

SEZIONE TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 148/2017

PROMOSSA DA

UNICREDIT SPA

(rappresentata dall'Avv. Alessandro Macaione)

CONTRO

DEBITORE A

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R.Es. n. 148/2017

LOTTO "1"

"Piena proprietà di un Villetta bifamiliare con esclusiva corte di pertinenza sito in Carini (PA) nella via Agnelleria snc posto al piano T-1-S1, censito - foglio 1 p.lla 2204 sub. 3"

Giudice dell'Esecuzione: Francesco Gallegra

C.T.U.: Ing. Salvatore Agrusa



SOMMARIO

PREMESSA	2
QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	3
QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	14
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	18
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	19
QUESITO n. 6 verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	20
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	28
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	28
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale....	29
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	29
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	30
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.....	30
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	37
CONCLUSIONI.....	38



ALLEGATI:

A.00 Atto di compravendita del 2010 Rep. n. 46658 Racc. n. 12672;

A.01 Visura Storica, planimetria catastale ed estratto di mappa;

A.02 Assi viari e foto aerea;

A.03 Grafici;

A.04 Dossier fotografico;

A.05 Visura - Sinergia portale siciliano dell'energia;

A.06 Verbale di sopralluogo con Custode;

A.07 Documentazione urbanistica;

A.08 Osservatorio Mercato Immobiliare - Zona Costiera di villini sparsi;

A.09 Quotazioni borsino immobiliare - Zona Costiera di villini sparsi.

PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 148/2017 promossa da Unicredit

Spa rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Macaione nei

confronti del DEBITORE A, con sede in Palermo (PA).

L' Unicredit è creditrice nei confronti del DEBITORE A, della somma di **€ 267.273,45** oltre spese e interessi contrattuali maturati e maturandi gli interessi di mora e spese successive.

Al Debitore venne notificato **l'atto di precetto in data 25.11.2016** e

rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **07.02.17**

l'atto di pignoramento immobiliare, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito i seguenti beni:

“Piena proprietà di un Villetta bifamiliare con esclusiva corte di



pertinenza sito in Carini (PA) nella via Agnelleria snc posto al piano T-1-S1, censito - foglio 1 p.lla 2204 sub. 3

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data **15.02.2017** ai numeri **5526/4283**.

Agli atti non risultano **ricorso per intervento**.

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Gallegra Francesco** con dispositivo del 26.06.2018 nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, che prestava giuramento di rito in data 06.07.2018, accettando e depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, al fine di esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Circa i quesiti posti dal G.E. il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue.

QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all'atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con l'Atto di Compravendita del 12.07.2010 rogato dal Notaio Mario Marino in Carini Rep. n. 46658 Racc. n. 12672, registrato a Palermo il 14.07.10 al n. 3883 Serie 1T - trascritto il 16.07.10 a Palermo Reg. Gen. n. 41408 Reg. Part. n. 27668.



Diritti reali dell'esecutato: proprietà per la quota di 1/1;

In ordine al secondo profilo inerente i **“beni pignorati”** si riportano gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento del bene staggiato, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché la visura catastale storica:

- Comune censuario: Carini
- Ubicazione: via Agnelleria snc – Piano T – 1 – S1;
- Foglio: 1;
- Particella: 2204;
- Sub: 3;
- Zona Cens.: //;
- Categoria: A/7 (Abitazioni in villini);
- Classe:8;
- Consistenza: 8 vani;
- Superficie catastale: 180,00 mq;
- Rendita: € 723,04.

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali è emerso che il bene oggetto di pignoramento ha subito una variazione catastale per :

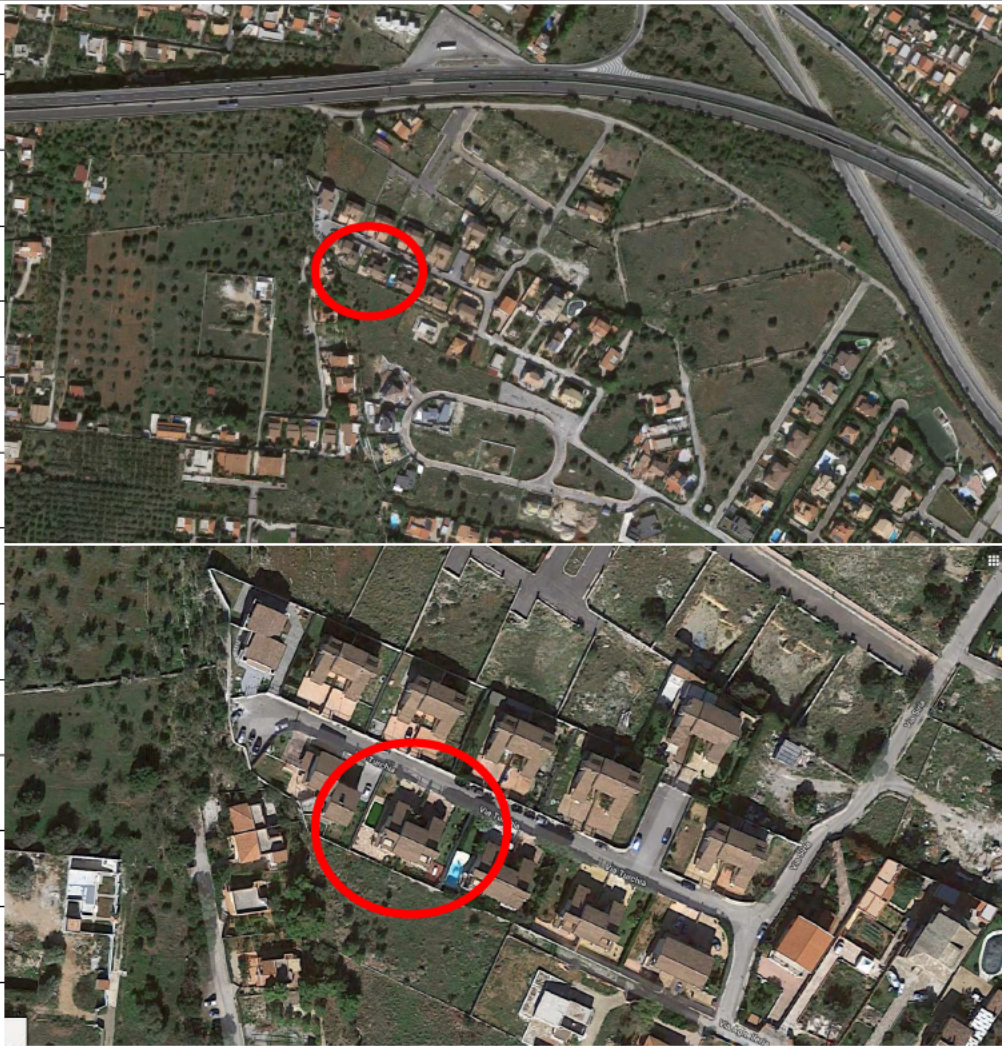
- Ampliamento - AMP
- distribuzione degli spazi interni - VSI

