

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 91/2024

CREDITORE PROCEDENTE ISEO SPV S.r.l.

contro

DEBITORE ESECUTATO: DEBITRICE 1

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE D'ANGELO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

Villetta unifamiliare a due elevazioni nel Comune di Carini, Via Allodole, n. 10

NCEU del Comune di Carini (PA), Fg. 8, p.lla 2250, sub. 1.



Esperto stimatore: Architetto Alessandra Alagna

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 4/12/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Gianfranco Pignataro nominava la sottoscritta Architetto Alessandra Alagna, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 5011, e all'Albo dei Consulenti del Tribunale al n. 305, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 6/12/2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Giuseppe D'Angelo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 18/12/2024.

In data 24/01/2025 e poi il 30/01/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un immobile così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un Villino a due elevazioni fuori terra sito a Carini (PA) via Allodole n. 10. Catasto Fabbricati Comune di Carini (PA) foglio 8, particella 2250, sub 1, categoria A/7, classe 8, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 204,00 mq, escluse aree scoperte 195 mq, rendita euro 813,42.

Diritti reali:

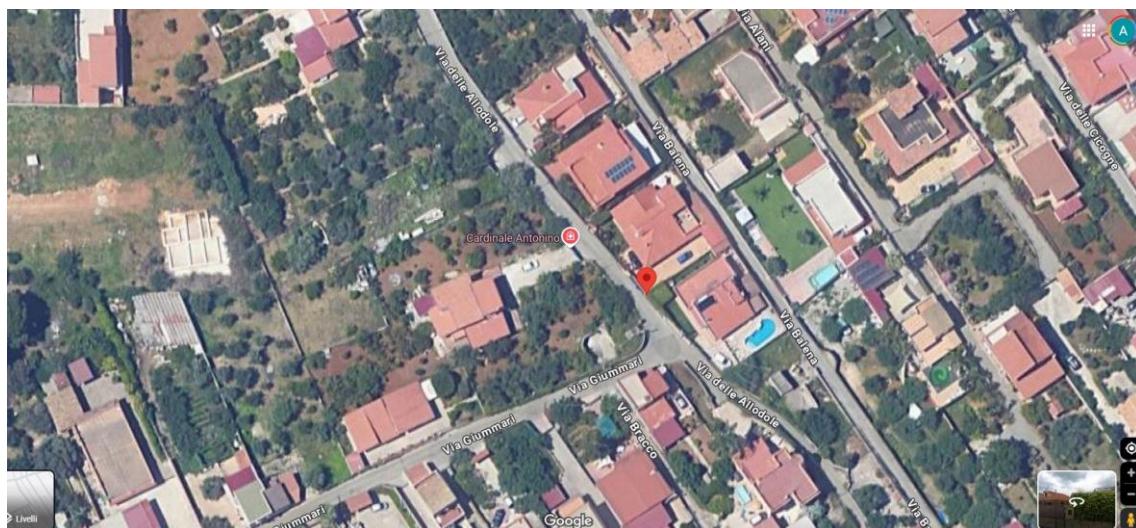
Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- atto di compravendita del 21/05/2009 in notaio Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato del 21/05/2009, repertorio n. 17321, trascritto a Palermo il 25/05/2009 ai

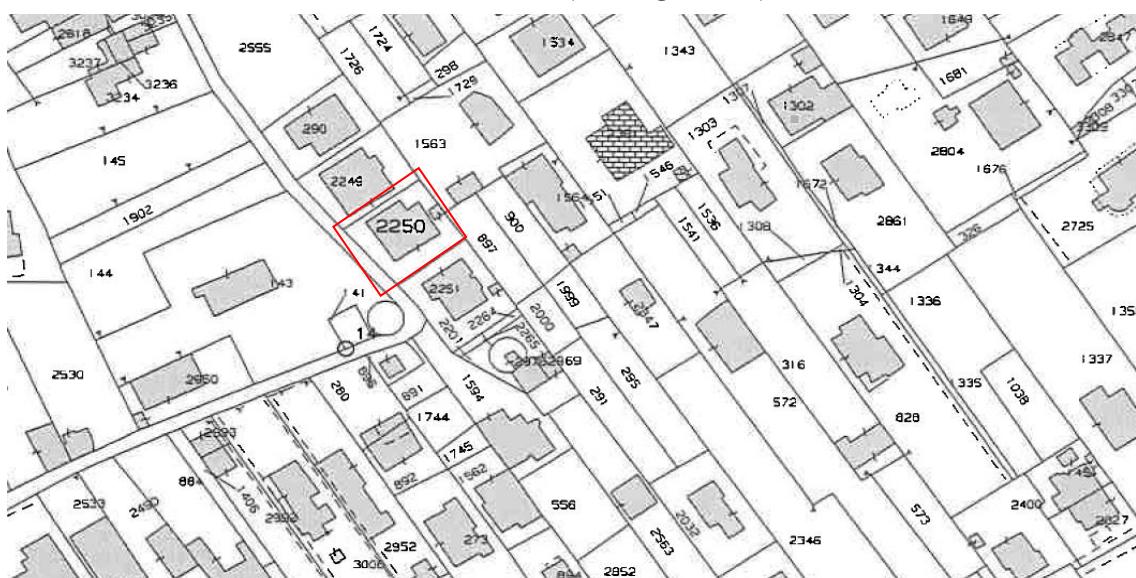
nn. 44721/31564, da potere dei signori Torcivia Michele nato a Mistretta il 13/05/1943 e Patritti Gabriella nata a Milano il 26/09/1946. (**All. 1**).

Dati catastali:

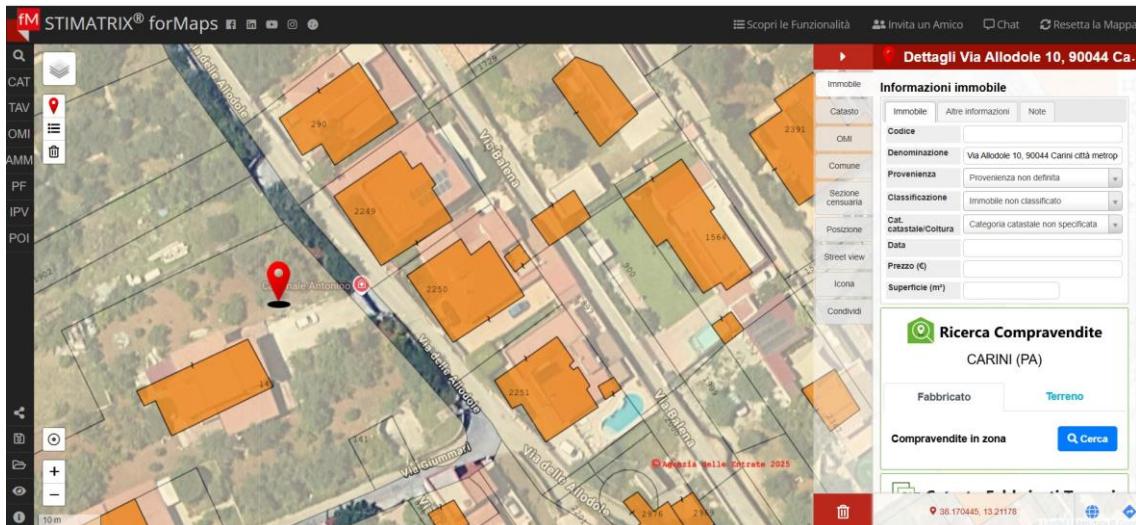
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2**). **Individuazione e ubicazione dell'immobile:** ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 3**), 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

