

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI G.ES. DOTT.SSA A. NOTARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA N. 190/1997 R.G.E.

CON RIUNITA N. 68/2001 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

**APPARTAMENTO SITO A CARINI, VIA LUIGI SETTEMBRINI
N. 4 PIANO PRIMO, CON CORPO ACCESSORIO A PIANO
TERRA, LOCALE CANTINA E TERRENO DI PERTINENZA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SETTEMBRE 2014

IL C.T.U.
ING. CINZIA DESI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso, n.4 - 90144 Palermo
091/307339 - 347/2562698 cinziadesi@ordineingpa.it**

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI G.ES. DOTT.SSA ANGELA NOTARO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 190/1997 R.G.E. CON RIUNITA N. 68/2001

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto ing. Cinzia Desi, iscritto al n. 4979 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, è stato nominato dall'Illustrissimo G. Es. Dott.ssa Angela Notaro consulente tecnico d'ufficio con provvedimento del 19/20.06.2014.

Attuale creditore procedente in entrambe le procedure esecutive è la Unicredit Credit Management Bank S.p.A., rappresentata dall'Avv. Nicola Piazza, surrogatasi alla Banca del Sud S.p.A., che ha promosso la procedura esecutiva n. 190/1997, ed al Banco di Sicilia S.p.A., che ha promosso la procedura esecutiva n. 68/2001.

Con provvedimento del 19/20.06.2014 l'Ill.mo Giudice Es. ha nominato lo scrivente c.t.u. *"per l'aggiornamento della stima del bene già valutato, nonché per la stima del bene individuato con scheda n. 10756/81"*.

In ossequio all'incarico conferito, lo scrivente rassegna la presente relazione tecnico - estimativa suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA
2. ATTIVITÀ DI CONSULENZA
3. INDIVIDUAZIONE E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE

PIGNORATO

- 4.a Individuazione del bene pignorato e formazione del lotto per la vendita



4.b Verifica della regolarità urbanistica

4.c Identificazione catastale e rispondenza ai dati riportati nel
pignoramento

4.d Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto

4.e Chiarimenti ai rilievi del professionista delegato per la vendita di cui
alla nota del 29.05.2014/18.06.2014

5. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E VINCOLI DEL LOTTO

5.a Individuazione del lotto

5.b Descrizione del lotto

5.c Stato di possesso e consistenza del lotto

5.d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene opponibili all'acquirente

5.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene non opponibili
all'acquirente

5.f Certificazione energetica

6. VALUTAZIONE DEL LOTTO

6.a Determinazione della superficie commerciale

6.b Criterio di stima

6.c Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario
di mercato

6.d Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

7. SCHEDA RIEPILOGATIVA

8. ALLEGATI

Lo scrivente, inoltre, unitamente alla presente deposita in busta separata e
chiusa l'atto informativo in ottemperanza al provvedimento del 07.02.2008 del

Garante per la protezione dei dati personali, dove sono esplicitati i nominativi dei soggetti individuati nella presente relazione con una lettera dell'alfabeto.

1. PREMESSA

Con atto di precetto notificato al debitore in data 13.01.1997, la Banca del Sud S.p.A., allora rappresentata e difesa dall'avv. Mario Volante, ha ingiunto al sig. A il pagamento di 39.435.971 lire, oltre interessi ed accessori. Poiché tale azione è rimasta infruttuosa, la Banca del Sud S.p.A. ha proceduto con atto di pignoramento notificato al sig. A in data 24.01.1997 e la relativa procedura esecutiva è stata annotata al n. 130/1997 R.Es..

Con atto depositato il 30.11.1999 il Banco di Sicilia, rappresentato e difeso dall'avv. Mario Volante, si è costituito per successione alla Banca del Sud S.p.A..

Con ulteriore atto di precetto notificato al debitore in data 15.01.2001, il Banco di Sicilia S.p.A., allora rappresentato e difeso dall'avv. Mario Volante, ha ingiunto al sig. A il pagamento di 39.505.971 lire, oltre interessi ed accessori. Poiché tale azione è rimasta infruttuosa, il Banco di Sicilia S.p.A. ha proceduto con atto di pignoramento notificato al sig. A in data 07.02.2001 e la procedura esecutiva è stata annotata al n. n. 68/2001 R.Es..