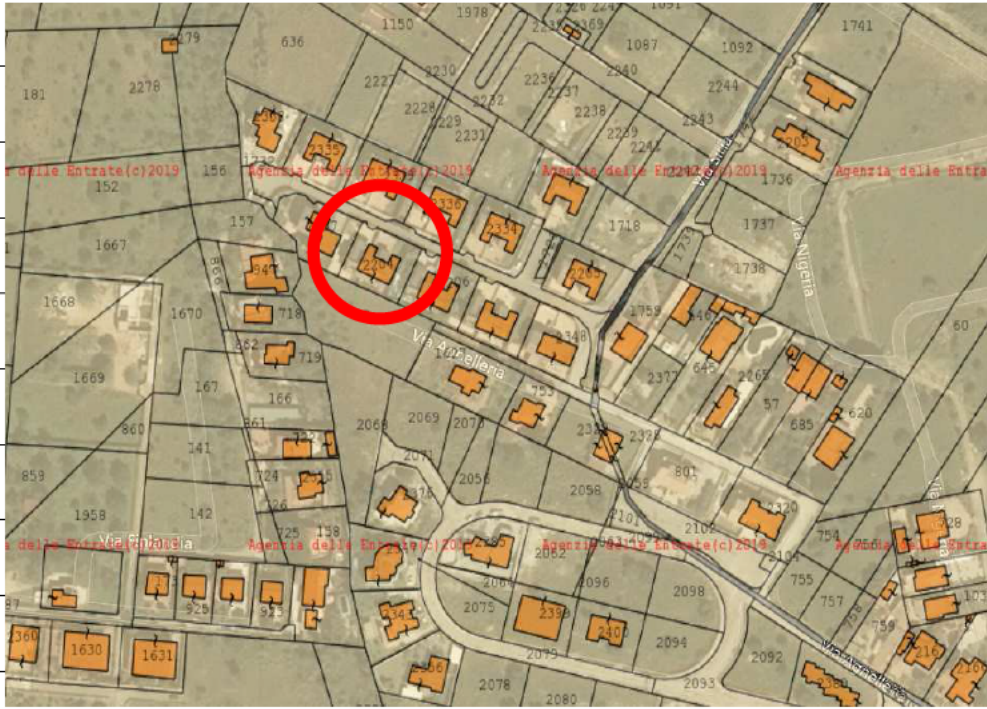
avvenuta il 27.05.09 assunta dall'Agenzia delle Entrate con prot. n.



PA0292061, pertanto avvenuta prima del pignoramento (unità all'epoca intestata ancora alla società [REDACTED]

[REDACTED] Durante le operazioni peritali sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e nel cambio di destinazione d'uso al piano cantinato (Cfr. allegato n. 1). Dal confronto con le foto satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito non si rilevano difformità sulla sagoma dello stabile come da allegato estratto dal web.





Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini (Cfr. allegato n. 1):

- Nord – Ovest con altra u.i.u. censita al F.G. 1 p.lla 2204 sub. 4
- Nord - Est con la pubblica via Turchia (ex Agnelleria);
- Sud – Ovest con fondo rustico censito al F.G. 1 p.lla 68;
- Sud - Est con distacco altra u.i.u. censita al F.G. 1 p.lla 2206

QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti



ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Lotto n. 1:

“Piena proprietà di un Villetta bifamiliare con esclusiva corte di pertinenza sito in Carini (PA) nella via Agnelleria snc posto al piano T-1-S1, censito - foglio 1 p.lla 2204 sub. 3