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

Il lotto è costituito da una villa unifamiliare a due elevazioni fuori terra, censita al C.F. del Comune di Carini (PA), al fg. 8, p.la 2250, sub. 1, cat. catastale A/7, superficie catastale mq 204,00, escluse aree scoperte 195,00 mq:

Tipologia: villa unifamiliare di due piani

Ubicazione: Via Allodole, 10, Carini (PA)

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in c.a., tetto a falda coperto da tegole in coppi di laterizio, infissi in legno con persiana esterna. Riscaldamento autonomo con pompe di calore, allaccio con l'acquedotto Comunale, fossa Imhoff, ma è presente la fognatura comunale.

Accessi: uno carrabile su via Allodole, uno pedonale su via Balena.

Confini: Via delle Allodole, via Balena e proprietà Zangaloro.

Pertinenze: corte esclusiva, magazzino adibito a WC doccia lavanderia, veranda.

Dotazioni condominiali: non c'è condominio.

Composizione interna: nove vani di cui a piano terra: ingresso salotto, cucina soggiorno, tre camere, due wc. Al primo piano una camera un ripostiglio, disimpegno e wc. Vi è anche una terrazza esterna al primo piano e un terreno di pertinenza esclusivo in parte coperto a

veranda (non sanabile quindi da rimuovere), in parte giardino, in parte posteggio auto pavimentato.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione e risanamento a causa dell'umidità di risalita capillare e meteorica che ha causato l'ammaloramento dei ferri di armatura dei pilastri della struttura, cosa che ha comportato il distacco del rivestimento dell'intonaco in corrispondenza degli stessi. Inoltre sarebbe necessaria la manutenzione della copertura a falde (in particolare dell'impermeabilizzazione) e delle gronde e pluviali per evitare e prevenire ulteriori infiltrazioni di acqua piovana che sono presenti nel bagno del magazzino, nella copertura della veranda a piano terra (parte del disimpegno e cucina), in cucina, nei bagni e che provocano condensa, lesioni e distacchi dell'intonaco. Gli impianti elettrici sono a norma ma senza certificazione.

Attestato di prestazione energetica: non presente, costo ipotetico per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00.

FOTOGRAFIE DEI LUOGHI:



Foto n. 1 – Vista sulla corte interna nell'area destinata a parcheggio



Foto n. 2 - Portico di ingresso



Foto n. 3 – Vista della veranda dalla corte esterna



Foto n. 4 – Ingresso e salotto a doppia altezza



Foto n. 5 – Ingresso e scala di collegamento al piano superiore



Foto n. 6 – La cucina con l'ampliamento a veranda



Foto n. 7 – La cucina



Foto n. 8 – L'infiltrazione sul tetto della cucina



Foto n. 9 – La cucina nella veranda con infiltrazioni sul tetto



Foto n. 10 – Il soggiorno nella veranda abusiva



Foto n. 11 – Il WC doccia nel magazzino a piano terra



Foto n. 12 – Veduta del salotto



Foto n. 13 – Il disimpegno



Foto n. 14 – Camera matrimoniale



Foto n. 15 – Il wc doccia della camera



Foto n. 16 – Camera matrimoniale



Foto n. 17 – Il wc doccia della camera



Foto n. 18 – Camera da letto



Foto n. 19 – Cabina armadio nella camera da letto



Foto n. 20 – Camera da letto



Foto n. 21 – WC bagno idromassaggio a piano terra



Foto n. 22 – Il ballatoio al primo piano



Foto n. 23 – La scala di accesso al primo piano



Foto n. 24 – La camera al primo piano



Foto n. 25 – La terrazza al primo piano



Foto n. 26 – Il giardino



Foto n. 27 – La vista sul retro

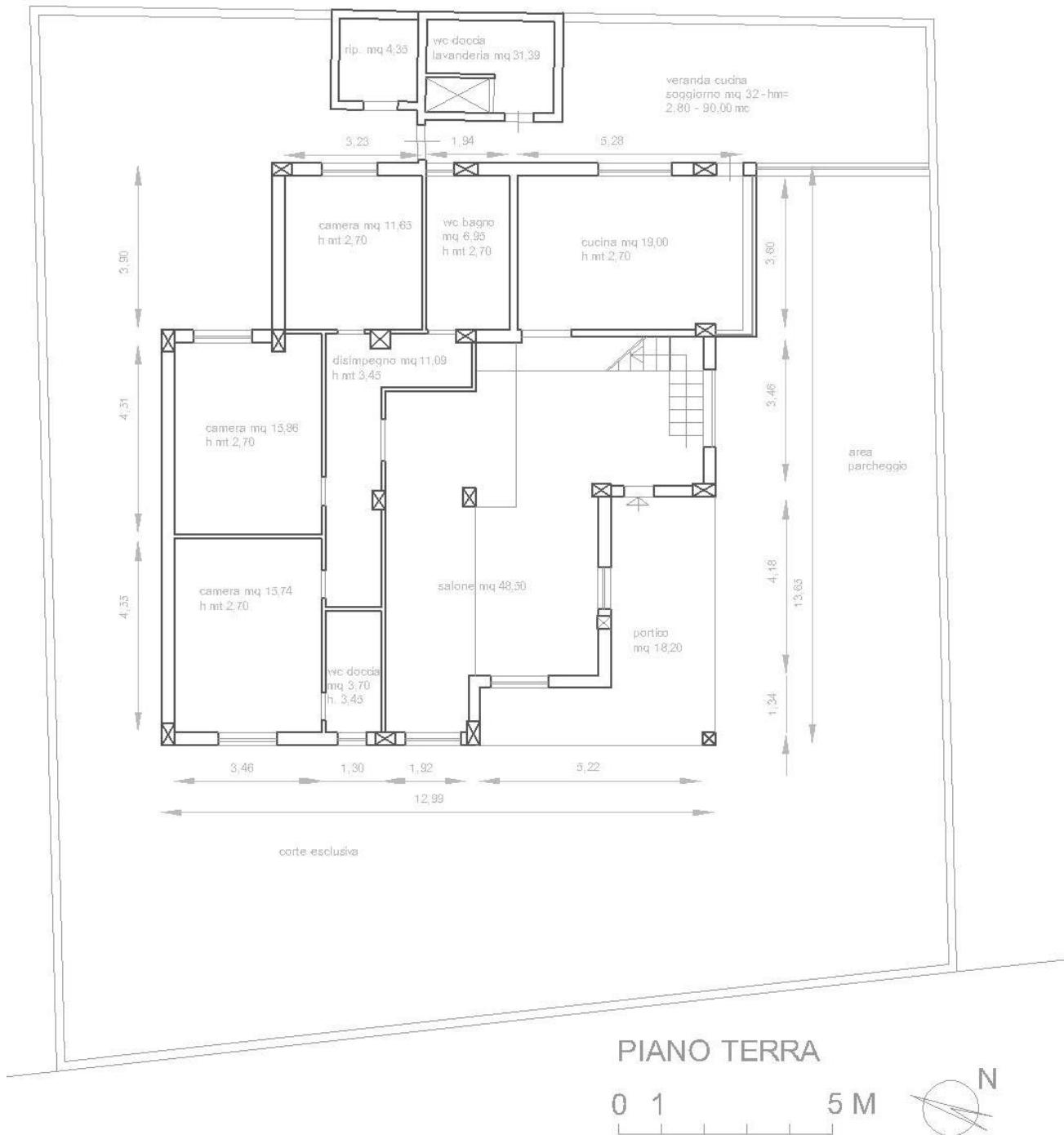


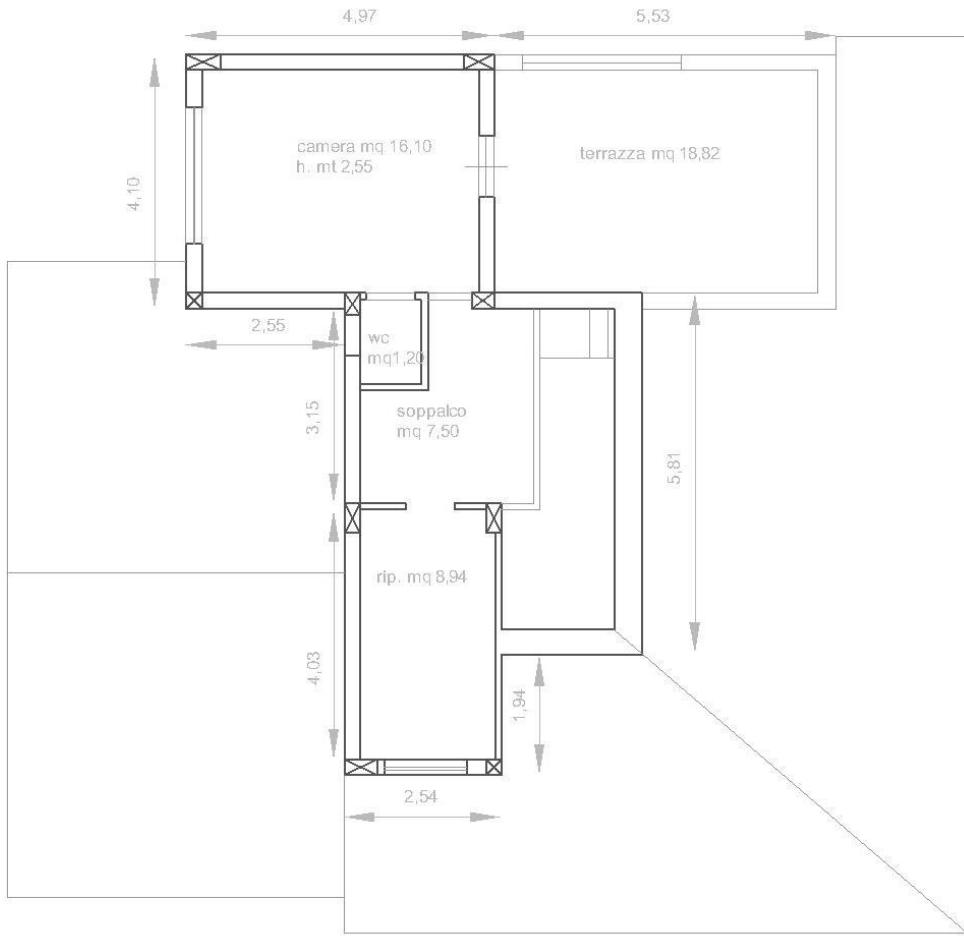
Foto n. 28 – La pila esterna e il magazzino



Foto n. 29 – La copertura dalla terrazza al primo piano

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 4)





PIANO PRIMO



Planimetria di rilievo dello stato di fatto del primo piano

Superficie utile interna: 175,00 mq ca.

Superficie commerciale: 231,53 mq ca.

Altezza utile interna: varie altezze per la presenza di copertura a falde e salone in parte a doppia altezza.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Carini, al foglio al Fg. 8, p.la 2250, sub. 1, cat. catastale A/7, superficie catastale mq 204,00, escluse aree scoperte 195,00 mq. Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento. **Intestatari catastali dell'immobile:** DEBITRICE 1.

Planimetria catastale: la planimetria catastale che risale al 26/01/2009 non è conforme allo stato dei luoghi poiché parte del terreno di pertinenza è stato chiuso con una veranda abusiva dove all'interno si trova una cucina non sanabile che va demolita, così come un piccolo magazzino in muratura. Di seguito si quantificano i costi della demolizione di quanto non sanabile e il ripristino dei luoghi descritto nella planimetria catastale e nelle pratiche di condono presenti al Comune di Carini:

CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	Q.tà	PREZZO UNITARIO		IMPORTO TOTALE	
				Euro		Euro	
				m ³	€	15,35	€
1.3.1	DEMOLIZIONE VERANDA (mc 90,94), PICCOLO MAGAZZINO (mc 10,43) - Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradossato della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.- per ogni m ³ vuoto per pieno.	m ³	101,38	€ 15,35	€ 1.556,18		
1.3.5	trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 1.3.2 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzato al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte - per ogni m ³ e per ogni km (4 km per Palermo Recueri Fratelli Bologna)	m ³ X km	1723,46	€ 0,52	€ 896,20		
9.1.7	Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sottostante e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 + 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	m ²	67,5	€ 25,30	€ 1.707,75		
				Sommando			4.160,13 €

Inoltre, successivamente al processi di completamento delle pratiche di sanatoria sarà comunque necessario procedere ad un aggiornamento catastale mediante DOCFA per cui si ipotizza un costo, compreso di diritti amministrativi e parcella del professionista, di circa **Euro 900,00**

Quindi i costi per la regolarizzazione delle riscontrate difformità, considerando eventuali imprevisti e aumenti, ammontano a un totale di circa **Euro 5.500**, costi da detrarre dal valore di stima.