A seguito dell'istanza del Banco di Sicilia S.p.A. depositata il 09.03.2001, il Giudice Es. ha disposto la riunione della due procedure esecutive, giusto provvedimento dell'08/14.05.2001.

Con ricorso depositato il 20.11.2013, la Unicredit Credit Management Bank S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Nicola Piazza, è intervenuta nella procedura esecutiva n. 68/2001.

Con comparsa di costituzione depositata il 28.02.2014 la Unicredit Credit

Management Bank S.p.A., rappresentata dall'Avv. Nicola Piazza, si è surrogata ai creditori procedenti in entrambe le procedure esecutive.

Nel corso dell'istruttoria nel 2005 è stata espletata consulenza tecnica d'ufficio dall' [REDACTED]

A seguito di chiarimenti chiesti dal professionista delegato per la vendita Notaro Gioachino Furitano in merito alla individuazione catastale del bene pignorato e del bene stimato con nota del 29.05/18.06.2014, l'Illustrissimo Giudice Es. ha nominato lo scrivente consulente tecnico d'ufficio "per l'aggiornamento della stima del bene già valutato, nonché per la stima del bene individuato con scheda n. 10756/81" giusto provvedimento del 19/20.06.2014.

Effettuate le necessarie indagini catastali presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Palermo e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini, dopo avere effettuato il sopralluogo in data 07.08.2014, lo scrivente risponde di seguito ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice.

2. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Con comunicazioni inviate in data 30.07.2014 a mezzo raccomandata al debitore ed a mezzo posta elettronica all'avv. Nicola Piazza, legale del creditore procedente, lo scrivente ha comunicato che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali il giorno 07.08.2014 ed a tal fine ha dato loro appuntamento alle ore 9.30 a Carini, in via Settembrini n. 4, per prendere visione del bene pignorato. All'appuntamento fissato era presente sui luoghi il sig. A, alla cui presenza lo scrivente ha preso visione dell'appartamento pignorato a primo piano e del corpo accessorio a piano terra, effettuandone i rilievi grafici e fotografici. Lo scrivente non ha potuto accedere al locale a piano cantinato in quanto la botola

Il bene pignorato è così descritto nell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva n. 68/2001:

"fabbricato sito in Carini (Villagrazia di carini), Contrada Piraineto, Viale Settembrini n. 4, su più elevazioni, edificato su terreno esteso mq. 979, identificato detto terreno con le particelle 536 e 368 (già 369/c e 368/d) del foglio di mappa 5, con esclusione della parte di fabbricato alienata dal debitore con atto di compravendita del 19/6/84 in Notar Matteo Pennisi, trascritto il 19/7/84 ai nn. 29445/23921".

L'individuazione riportata è esaustiva per l'univoca individuazione dei beni, anche se non sono citati gli identificativi catastali dei beni al Catasto Fabbricato, in quanto gli unici immobili con accesso dal civico 4 sono l'appartamento a piano primo, il corpo accessorio a piano terra ed il locale cantina a piano cantinato di proprietà del sig. A, edificati sul terreno già censito al Catasto Terreni di Carini foglio 5 particelle 536 e 368.

I beni pignorati costituiscono un unico lotto per la vendita, come appresso specificato.

4.b Verifica della regolarità urbanistica

L'immobile pignorato è costituito da un ampliamento, realizzato abusivamente, di una villa unifamiliare ad una elevazione fuori terra, realizzata giusto Nulla Osta per esecuzione opere edili rilasciato il 21.10.1967, protocollo n. 8765. Successivamente è stata presentata dal sig. A istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge Nazionale 47/85, assunta al protocollo n. 4544 del 30.04.1986 per l'appartamento a primo piano, il corpo accessorio a piano terra e il locale cantinato. La pratica di sanatoria è tuttora pendente e deve essere definita: a corredo dell'istanza sono stati prodotti l'atto notorio sulla consistenza