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Carini, più precisamente nella frazione di Villagrazia di Carini nella via Agnelleria, **oggi via Turchia, all'altezza del civ. 14.** Carini è un comune italiano di 38.751 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. È il terzo centro più popolato della città metropolitana e il ventiquattresimo della Sicilia. Si estende per circa 76,50 km² e dista dal capoluogo circa 26 km. Confina a nordest con il comune di Capaci, ad est con il comune di Torretta, a sudest con il comune di Monreale, a sud con il comune di Montelepre e di Giardinello, a sudovest con il comune di Partinico, ad ovest con il comune di Terrasini ed a nordovest con il comune di Cinisi, mentre il versante nord è bagnato dal golfo di Carini. La città è facilmente raggiungibile, in ogni suo punto, grazie alla rete stradale che l'attraversa. Conta tre svincoli autostradali (Carini, Villagrazia di Carini, Montelepre-Zucco) e l'attraversamento della S.S. 113, che permettono un semplice e rapido collegamento con il capoluogo, con l'aeroporto internazionale “Falcone e Borsellino” e con i comuni limitrofi del versante ovest. Le Strade Provinciali n.1, n.1 bis, 40, n.3 e n.3 bis permettono invece il



collegamento con i comuni limitrofi del versante sud ed est. La linea ferroviaria (Palermo - Trapani) presenta invece quattro stazioni nel territorio (Carini - Torre Ciachea, Carini - Centrale, Piraineto, Lo Zucco - Montelepre). (Cfr. allegato n. 2).L'unità immobiliare fa parte integrante di un fabbricato - tipologia di villa bifamiliare - costituito da due elevazione fuori terra ed un piano seminterrato, con struttura portante in cemento armato, solai in latero - cemento e copertura a falde inclinate.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq 198 calcolata sulla base delle indicazioni del DPR 138/1998, di cui:

- piano terra di circa mq 54,25 coperti;
- piano primo di circa mq 62,10 coperti;
- piano seminterrato di mq 35,45 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della **cantina** valutata con l'incidenza del 50% della superficie effettiva pari a mq 70,90;
- Circa mq 7,50 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei **porticati di piano terra** valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 - (mq 25,00);
- Circa mq 2,30 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del **terrazzo di piano terra** valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva di mq 7,65;
- Circa mq 4,94 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del **terrazzo di piano primo**, valutata con l'incidenza del 30%



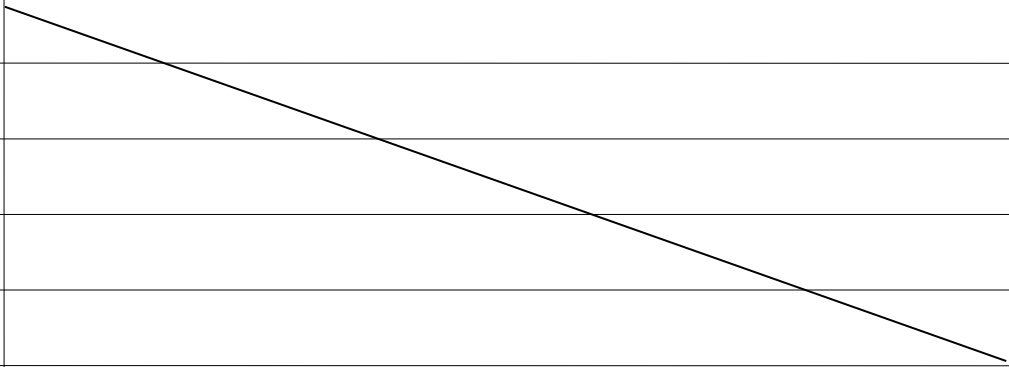
della superficie effettiva di mq 16,45;

- oltre mq 31,38 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della **superficie del lotto**, valutata con l'incidenza del 10% della superficie effettiva di mq 313,75.

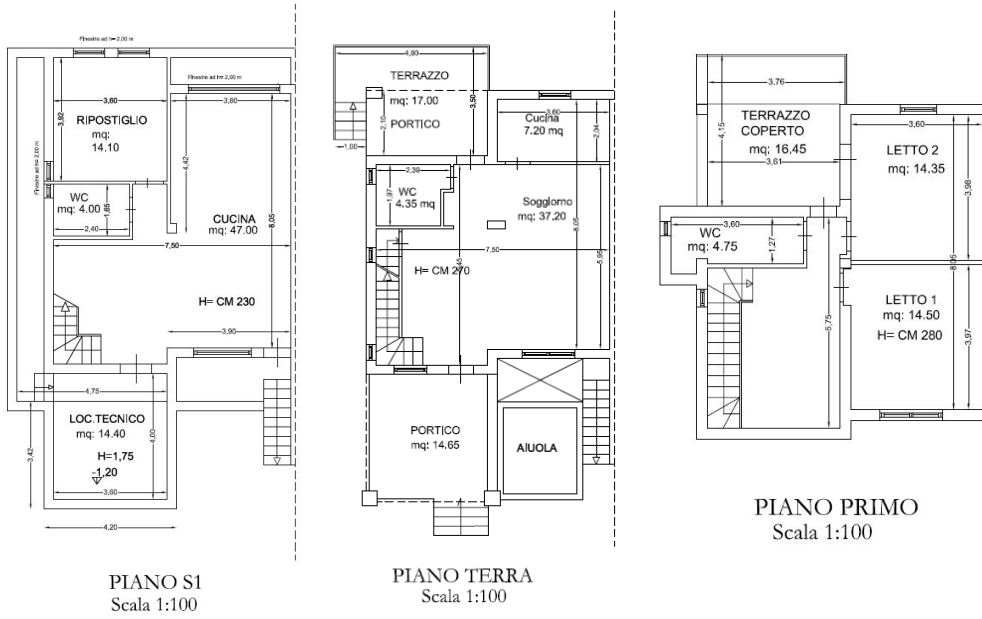
Stante che l'immobile è risultato difforme alla C.E. n° 34/2007, il computo delle superfici è stato effettuato tenendo conto della situazione dell'immobile regolarizzanda, il tutto meglio evidenziato nel paragrafo della conformità urbanistica e nei grafici allegati.