Tribunale di Palermo - Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 91-2024 - LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: arch. Alessandra Alagna

Data: 09/12/2024 - n. T324828 - Richiedente: LAISDR85E70G273B

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo Scheda n. 1 Scala 1:200	Dichiarazione protocollo n. PA0039514 del 26/01/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Carini Via Allodole civ. 10 Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 2250 Subalterno: 1 Compilata da: Cataldo Giosafat Iscritto all'albo: Geometri Prov. Palermo N. 3736
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2024 - Comune di CARINI(B780) - < Foglio 8 - Particella 2250 - Subalterno 1 > VIA ALLODOLE n. 10 Piano T-1 Ultima planimetria in atti Data: 09/12/2024 - n. T324828 - Richiedente: LAISDR85E70G273B Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	

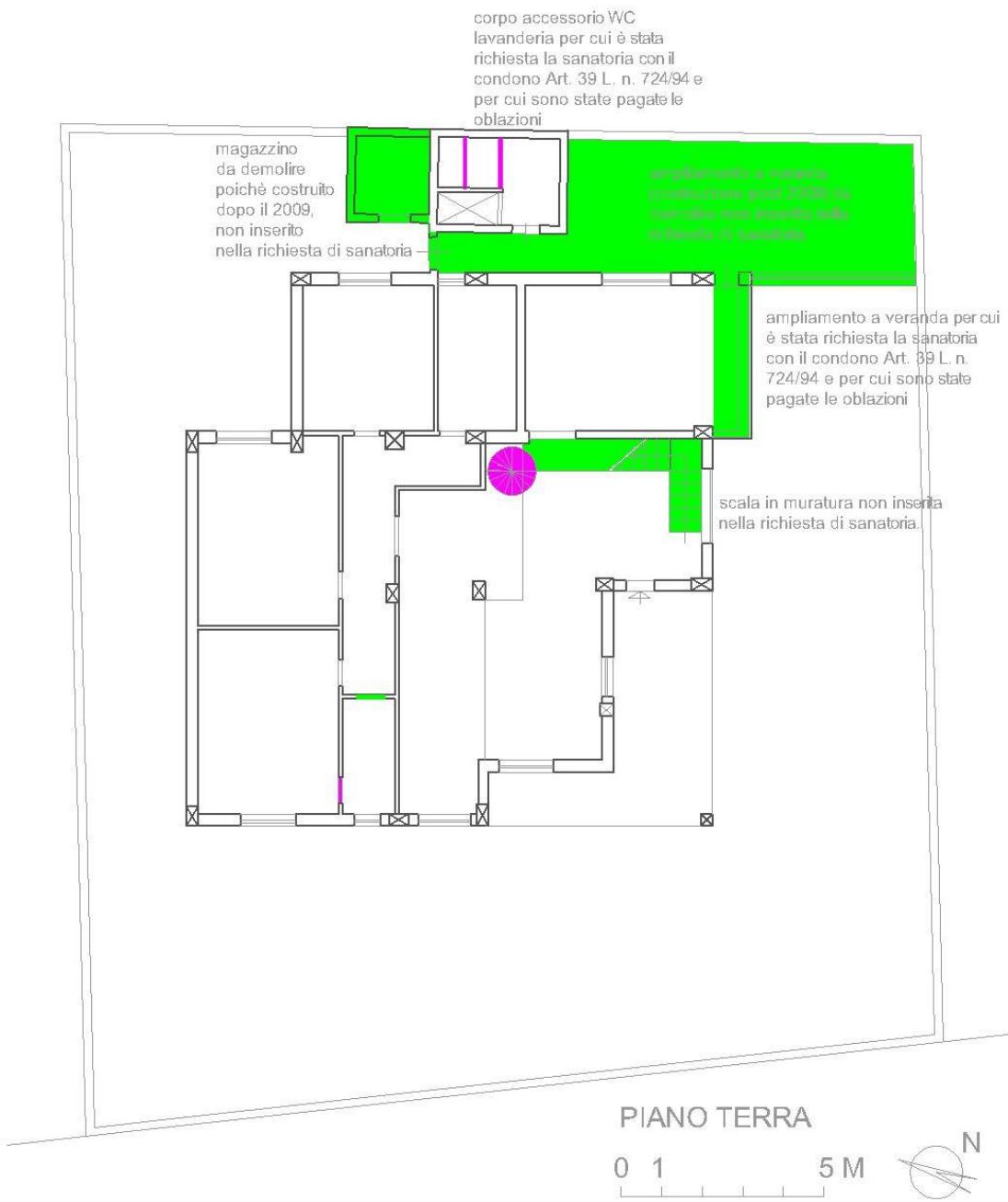
Estratto planimetria catastale piano terra e piano primo (All. 2.)

Tribunale di Palermo - Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 91-2024 - LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Alessandra Alagna

Data: 09/12/2024 - n. T324828 - Richiedente: LAISDR85E70G273B

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo</p> <p>Scheda n. 2 Scala 1:500</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. PA0039514 del 26/01/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Carini Via Allodole civ. 10</p> <p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 2250 Subalterno: 1</p> <p>Compilata da: Cataldo Giosafat Iscritto all'albo: Geometri Prov. Palermo N. 3736</p>
<p>via Allodole</p>	
<p>Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2024 - Comune di CARINI(B780) - Foglio 8 - Particella 2250 - Subalterno 1 > VIA ALLODOLE n. 10 Piano T-1</p>	

Estratto planimetria catastale dell'intero lotto (All. 2.)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (il primo piano risulta conforme). In verde le aggiunte, in magenta le demolizioni (All. 5)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di una villa unifamiliare su due livelli, ubicato in Carini (PA), via Allodole n. 10, piano terra e primo, senza ascensore. Composto da nove vani: ingresso salotto a doppia altezza, cucina, tre camere, WC bagno e WC doccia a piano terra e camera, disimpegno, WC e ripostiglio e terrazza al piano superiore. Corpo

accessorio: WC lavanderia. Confinante con Via delle Allodole, via Balena e con proprietà Zangaloro. Censito al C.F. al **foglio 8, p.la 2250, sub. 1.** Per l'immobile è stata presentata di Domanda di Sanatoria presso il Comune di Carini n. 4838 del 13/05/1986 e per un ulteriore abuso Domanda di Sanatoria n. 5551 il 22/02/1995. Per entrambe sono state pagate le oblazioni e gli oneri concessori richiesti. Successivamente è stata realizzata una veranda con cucina soggiorno non sanabile per la cui rimozione e per l'aggiornamento catastale DOCFA si ipotizza un costo presuntivo di Euro 5.500 (costi già detratti dal valore di stima). L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 244.000,00 (duecentoquarantaquattromila).