ed epoca di realizzazione dell'abuso, il certificato di residenza del sig. A per accedere alla riduzione dell'oblazione (come prima casa), e le attestazioni di pagamento dell'oblazione come autodeterminata. Deve essere prodotta tutta documentazione tecnica prevista, deve essere pagato il congruo dell'oblazione con interessi dal 1986 (la superficie da condonare è superiore a quanto dichiarato nell'istanza con conseguente maggiore importo dell'oblazione) e gli oneri di urbanizzazione, già stimati nel 1998 dall'Ufficio Tecnico di Carini pari a 329,73 euro (638.450 lire), comprensivi di interessi calcolati dal 1998.

In merito all'istanza si rileva che il corpo accessorio posto a piano terra nel terreno di pertinenza dell'immobile ha sagoma e distribuzione interna diverse da quella rappresentate negli elaborati grafici allegati all'istanza, ma la superficie coincide con quella dichiarata nell'istanza di sanatoria.

Inoltre si rileva che nell'atto notorio relativo a consistenza ed epoca di realizzazione dell'abuso, sono erroneamente invertite le superfici del corpo accessorio e del vano cantinato.

In merito alla veranda presente nel balcone, può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 17 aprile 2003 n. 4, effettuando una comunicazione all'Ufficio Edilizia Privata con allegata relazione tecnica, documentazione fotografica e pagamento degli oneri comunali.

Una volta ottenuta la concessione in sanatoria, occorre richiedere il certificato di abitabilità degli immobili.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile (completamento della pratica di concessione in sanatoria, per la regolarizzazione della veranda esistente e successivo certificato di abitabilità), si stimano complessivamente pari a 8.500,00



euro, come dettagliatamente riportato al successivo paragrafo 5.d.

4.c Identificazione catastale e rispondenza ai dati riportati nel pignoramento

Il bene è attualmente censito al Catasto Fabbricati di Carini:

- al foglio 5 particella 1580 sub 2, ubicazione via DA DENOMINARE SNC, piano 1, categoria A/7, classe 7, consistenza 8 vani, rendita 619,75 euro in testa al sig. A;
- al foglio 5 particella 1579 e particella 1580 sub 3, ubicazione via DA DENOMINARE SNC, piano terra - S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 49 m², rendita 45,55 euro in testa al sig. A.

L'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva n. 130/97 non è esaustiva per l'univoca individuazione dei beni. Invece L'individuazione riportata nell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva n. 68/2001 è esaustiva per l'univoca individuazione dei beni, anche se non sono citati gli identificativi catastali dei beni al Catasto Fabbricato.

4.e Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto

I dati catastali non sono conformi allo stato di fatto in quanto:

- deve essere corretta l'ubicazione catastale degli immobili da "via da denominare" a "via Settembrini n.4";
- la planimetria catastale dell'appartamento, individuato foglio 5 particella 1580 sub 2, non risulta acquisita al sistema meccanografico;
- le planimetrie catastali del corpo accessorio e vano cantinato, individuati al foglio 5 particella 1579 e particella 1580 sub 3, non rappresentano la conformazione attuale degli immobili.



Occorre, quindi:

- 1) correggere l'ubicazione catastale degli immobili;
- 2) presentare nuove planimetrie catastali per l'appartamento, il corpo accessorio a piano terra ed il vano cantinato.

Per allineare la situazione catastale con la situazione attuale degli immobili occorre avvalersi di un tecnico abilitato che dovrà presentare un documento DOCFA con la correzione dell'ubicazione e la presentazione delle nuove planimetrie catastali.

Inoltre si segnala che i fabbricati (sia il corpo di fabbrica principale che il corpo accessorio) non sono rappresentati nel foglio di mappa catastale e il lotto di terreno in cui insistono gli immobili, individuato al foglio 5 particelle 1940 e 1942, è intestato a terzi e, peraltro, ha un'estensione catastale complessiva pari a 899 m², anziché 997 m² come risulta dall'atto di acquisto. Lo scrivente ha presentato istanza all'Ufficio del Territorio in data 17.09.2014, assunta al protocollo n PA0307876/2014, per chiedere la registrazione della denuncia di cambiamento n. 105 del 17.06.1981, presentata dal sig. A per l'inserimento in mappa dei fabbricati: l'Ufficio, a seguito dell'istanza, dovrebbe inserire i fabbricati in mappa e sopprimere le particelle 1940 e 1942 del Catasto Terreni (in quanto si costituisce un ente urbano).