L'unità, allo stato attuale, risulta essere composta a:

- piano S1 da una cucina, un servizio igienico e un ripostiglio con un' altezza interna pari a ml 2,30 – inoltre è stato ricavato un spazio destinato a locale tecnico con altezza pari a ml 1,75;
- piano terra si trova un ampio vano destinato al soggiorno, un secondo vano e un servizio igienico con un' altezza interna di ml 2,70 oltre due porticati;
- piano primo si trovano due camere da letto, servizio igienico e terrazzo scoperto, con un' altezza interna di ml 2,80 ; si può asserire che l'unità nel suo insieme risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.



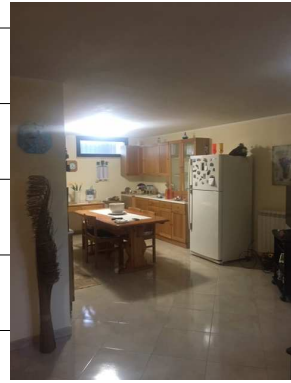
Planimetria stato di fatto (Cfr. allegato n. 3)



Report Fotografico - Esterni (Cfr. allegato n. 4)



Interni piano s1-(Cfr. allegato n. 4)



Interni piano terra- (Cfr. allegato n. 4)



Interni piano primo- (Cfr. allegato n. 4)



Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Rivestimenti esterni: i prospetti sono rifiniti con intonaco di tipo Li Vigni.

- Rivestimenti interni: le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile. (Cfr. Allegato n. 4)

- Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica: L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, e non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, ma si precisa che è presente il quadro elettrico generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale.



- **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

- **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

- **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità; l'abitazione è allacciata alla rete gas comunale con impianto autonomo;

- **Impianto di produzione acqua sanitaria / riscaldamento:** L'impianto è presente ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità; l'immobile è dotato di caldaia autonoma di cui non si è reperito il libretto di manutenzione.

A parere dello scrivente gli impianti si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione e non necessitano di adeguamento.

Report Fotografico impianti tecnologici:



Pertinenze e servitù: ///;

Principali dotazioni condominiali: ///;

Attestato Di Prestazione Energetica: a seguito della ricerca effettuata sul portale siciliano dell'energia "Sinergia" risulta che: "Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati."

(Cfr. Allegato n. 05)

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

Comune di Carini (Codice: B780) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

Foglio: 1 Particella: 2204 Sub.: 3 – Abitazione in villini

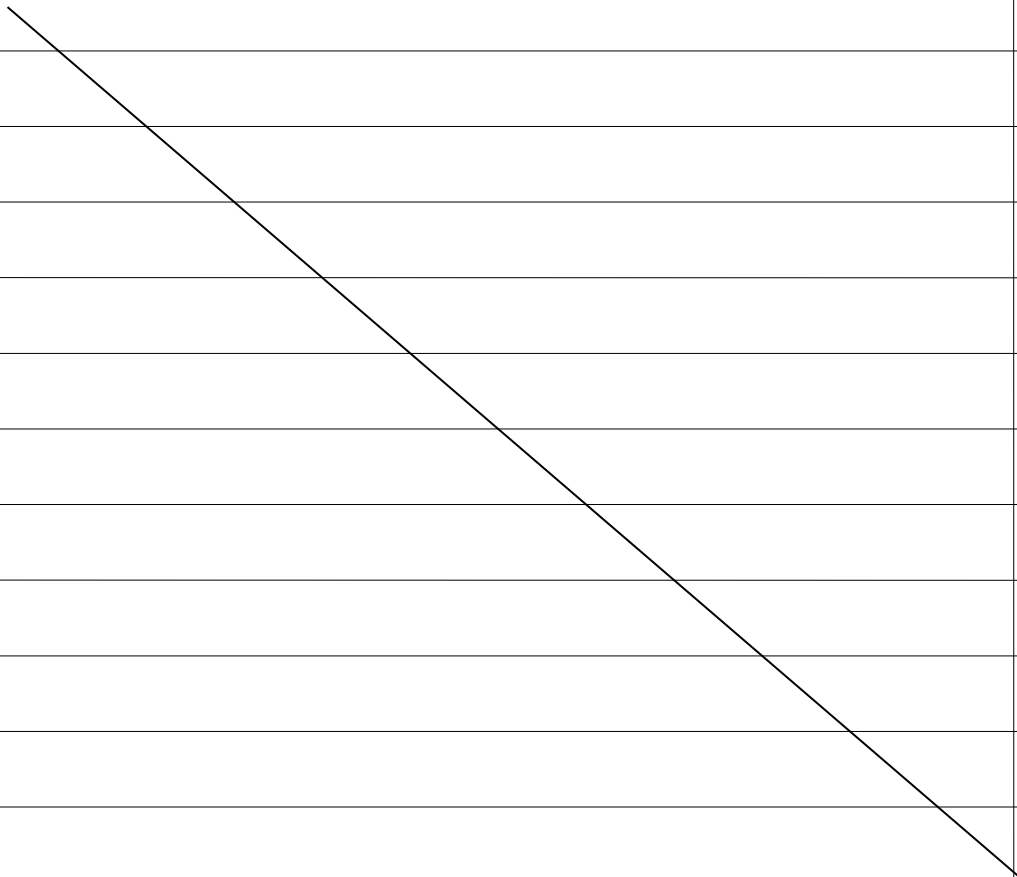
Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 09.11.15 - Inserimento in visura dei dati di superficie – variazione d'ufficio;
- variazione nel classamento del 02/04/2010 protocollo n. pa0189224 in atti dal 02/04/2010 variazione di classamento (n. 19536.1/2010);
- variazione del 27/05/2009 protocollo n. PA0292061 in atti dal 27/05/2009 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi in-



