d'uso/manutenzione                        | Buono                | 1,20      |
| Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)                  | Su strada            | 1,00      |
| Coeff. di luminosità/areazione                                   | Normale              | 1,00      |
| Coeff. opere e dotazioni di particolare pregio                   | Piscina              | 1,10      |
| Coeff. di estensione                                             | 100 mq ≤ Su ≤ 150 mq | 1,00      |
| Coeff. di disponibilità                                          | Libero               | 1,00      |

$$\text{Coefficiente di differenziazione globale} \quad K_t = 1,255$$

| Valore di stima metodo sintetico - comparativo  |                                  |                               |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| $V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S =$         | €/mq 1.200,00 x 1,255 x 194 mq = | (in c.t.) <b>€ 292.200,00</b> |
| <i>(euro duecentonovantaduemiladuecento/00)</i> |                                  |                               |

Dal suddetto valore di stima si detraggono i seguenti costi:

| Adeguaamenti e decurtazioni della stima       |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Costi regolarizzazione urbanistico-edilizia = | - € 11.000,00        |
| Costi regolarizzazione catastale =            | - € 1.000,00         |
| Costi per redazione A.P.E. =                  | - € 200,00           |
| <b>Totale adeguamenti e decurtazioni</b>      | <b>- € 12.200,00</b> |
| <i>(euro dodicimiladuecento/00)</i>           |                      |

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è pari a:

| Valore commerciale dell'immobile               |                      |
|------------------------------------------------|----------------------|
| Valore di stima metodo sintetico - comparativo | € 292.200,00         |
| <b>Totale adeguamenti e decurtazioni</b>       | <b>- € 12.200,00</b> |
| <b>€ 280.000,00</b>                            |                      |
| <i>(euro duecentoottantamila/00)</i>           |                      |

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

Considerato, infine, che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva - ai fini della individuazione del prezzo da porre a base d'asta e così come precisato nel mandato conferito - al valore sopra individuato deve essere applicata un'ulteriore riduzione del 5% che tenga conto della vendita forzata del bene e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione, ecc.), da cui il valore del lotto risulta pari a:

| VALORE DEL LOTTO                                                     |                      |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Valore commerciale dell'immobile                                     | € 280.000,00         |
| <b>Riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)</b> | <b>- € 14.000,00</b> |

**PREZZO A BASE D'ASTA = in c.t. € 266.000,00**  
*(euro duecentosessantaseimila/00)*

#### QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto l'immobile costituente il lotto è stato pignorato per il diritto di "piena proprietà".

**ELENCO ALLEGATI:**

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

ALL. 1 - Documentazione fotografica

ALL. 2 - Documentazione catastale

ALL. 3 - Elaborati grafici

ALL. 4 - Documentazione urbanistico-edilizia

ALL. 5 - Titolo di proprietà del bene

ALL. 6 - Ispezione ipotecaria sull'immobile del 09/04/2025

ALL. 7 - Documentazione a supporto della stima

Palermo, 28/04/2025

L'ESPERTO STIMATORE

*Arch. Pietro Riolo*