4.d Chiarimenti ai rilievi del professionista delegato per la vendita di cui
alla nota del 29.05.2014/18.06.2014

Con nota del 29.05.2014/18.06.2014 il Notaio Delegato dott. Gioachino Furitano ha chiesto il richiamo del precedente c.t.u. per esprimersi in merito a:

- *"Descrizione e valutazione dell'immobile identificato con scheda PROT.*



10756/81, piano primo (omessa nella originaria CTU),

- Confermare che le particelle C.T. 368 e 356 costituiscono pro – quota area di sedime dei fabbricati;
- valutare le osservazioni indicate dal Notaio Messina alla fine della sua relazione in ordine all'allineamento catastale”.

Sulla scorta di quanto già riportato si chiarisce che:

- 1) gli immobili descritti e valutati dal precedente c.t.u. Arch. Bertini (ed anche dallo scrivente) sono l'appartamento a primo piano, già individuato con scheda 10756/81, e il corpo basso accessorio a piano terra e locale cantinato, già individuati con scheda n. 10754/81. Nella relazione, però, il precedente c.t.u. Arch. [REDACTED] riporta soltanto la scheda 10754/81.
- 2) Le particelle 368 e 356 individuavano in maggior estensione l'area di sedime del corpo di fabbrica con aree di pertinenza oggetto di pignoramento. Le particelle 358 e 356, infatti, sono state soppresse a seguito del frazionamento n. 1833 del 07.06.1994 ed hanno originato le particelle 1940, 1941, 1942 e 1943: l'intero lotto di terreno ove insistono i beni pignorati, unitamente all'appartamento di piano terra con relative pertinenze, è oggi individuato dalle particelle 1940 e 1942 del Catasto Terreni (vedasi visure storiche in allegato);
- 3) Le valutazioni fatte dal Notaio Messina sull'allineamento catastale sono condivise dallo scrivente, che ha provveduto a presentare istanza di correzione all'Ufficio del Territorio in data 17.09.2014, assunta al protocollo n PA0307876/2014.



5. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E VINCOLI DEL LOTTO

5.a Individuazione del lotto

Lotto unico: appartamento sito a Carini, via Luigi Settembrini n. 4 piano primo, con corpo accessorio a piano terra, locale cantina e terreno di pertinenza.

Confina a sud con via Settembrini, a est con proprietà [REDACTED] ovest con proprietà [REDACTED]

Censiti al Catasto Fabbricati di Carini al foglio 5 particella 1580 sub 2 e particelle 1579 e 1580 sub 3.

5.b Descrizione del lotto

Il bene pignorato è costituito da un appartamento a primo piano di una villa per civile abitazione, sita in una zona residenziale, completamente urbanizzata, di Villagrazia di Carini. La costruzione è ubicata in via Settembrini, traversa della via Carbolangi, zona compresa tra l'autostrada A29 Palermo Trapani e la strada statale 113, caratterizzata dalla presenza di ville, prevalentemente.

L'appartamento in questione è ubicato in una villa, realizzata nell'impianto originario alla fine degli anni sessanta, costituita da due elevazioni fuori terra con struttura in cemento armato e copertura piana.

Si accede all'appartamento pignorato, ubicato al primo piano, tramite una scala esterna: esso consta di ingresso, salone, tre camere, studio, cucina, due servizi igienici, ripostiglio, corridoio e due balconi, di cui uno parzialmente chiuso con veranda, per una superficie utile pari a 130,10 m² circa.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo economico, risalenti agli anni settanta: gli ambienti principali hanno pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.



La cucina è rifinita con piastrelle in ceramica, oltre che nel pavimento, anche nelle pareti per quasi tutta l'altezza.