terni (n. 14048.1/2009), la variazione ha comportato la soppressione dei sub. 1/2 che hanno generato il sub. 3.

Durante le operazioni peritali svolte il 30.10.2018, alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Maria Roccheri, del delegato della società esecutata [REDACTED] e del conduttore dell'immobile - in tal data veniva fornito il contratto di affitto stipulato il 02.05.12 registrato all'Agenzia delle Entrate di Palermo 1, registrato il 22.05.12 al n. 7063 serie 3 per un canone annuo di € 6.840,00, si riscontravano delle difformità planimetriche tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e nel cambio di destinazione d'uso al piano cantinato (Cfr. Allegato n. 06).



• Foto delle discrasie riscontrate



• **Planimetria Catastale** (Cfr. Allegato n. 01)

Data: 01/10/2018 - n. T50454 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

Compilata da:
Sprol Angelo
Architetto
Prov. Palermo
N. 643

Identificativi Catastali:
Foglio: 1
Particella: 2204
Subalterno: 3

Dichiarazione protocollo n. PA028001 del 27/05/2008
ESALUMENSA del v.n.m. del comune di CARINI
Via Agnelleria
com. SNC

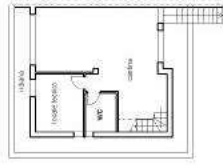
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Palermo

Scala 1:200

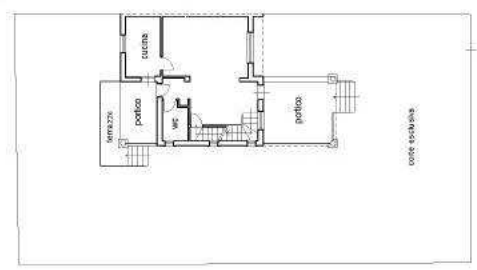
PIANO PRIMO
fr cm 280



PIANO S1
fr cm 220



PIANO TERRA
fr cm 270



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2018 - Comune di CARINI (BT80) - <- Foglio: 1 - Particella: 2204 - Subalterno: 3 >
VIA AGNELLERIA SNC piano: 1-1-S1

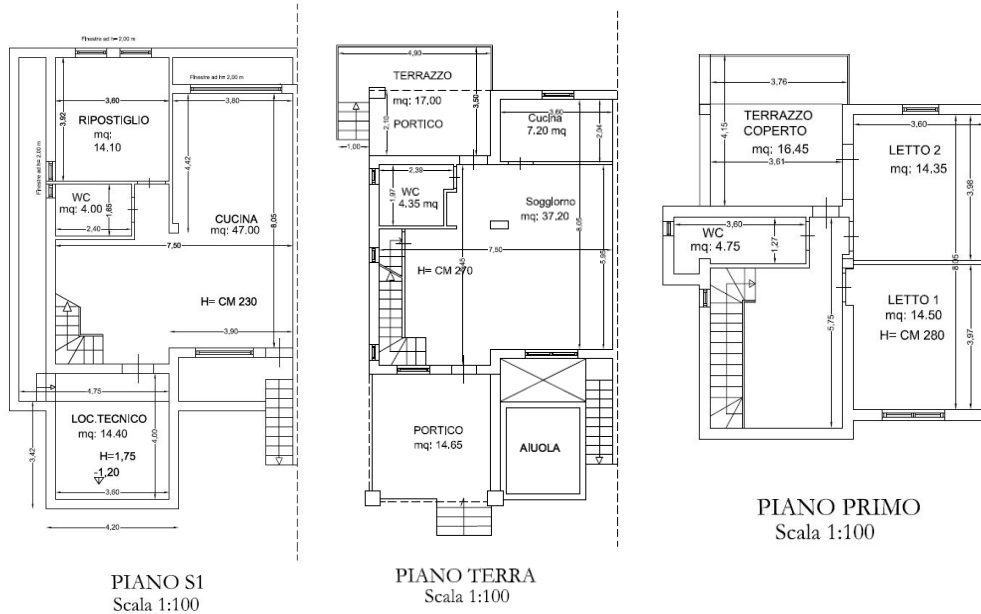
Ultima planimetria in atti

Data: 01/10/2018 - n. T50454 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



• **Planimetria stato dei luoghi** (Cfr. Allegato n. 03)



Dal confronto della planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, essendo emerse come già precedentemente relazionato delle difformità, risulta necessario una regolarizzazione sotto il profilo catastale, che il sottoscritto quantifica per un ammontare complessivo di **€ 1.000,00 Valore A** comprensivi di iva, onorario tecnico e tributi catastali.

QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto

“Piena ed intera proprietà di un appartamento in villa con esclusiva corte di pertinenza ubicato in Carini (PA) alla via Agnelleria snc posto al piano T-1-S1, composto da cinque vani, cucina, servizi igienici, disimpegno, balconi annessi ai vani e piano cantinato, confina a Nord con altra u.i.u. censita al F.G. 1 p.lla 2204 sub. 4, Est con la pubblica via Agnelleria, Ovest con distacco altra u.i.u. censita al F.G. 1 p.lla

2337, Sud con fondo rustico censito al F.G. 1 p.lla 68 - è riportato nel

C.F. del Comune di Carini al Foglio 1 p.lla 2204 sub 3 il descritto

stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale; vi è

Concessione Edilizia n. 34/07 del 13.11.07, non è stato rilasciato cer-

tificato di abitabilità/agibilità (dall'atto di compravendita del

12.07.2010 si evince che la _____ si obbligava a far

conseguire alla società acquirente nel più breve tempo possibile o co-

munque entro e non altro un anno da oggi.), non è conforme lo stato

dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni per

quanto attiene il piano cantinato, nel quale è stata cambiata la desti-

nazione d'uso, da cantina a "locale abitabile", al suo interno è stata

ricavata una cucina nonostante non presenti i requisiti minimi detta-

ti dalla normativa vigente (altezza minima m 2,70); inoltre il locale

tecnico è stato spostato all'interno dell'indiana, dove è stato realizzato

un nuovo locale tecnico avente una altezza di ml 1,75 non presente

nei grafici di progetto allegati alla Concessione; e non risulta emesso

alcune ordine di demolizione dell'immobile in oggetto.

QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

"Piena proprietà di un Villetta bifamiliare con esclusiva corte

di pertinenza sito in Carini (PA) nella via Agnelleria snc posto al

piano T-1-S1, censito - foglio 1 p.lla 2204 sub. 3

L'unità è pervenuta alla parte eseguita per mezzo di:



• Atto di compravendita del 12.07.2010 rogato dal Not. Mario Marino

Rep. n. 46658 Racc. n. 12672 - trascritto il 16.07.2010 ai nn.

41408/27668 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. Allegato n. 00);

mentre alla [REDACTED]” perveniva per:

• Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 01.03.2007

rogato dal Not. Marcello Orlando, trascritto il 28.03.2007 ai nn.

23549/15311, da potere dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]; quest’ultimi riceveva-

no il lotto di terreno ove è ubicato l’odierno immobile oggetto

della presente per mezzo:

[REDACTED] 3/12 ciascuno in virtù della Denuncia di Successione n. 13

Vol. 3519 trascritta il 22.08.1991 ai nn. 36779/28033 del [REDACTED]

• 1/12 ciascuno in virtù della Denuncia di Successione n. 12

Vol. 142 trascritta il 09.03.2007 ai nn. 18716/12205 del [REDACTED]

[REDACTED] la quota di possesso è pervenuta a seguito

della Denuncia di Successione n. 13 Vol. 3519

Il debitore esecutato dispone del suddetto immobile e non si trova in regime comunione legale ne unito civilmente con altro soggetto.

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

Dalla Documentazione estrapolata dal Sue - Sportello Unico per l’Edilizia - del Comune di Carini risulta che l’edificio di cui fa parte



l'immobile oggetto della presente relazione di stima, risulta essere stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 34/2007 del 13.11.2007.

Successivamente [REDACTED] nella persona del suo rappresentante legale presentava ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 la D.I.A.E. - (denuncia di inizio attività edilizia) assunta dal SUE con prot. n. 32626 del 04.09.09 (pratica D.I.A.E. 59/09) in variante alla sopracitata concessione; le opere della variante consistevano in:

- sostituzione della riserva idrica prevista in c.a. con serbatoi fuori terra di produzione industriale a atti all'uso;
- diversa distribuzione interna del piano cantinato;
- realizzazione di due scale di collegamento esterne tra il piano cantinato e il giardino
- piccole modifiche alla distribuzione interna al piano terra;
- ampliamento della superficie del terrazzo posto piano primo mediante l'eliminazione di un cornicione ricoperto di tegole;
- installazione di una piscina prefabbricata di tipo commerciale.

(Cfr. allegato n. 07).

Inoltre dalla visione del fascicolo edilizio dell'immobile (definito lotto 15°) con una nota del 17.12.2010 a firma del Cap. Rip. VII del Comune di Carini, è emerso che ad oggi risulta versata solo la prima rata relativa al versamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione per un importo pari ad € 1.273,36, versata in data 08.11.2007, restando non versate le rimanenti 5 rate, per un



importo totale alla data del 17.12.2010 di € 6.007,40; considerato il tempo trascorso dalla data di calcolo degli oneri da parte del comune si procede al calcolo degli interessi legali.