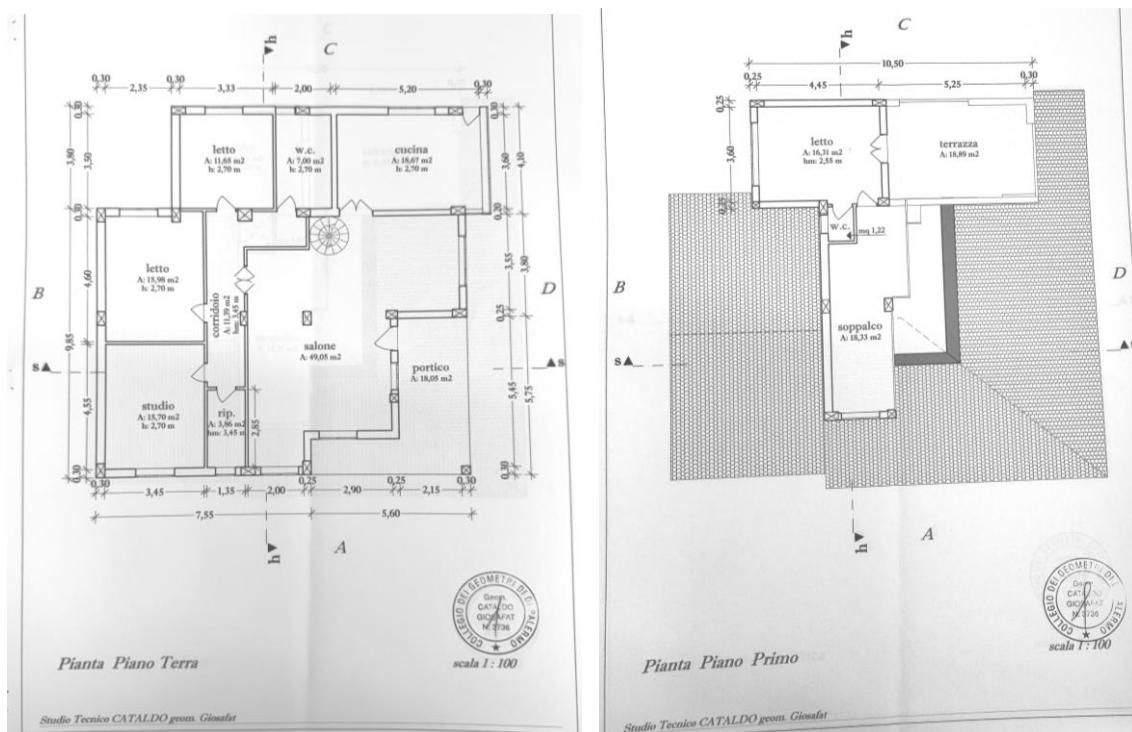
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento sito in Carini (PA), via Allodole n. 10, identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 8, particella 2250 sub 1, è pervenuto alla debitrice esecutata, signora DEBITRICE 1 giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato del 21/05/2009, repertorio n. 17321, trascritto a Palermo il 25/05/2009 ai nn. 44721/31564, da potere dei signori Torcivia Michele nato a Mistretta il 13/05/1943 e Patritti Gabriella nata a Milano il 26/09/1946. Ai suddetti signori Torcivia e Patritti l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 22/10/1991 rep. 6910 presso il Notaio Morello D. in Palermo trascritto il 23/10/1991 per ½ di proprietà l'uno in regime di comunione dei beni da potere di Pisciotta Giovanni e Chiaramonte Giovanna.

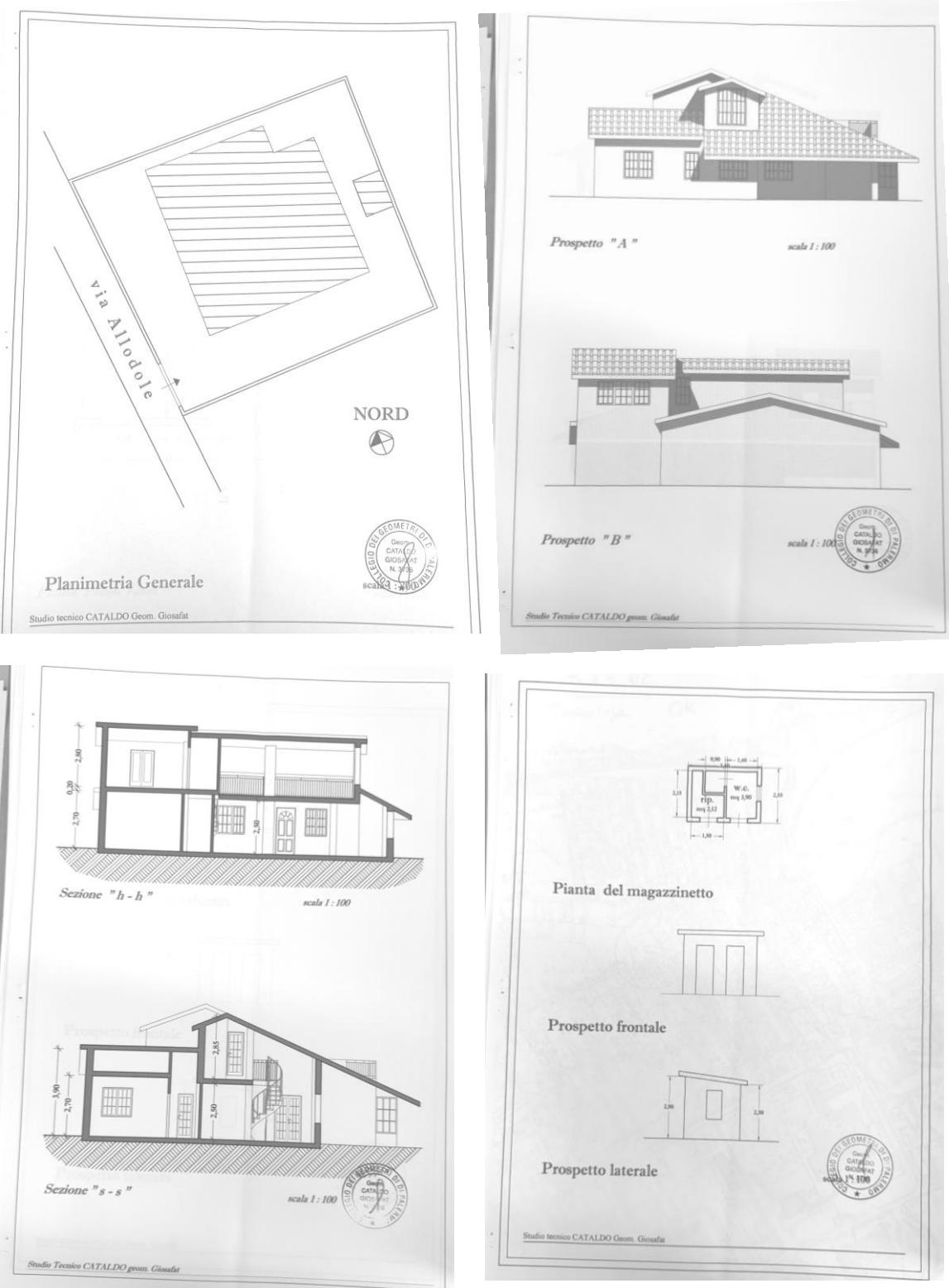
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La costruzione è stata realizzata abusivamente nel 1980 e successivamente è stata presentata di Domanda di Sanatoria presso il Comune di Carini n. 4838 del 13/05/1986 e per un ulteriore abuso Domanda di Sanatoria n. 5551 il 22/02/1995. Per entrambe sono state pagate le oblazioni e gli oneri concessori richiesti (dichiarazione riportata nell'Atto di Compravendita del 21/05/2009 con i riferimenti ai bollettini) e in data 4/05/2009 il Comune ha rilasciato Certificazione di procedibilità della pratica. (**All. 6**). Rispetto al