I servizi igienici, corredati oltre che dei sanitari di rito di vasca da bagno o doccia, sono rivestiti nel pavimento e nelle pareti con piastrelle in ceramica colorata.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio anodizzato e completati da serrande; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.

L'immobile, corredato degli impianti di rito, versa in uno stato di manutenzione ed uso mediocre: si rileva la presenza di dissesti nella struttura, quali lesioni, sfoliamenti e distacchi di intonaci nei muri perimetrali, nella scala esterna e nei balconi (vedasi fotografie nn. 11 ÷ 18).

Costituiscono pertinenze esclusive dell'immobile un'area esterna di superficie stimata pari a 647 m² circa, in parte definita con battuto cementizio ed in parte a verde. In detta area sorge un corpo accessorio indipendente, con struttura in muratura e copertura a falda, costituito da un vano soggiorno con zona cottura e servizio igienico, di superficie utile pari a 36,40 m² circa, con analoghe finiture dell'appartamento di piano primo, oltre una tettoia esterna realizzata in cemento amianto (vedasi fotografie nn. 19 ÷ 23).

Inoltre dall'area esterna di pertinenza si accede attraverso una botola con grata metallica al vano cantina, di superficie utile pari a 18,30 m² circa (vedasi fotografia n. 24).

5.c Stato di possesso e consistenza del lotto

Il bene alla data del sopralluogo era abitato dal sig. A.

5.d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene opponibili all'acquirente



Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Carini, approvato con D.A. n. 248 del 07.06.1983 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, il lotto di terreno in cui insistono i beni ricade in zona C3 *"parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi secondo la definizione dell'art 2 del D.M. 2/4/1968"*, come normato dall'articolo 16 delle Norme di Attuazione.

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri:

- il completamento della pratica di sanatoria edilizia (costituiti da congruaggio oblazione e oneri concessori con interessi, oneri tecnici, spese di trascrizione e spese accessorie), il cui costo si stima complessivamente pari a 6.250,00 euro;
- la regolarizzazione della veranda presente sul balcone ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 17.04.2003 n.4, il cui costo (costituito da oneri comunali ed oneri tecnici) si stima pari a 250,00 euro;
- la richiesta del certificato di abitabilità dell'appartamento, costituiti da oneri tecnici e oneri comunali (compresa l'autorizzazione allo scarico dei reflui), il cui costo si stima complessivamente pari a 2.000,00 euro;
- la correzione della ubicazione catastale e presentazione di nuove planimetrie catastali, il cui costo si stima pari a 1.200,00 euro;
- la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il cui costo si stima pari a 600,00 euro;
- la rimozione della tettoia in cemento amianto avvalendosi di ditta autorizzata, previa bonifica e trasmissione del piano di lavoro alla ASL competente, come imposto dalla normativa specifica, il cui costo si stima pari a 3.000,00 euro.



l'ottenimento dell'attestato di certificazione energetica, rilasciato da tecnico abilitato, si stimano pari a 600,00 euro.

6. VALUTAZIONE DEL LOTTO

6.a Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale dell'immobile, lo scrivente ha utilizzato i criteri individuati nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI 10750 "Criteri di computo della superficie commerciale"; in particolare lo scrivente ha computato le superfici dell'immobile nel seguente modo:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali dell'appartamento, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali;
- la superficie della veranda al 40% della superficie utile;
- la superficie dei balconi al 25% della superficie utile per i primi 25 m², al 10% la superficie eccedente;
- la superficie del corpo accessorio al 70% della superficie al lordo dei muri interni ed esterni;
- la superficie del vano cantina al 20% della superficie al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri esterni
- le aree esterne di pertinenza esclusiva al 8% della superficie

Dal rilievo dell'immobile si ha che:

- Superficie dei vani dell'appartamento, computata al lordo dei muri interni e al 50% dei muri perimetrali 146,20 m²



- Superficie dei balconi 34,80 m²
- Superficie della veranda 2,60 m²
- Superficie del corpo accessorio, computata al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali 44,95 m²
- Superficie del vano cantina, computata al lordo dei muri interni e al 50% dei muri perimetrali 20,90 m²
- Superficie delle aree esterne di pertinenza esclusiva 647,00 m²

per una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a 242,00 m²

6.b Criterio di stima

Nell'effettuare la stima del bene pignorato il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso fosse immesso sul mercato. Si sottolinea che tale valore è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per la contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti.