Calcolo Interessi Legali

Capitale: € 6.007,47

Data Iniziale: 17/12/2010 - Data Finale: 09/04/2019

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
17/12/2010	31/12/2010	€ 6.007,47	1,00%	14	€ 2,30
01/01/2011	31/12/2011	€ 6.007,47	1,50%	365	€ 90,11
01/01/2012	31/12/2013	€ 6.007,47	2,50%	731	€ 300,78
01/01/2014	31/12/2014	€ 6.007,47	1,00%	365	€ 60,07
01/01/2015	31/12/2015	€ 6.007,47	0,50%	365	€ 30,04
01/01/2016	31/12/2016	€ 6.007,47	0,20%	366	€ 12,05
01/01/2017	31/12/2017	€ 6.007,47	0,10%	365	€ 6,01
01/01/2018	31/12/2018	€ 6.007,47	0,30%	365	€ 18,02
01/01/2019	09/04/2019	€ 6.007,47	0,80%	99	€ 13,04

Totale colonna giorni: 3035

Totale interessi legali: € 532,42

Capitale + interessi legali: € 6.539,89

L'importo aggiornato degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione dovrà essere decurtato al valore finale dell'immobile- € 6.539,89 Valore B.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare, confrontando quanto rilevato con quanto invece era stato approvato con Concessione Edilizia, il sottoscritto CTU rilevava che l'edificio risultava avere dimensioni diverse dal progetto autorizzato, risultando una cubatura maggiore rispetto a quella approvata dall'Ufficio tecnico Comunale di Carini. Oltre a questo, si rilevava:

- Diversa distribuzione di spazi interni all'interno del piano can-



tinato ed un cambio di destinazione d'uso, da cantina a "locale abitabile"; al suo interno è stata ricavata una cucina nonostante non presenti i requisiti minimi dettati dalla normativa vigente; inoltre il locale tecnico è stato spostato all'interno dell'indiana, dove è stato realizzato un nuovo locale tecnico avente una altezza di ml 1,75 non presente nei grafici di progetto allegati alla Concessione n. 34/07 del 13.11.07.

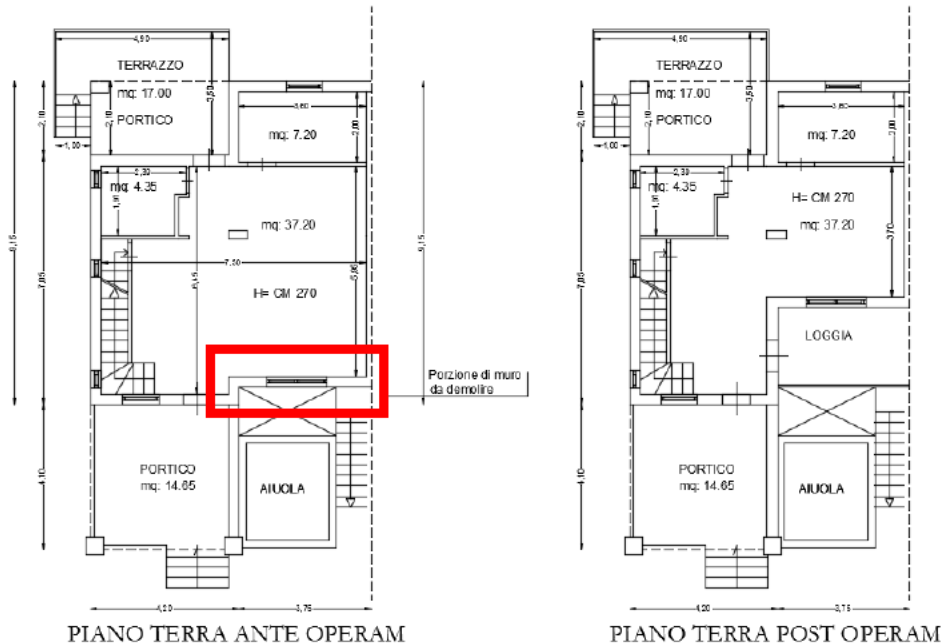
- Il locale tecnico originario è stato ampliato, abbattendo la parete di sud ovest e realizzando due finestre sul muro dell'indiana;
- Al piano terra, oltre al sopracitato allungamento di 0,60 metri si rileva un ulteriore diversa distribuzione di spazi interni, con l'abbattimento di un tramezzo;
- Al primo piano non è presente il tramezzo di separazione con il sottotetto, facendolo così diventare spazio abitabile (non conteggiato nella volumetria dell'immobile);

Al fine di regolarizzare l'immobile nella sua interezza, di seguito viene elencato l'iter amministrativo e le opere necessarie a riportare il bene conforme alle direttive del PRG del Comune di Carini.

Prima di procedere a tale descrizione, è opportuno specificare che l'aumento di dimensioni (di 60 cm circa lungo l'asse longitudinale) ha comportato, confrontando le piante approvate con quelle dello stato di fatto, ad una superficie di calpestio in più pari a 6 mq per il piano terra e di 2 mq per il piano primo; dato che le altezze sono rimaste immutate, eliminando 8 mq di superficie calpestabile si potrà regolarizzare il bene.



Per poter procedere alla rimozione di questa superficie in surplus, si dovrà comunicare tramite SCIA in demolizione la rimozione del muro indicato nella figura sottostante.



Oltre alla demolizione del muro, tramite la SCIA si dovrà inoltre:

- ripristinare lo stato dell'indiana in corrispondenza del locale tecnico originale;
- ripristinare i tramezzi divisorii del sottotetto al piano primo;
- eliminare la cucina e il WC al piano cantinato (compresi gli impianti), riportando il tutto allo stato originale;

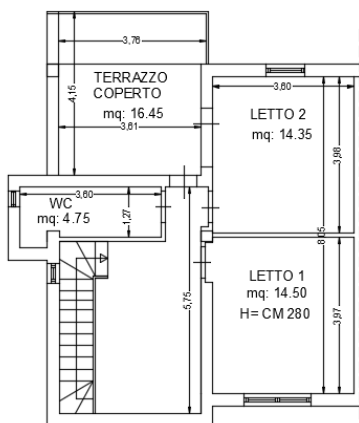
Per le lavorazioni precedentemente elencate, si è stimato un valore a corpo pari a **€ 10.000,00**.