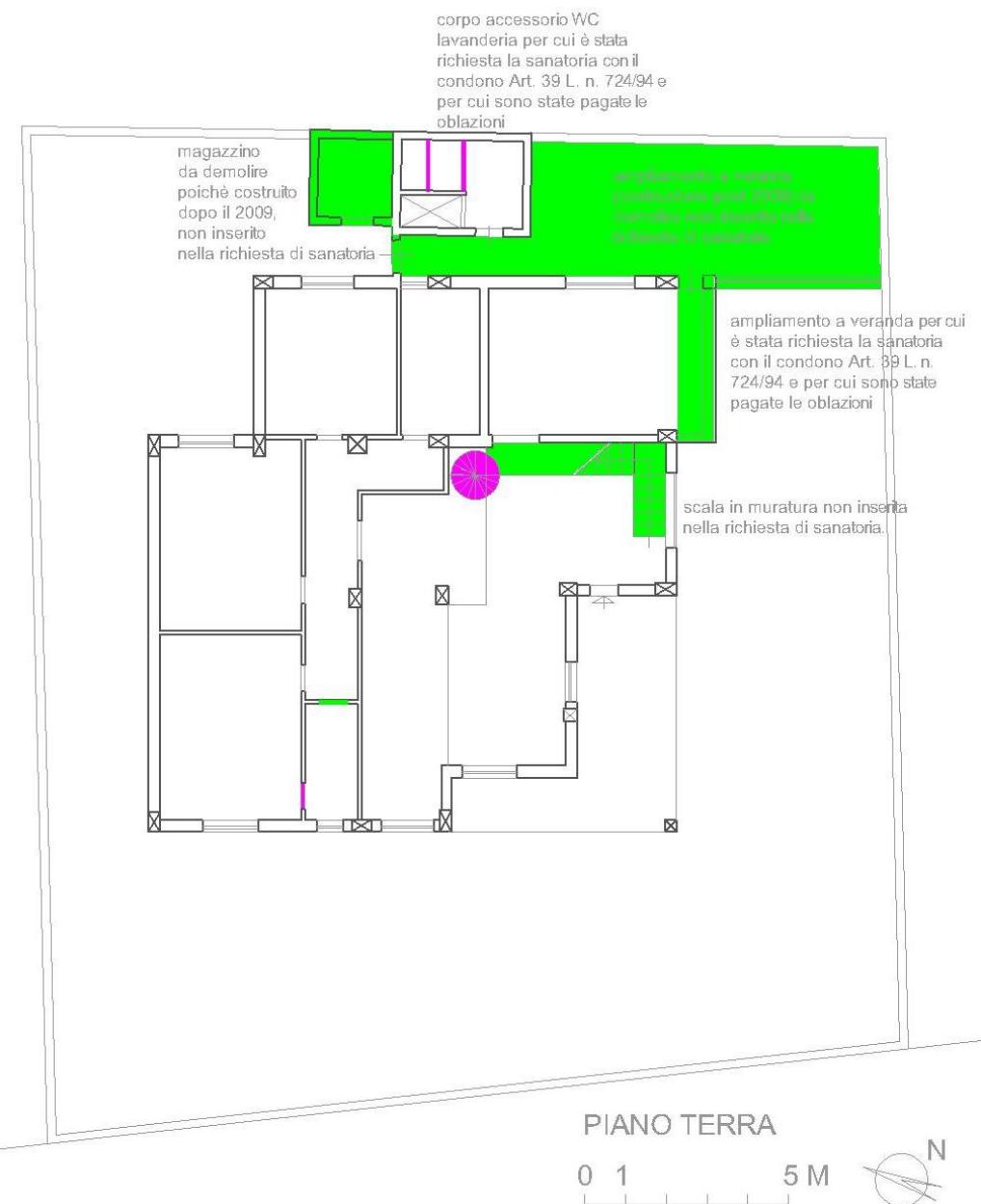
progetto presentato è stata modificata la scala di accesso al primo piano (da scala a chiocciola a scala in muratura) per questo, ai fini del completamento della pratica di sanatoria, bisogna presentare un relazione tecnica che dichiara che non vi è pregiudizio statico. Inoltre oggi è presente la fognatura comunale per cui bisogna presentare il progetto di allaccio all'AMAP e pagare i diritti di segreteria di circa Euro 150,00. Quindi, laddove un tecnico incaricato verifichi la congruità delle oblazioni e degli oneri concessori che si dichiarano pagati, per eventuali conguagli, si potrà completare l'iter di sanatoria mediante Perizia Giurata (Art. 28 L. R. 16/2016) in quanto l'immobile ricade in zona non vincolata come dichiarato anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla sottoscritta (**All. 7**). A tutto ciò bisogna sommare il costo della parcella del professionista, che porterà a termine la pratica e presenterà le relazioni sopra descritte, che ipotizziamo ammontare a circa Euro 2.000,00. Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere: veranda e piccolo magazzino che non possono essere sanate i cui costi per la demolizione e per l'aggiornamento catastale con procedura DOCFA di tutto l'immobile si sono ipotizzati in Euro 5.500,00.