Il sottoscritto in questa sede ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione



dell'immobile in base al criterio sintetico.

Individuato un valore medio unitario di mercato, relativo ad immobili con caratteristiche standard, lo scrivente lo rapporterà alle condizioni e caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, applicando delle correzioni al valore ottenuto moltiplicando il valore unitario individuato per la superficie commerciale del bene. Nel particolare si deterranno i costi già stimati per ripristinare la regolarità amministrativa dell'immobile e verrà applicato un deprezzamento al valore ottenuto del 25% per lo stato di manutenzione ed uso.

6.c Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2013 (ultime pubblicate) che riporta per abitazioni di tipo economico a Carini, zona OMI D2 "Periferica/ Costiera di villini sparsi", ove ricade l'immobile, un valore minimo pari a 1000,00 euro/m² e valore massimo pari a 1.500,00 euro/m²;
- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili analoghi per sito e tipologia, al bene oggetto di stima, in base al quale si rileva un valore unitario medio pari a 1.100,00 euro/m².

Considerato che le contrattazioni immobiliari in media si chiudono ad un valore inferiore rispetto alle richieste del 10%, viste le finiture, le caratteristiche e gli accessori dell'immobile, considerato peraltro che si tratta di un immobile a primo piano con terreno di pertinenza, gravato da servitù di veduta a favore dell'appartamento di piano terra, lo scrivente ha individuato un valore venale



unitario per l'immobile in oggetto pari a 950,00 euro/m².

6.d Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato del bene, la cui superficie commerciale è pari a 242 m² circa, si stima in condizioni standard pari a:

$$950,00 \text{ euro/m}^2 \times 242 \text{ m}^2 = 229.900,00 \text{ euro}$$

A detto valore si applica un deprezzamento del 25% per lo stato di manutenzione ed uso dell'immobile e si detraggono i costi per la regolarizzazione urbanistica ed amministrativa dell'immobile, per la redazione presentazione della planimetria catastale dell'immobile, per la redazione dell'attestato di certificazione energetica e per lo smaltimento della tettoia in cemento - amianto, già stimati nel paragrafo 5.d complessivamente pari a 13.300,00 euro. Il più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui versa, si stima pari a:

$$229.900,00 \text{ euro} \times 0,75 - 13.300,00 \text{ euro} = 159.125,00 \text{ euro}$$

Che si arrotonda a **159.000,00 euro**

7. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Appartamento sito a Carini, via Settembrini n. 4, piano primo, composto da ingresso, salone, tre camere, studio, cucina, due servizi igienici, ripostiglio, corridoio e due balconi, per una superficie utile pari a 130,10 m² circa, corpo accessorio indipendente, composto da soggiorno con zona cottura e w.c. per una superficie utile pari a 36,40 m² circa, vano cantina di superficie utile pari a 18,30 m² circa e terreno di pertinenza di superficie pari a 647 m² circa, per una superficie commerciale complessiva pari a 242 m² circa.



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. ESECUTIVAMENTE G. DOU. SIA NOTARO

PROCEDIMENTO N. 130/97 + GB/01

VERBALE DI SOPRAVVALLO

Il giorno sette agosto dell'anno in corso
detti lo scrivente ha dato sentito alle
operazioni peritali, come attualmente
comunicato alle parti.

Sei' approntamento fissato sui due
giorni era presente il sig. [REDACTED]

[REDACTED] - lo scrivente ha effettuato e
rilievi grafici e fotografici del
l'immobile a piano primo e del
corpo accennato a piano terra -
lo scrivente non ha preso visione
del locale a piano cantinato, in
quanto la botola metallica di
acciaio non era apribile per vetu-
sta.

Sue ore undici terminate le operazioni
peritali, lo scrivente ha sospeso il
presente verbale.

Quantum sopra, e.c.s.

[REDACTED]