Estratto grafico del progetto presentato nella Domanda di sanatoria presso il Comune di Carini



Estratto grafico del progetto presentato nella Domanda di sanatoria presso il Comune di Carini



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto presentato nella Domanda di sanatoria presso il Comune di Carini

Le difformità non sono regolarizzabili perché costituiscono aumento di cubatura che non rientra nei tempi dell'ultimo condono essendo stati realizzati post 2009. Pertanto, si procederà alla demolizione delle stesse e al ripristino dello stato dei luoghi (costi presuntivi Euro 4.200 vedi Quesito 3). I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e per la demolizione, saranno detratti dal valore di stima.

Costi presuntivi per completamento pratica di Sanatoria Euro 2.500,00

Costi presuntivi per demolizione, ripristino dei luoghi e DOCFA Euro 5.500,00.

Totale costi presuntivi di regolarizzazione immobile: Euro 8.000,00.

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

L'immobile è attualmente occupato da terzi in forza di contratto di locazione (Allegato 10), stipulato in data 3/09/2018 con il sig. Antonio Rizzo con un canone di locazione di Euro 650,00 mensili. In merito alla verifica del canone di locazione, che non deve risultare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di adottare le determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ., considerando che dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona e per la tipologia di Ville e villini si ha un Vm di 3,35 €/mq x mese e quindi per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata al Quesito 12 e pari a Sc 231,53 mq, esso dovrebbe essere pari a circa 775,62 €/mq x mese. Quindi si ritiene che il canone di locazione sia adeguato in quanto superiore a due terzi del valore locativo di mercato, che sarebbe pari a 517,00 €/mq mensili.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 2.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 5.500,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 9/12/2024 (**All. 8**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. ISCRIZIONE del 09/05/2005 - Registro Particolare 7337 Registro Generale 23922 Pubblico ufficiale Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi Repertorio 156060/2003 del 08/04/2005, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5828 del 27/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE);

2. TRASCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 31564 Registro Generale 44721 Pubblico ufficiale LUNETTA MAURIZIO Repertorio 17321/6137 del 21/05/2009 Atto Tra Vivi – Compravendita.
3. ISCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 9723 Registro Generale 44722, Pubblico ufficiale LUNETTA MAURIZIO Repertorio 17322/6138 del 21/05/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario.
4. TRASCRIZIONE del 01/03/2024 - Registro Particolare 8282 Registro Generale 10471, Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte Di Appello Di Palermo Repertorio 920 del 05/02/2024 Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. Il bene ricade non ricade su suolo demaniale.

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

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

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO . Non esiste un condominio costituito.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA

Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO), basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali (non dai comuni dati di offerta economica degli intermediatori locali) forniti da FIAIP e

FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare e del Borsino Immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata, mediante l'esperienza del C.T.U. in campo estimativo, con i dati forniti dalle offerte immobiliari di intermediatori locali, al fine di confermare la congruità dei valori unitari al mq. delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all' immobile in oggetto. Dalle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per l'Anno 2024 - Semestre 2, Provincia di Palermo, Comune di Carini è risultato che nella Fascia/zona: Suburbana/zona costiera di villini sparsi, il prezzo medio di vendita (Vm) delle ville, con caratteristiche tipologiche simili a quelle dell'immobile oggetto del presente procedimento è compreso tra 1.150,00 €/mq e 1.400,00 €/mq e quindi pari ad **Vm = 1.275,00 €/mq.** per superficie linda.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: PALERMO

Comune: CARINI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA DI VILLINI SPARSI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1100	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	780	L	1,7	2,2	L
Box	NORMALE	520	780	L	2,4	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1400	L	2,7	4	L

Fonte: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Infine dalla ricerca di mercato condotta per immobili simili posizionati nello stesso contesto residenziale a Carini sul sito web Borsino Immobiliare è risultato che nella zona della fascia costiera di Carini il prezzo medio di vendita (Vm) per ville di qualità nella media della zona è pari a **Vm= Euro 1.039,00 €/mq.**

borsino
immobiliare.it

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > PALERMO (PA) > CARINI

Carini (PA)
Via Delle Allodole, 10, 90044 Carini Pa, Italia

ZONA ZONA COSTIERA DI VILLINI SPARSI

Posizione Zona Periferia Tipologia Prevalente Ville E Villini Tutte le Statistiche di Zona ? Passa a Borsino PRO

Stima Online Selezione la tipologia da valutare... Tipo contratto... procedi

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 723	Valore medio Euro 948	Valore massimo Euro 1.173	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 596	Valore medio Euro 781	Valore massimo Euro 965	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 482	Valore medio Euro 587	Valore massimo Euro 691	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 802	Valore medio Euro 1.039	Valore massimo Euro 1.276	Valuta subito questo immobile
---------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------------------------

Fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/carini/via-delle-allodole--10--90044-carini-pa--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/6627/25795/>

Facendo un'indagine di mercato per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura (ed escludendo quelli con valore al mq. troppo alto o troppo basso) sul sito www.immobiliare.it troviamo un **Vm = 1.226,5 €/mq.**

The screenshot shows a search results page for "ville con giardino in vendita Carini: Milioti". There are eight results displayed:

- € 340.000**: Villa plurifamiliare via Ferdinando Magellano, Milioti, Carini. Features: 5+ locali, 200 m², 3 bagni, No Ascensore, Balcone, Terrazzo. Premium listing.
- € 265.000**: Villa bifamiliare via Tricheto, Milioti, Carini. Features: 5+ locali, 180 m², 3 bagni, No Ascensore, Balcone, Terrazzo, Cantina. Premium listing.
- € 225.000**: Villa bifamiliare via Pernice 11, Milioti, Carini. Features: 5+ locali, 200 m², 3 bagni, No Ascensore, Balcone. Premium listing.
- € 165.000**: Villa unifamiliare via Magellano 105, Milioti, Carini. Features: 5+ locali, 226 m², 3 bagni, No Ascensore, Balcone, Terrazzo, Cantina. Premium listing.
- € 499.000**: Villa unifamiliare, buono stato, 206 m², Milioti, Carini. Features: 5+ locali, 206 m², 2 bagni, No Ascensore, Balcone, Terrazzo, Cantina, Lusso. Premium listing.
- € 265.000**: Villa bifamiliare via Ferdinando Magellano, Milioti, Carini. Features: 5+ locali, 230 m², 3 bagni, No Ascensore, Balcone, Terrazzo. Premium listing.
- € 400.000**: Villa unifamiliare via Leoni 9, Milioti, Carini. Features: 5 locali, 180 m², 3 bagni, No Ascensore, Balcone, Arredato, Cantina. Premium listing.
- € 260.000**: Villa bifamiliare via Ferdinando Magellano, Milioti, Carini. Features: 5+ locali, 220 m², 3 bagni, Balcone, Terrazzo, Cantina. Premium listing.

Red lines and arrows point to the first four properties (€ 340.000, € 265.000, € 225.000, € 165.000), indicating they have been excluded from the analysis.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile: Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **231,53 mq** così calcolati¹:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie lorda piano terra	152,80 mq
Superficie lorda piano primo	42,20 mq
Accessori indiretti: - di servizio (magazzino WC doccia)	2,18 mq
- di ornamento (terrazza, portico)	8,70 mq
- corte esclusiva	25,65 mq
Totale Superficie commerciale:	231,53 mq

¹ Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI.

La superficie commerciale è 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, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per calcolare questa superficie commerciale bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta linda. Per l'appartamento la Superficie Coperta Linda è la somma della Superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri, pari a circa mq. 170,00) più la Superficie derivante delle tramezzature e dei pilastri pari a circa mq. 25,00 (il calcolo che tiene conto la superficie derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e della metà della proiezione delle mura perimetrali confinanti). Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la superficie coperta linda. In genere poi alla superficie linda vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso rappresentati dai terrazzi.

Superficie commerciale = superficie linda + pertinenze esclusive (magazzino) + accessori diretti e indiretti (portico, terrazzo, corte)

Totale superficie coperta linda villa su due livelli = mq. 195,00

Pertinenze esclusive: - di servizio (magazzino oggi WC doccia lavanderia)

- di ornamento (terrazza, portico, corte)

Sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito in questo caso il magazzino wc).

Le pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate;
- non comunicanti se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

1 - Pertinenze esclusive di servizio: per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

In questo caso la pertinenza del magazzino WC non è comunicante (stando a quanto in corso di sanatoria) quindi per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Magazzino WC lav. 25% di 8,70 mq = **2,18 mq**

2 - Pertinenze esclusive di ornamento:

A. La superficie di balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e accessori;
- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00;

In questo caso il portico a piano terra e la terrazza al primo piano sommano 37,00 mq. = 30% di 25,00 mq. + 10% di 12,00 mq. = 7,50 mq + 1,20 mq = **8,70 mq.**

B. Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Il lotto in cui ricade l'immobile ha una superficie di circa 436,00 mq, da cui sottraendo il piano terra il portico e il magazzino, rimane una corte che circonda l'edificio di circa 256,50 mq. Quindi per il calcolo della superficie commerciale si considerano ulteriori **25,65 mq.**

Sommando tutti i valori così trovati (Superficie lorda piano terra 152,80 mq + Superficie lorda piano primo 42,20 mq + accessori indiretti di servizio (magazzino WC doccia) 2,18 mq + accessori indiretti di ornamento (terrazza, portico) 8,70 mq + corte esclusiva 25,65 mq) risulta una **Superficie commerciale di circa 231,53 mq.**

Coefficienti Correttivi di Merito

Ora individuiamo i coefficienti correttivi ovvero i parametri distintivi attribuibili ad ogni unità immobiliare. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di merito. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato. Tali parametri, nel caso di ville, sono ben noti. Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) Coefficienti di correzione relativi al contesto:

- | | |
|---|-----------|
| - Zona extraurbana/villette | K1 = 1,05 |
| - distanza dai servizi (scuole, ospedali, trasporti, ecc) | K2 = 0,90 |

- tipologia immobile (villa unifamiliare) K3 = 1,10

b) Coefficienti di correzione relativi all'immobile:

- Immobile di 20/40 anni da ristrutturare K4 = 0,90

- Luminosità/spazi esterni/doppio affaccio esterno K5 = 1,10

c) Coefficienti di correzione relativi alle caratteristiche dell'immobile:

- abitazione provvista di riscaldamento/raffrescamento autonomo K6 = 1,05

- Impianti a norma ma senza certificazioni K7 = 0,95

Il prodotto dei coefficienti di merito è pari a Kn 0,97. Il Valore Venale (Vv) dell'immobile sarà dato dal $V_m/\text{mq.} \times \text{Kn}$ e quindi $Vv = Vm/\text{mq.} \times \text{Kn}$.

Attribuendo a V_m il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dall'indagine di mercato otteniamo:

$V_m \text{ tot} = 1.275,00 \text{ €/mq.} + 1.039,00 \text{ €/mq.} + 1.226,50 \text{ €/mq.} /3 = 1.180,16 \text{ €/mq.}$

Applichiamo ora il risultato dei coefficienti di merito pari a Kn = 0,97

avremo: $Vv/\text{mq.} = \text{€. } 1.180,16 \text{ €/mq} \times 0,97 = 1.144,75 \text{ €/mq}$

$Vv = \text{€. } 1.144,75 \times 231,53 \text{ mq}_{sc} = \text{€. } 265.043,96$ che arrotondiamo a $\text{€. } 265.050,00$

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dall'indagine di mercato sul sito www.immobiliare.it, quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e borsino immobiliare, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di Euro 265.050,00.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.500,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale (rimozione abusi e DOCFA): € 5.500,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 8.200,00

$V_v \text{ def.} = \text{€ } 265.050,00 - \text{€ } 8.200,00 = \text{€ } 256.850,00$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di Euro 256.850,00 (duecentocinquantaseimila e ottocentocinquanta 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: € 256.850,00 – 5% di €12.842,50 = € 244.007,5 (che si arrotondano in € 244.00,00)

PREZZO FINALE A BASE D'ASTA: € 244.000,00.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Atto di Compravendita

ALLEGATO 2 – Visure storiche, estratto di mappa e planimetria catastale

ALLEGATO 3 – Stimatrix

ALLEGATO 4 – Planimetrie dello stato di fatto piano terra e primo piano

ALLEGATO 5 – Planimetria dello stato di fatto con indicazione delle modifiche

ALLEGATO 6 – Documentazione presso il Comune di Carini

ALLEGATO 7 – Certificato di Destinazione urbanistica

ALLEGATO 8 – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 9 – Certificato storico di residenza Settimo Torinese

ALLEGATO 10 – Certificati anagrafici

ALLEGATO 11 – Contratto di Locazione

ALLEGATO 12 – Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 13 – Rilievo

ALLEGATO 14 – Repertorio fotografico

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico conferito, e ringraziando per la fiducia accordata, la scrivente rassegna la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo, data 23/04/2025

L'ESPERTO STIMATORE

**Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo**

Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011