Terminate le fasi di demolizione, si procederà tramite domanda di Permesso di Costruire per la realizzazione del nuovo muro di tamponamento per la formazione della loggia, il cui costo è stato quantificato in **€ 5.000,00**, che sommati a quelli inerenti la SCIA risulta un

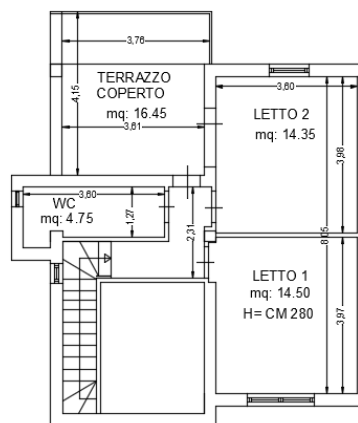
importo pari a **€ 15.000,00 Valore C.**

In accordo con il D.P.R. 380/2001, "Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente **e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti**, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;"



PIANO PRIMO ANTE OPERAM



PIANO PRIMO POST OPERAM

Analisi sotto il profilo urbanistico/edilizio del locale tecnico

Relativamente alla realizzazione del locale tecnico compiuto in am-

piamento e di conseguenza in difformità con quanto autorizzato con
Concessione Edilizia n. 34/07, considerato che la Regione Siciliana ha
recepito con la L.R. 16/2016 art. 14 - DPR 380/01 - **Recepimento con
modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del de-
creto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380** : "1.
In caso di **interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in diffor-
mità da esso**, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipote-
si di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini
di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repub-
blica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13,
comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, **il responsabi-
le dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permes-
so in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed
edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.** 2. Il rilascio del
**permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del
contributo di costruzione in misura doppia**, ovvero, in caso di gratuità a norma di
legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7. Nell'ipotesi di intervento realizzato
in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme
dal permesso. 3. In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta
di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si
pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si
intende assentita. 4. Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti del
presente articolo, ove sia stata accertata la violazione delle disposizioni di cui agli artico-
li 52, 64, commi 2 e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del decreto del Presidente della Repubblica
n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1, ovvero di cui all'articolo 16, si applica la



procedura prevista dagli articoli 69 e 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1. 5. Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, il dirigente dell'ufficio del Genio civile competente per territorio, previ eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico ai sensi dell'articolo 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, inoltra il parere di competenza sulle opere strutturali al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale.” - si dovrà procedere alla presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell’art. 14 della L.R. 16/16 - seguendo l’iter istruttorio predisposto dal Sue del Comune di Carini che sommariamente consiste in:

- Perizia giurata redatta da progettista attestante la doppia conformità urbanistica dell’opera da sanare;
- Elaborati grafici di progetto redatti sempre dal professionista abilitato;
- Relazione tecnica illustrativa del progetto;
- Computo metrico estimativo delle opere realizzate in difformità;
- Pagamento degli oneri comunali.

Riportando quanto enunciato nell’art. 14 comma 2 - *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppio – l’importo da corrispondere sarà dato da:*

costo di costruzione x mc realizzati x 2

costo di costruzione pari ad € 191,27/mc

- mc realizzati pari a:

[(ml 4,00 + ml 3,00 + ml 3,00)x ml 2,50] x 0,30= 7,50 mc



- costo di costruzione:

€ 191,27/mc x 7,50 mc x 2 = € 2.869,05

Al fine di offrire una quantificazione dei costi per il ripristino e/o regolarizzazione delle opere difformi inerenti:

1. Aggiornamento catastale per un importo pari ad € 1.000,00 “Valore A”;
2. Pagamento oneri di urbanizzazione per un importo pari ad € 6539,89 “Valore B”;
3. Spese per gli interventi materiali per la regolarizzazione urbanistica pari ad € 15.000,00 “Valore C”;
4. Oneri tecnici per l'esecuzione delle pratiche edilizie per la presentazione di P.D.C. (Permesso Di Costruire) e S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) pari ad € 5.000,00 Valore D.

Totale oneri pari ad € € 27.539,89

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, con regolare contratto di affitto stipulato il 02.05.2012 registrato all'Agenzia delle Entrate di Palermo 1 registrato il 22.05.2012 al n. 7063 serie 3 per un canone annuo di € 6.840,00, tra l'esecutato e il Soggetto B (Cfr. allegato n. 06).

QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile de quo vincoli storico-artistici; non è presente alcun regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale, inoltre durante lo svolgimento delle operazioni peritali il conduttore dell'immobile dichiarava che non sono presenti oneri condominiali a carico dell'unità, ad eccezione del pagamento della fornitura di energia elettrica relativa alla strada.

In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente risulta essere al di fuori delle aree di proprietà demaniali così come constatato dalla documentazione in urbanistica.

QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dal controllo eseguito il bene gravato da censo, livello o uso civico e



non risultano affrancazione da tali pesi ed il bene del debitore pignorato risulta di proprietà e non attiva alcuna natura concessori in virtù degli istituti sopra richiamati . Dall'ispezione catastale non è infatti emerso alcuno titolo costitutivo di diritto pubblico e privato.

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

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto appurare:

- che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) risulta pari ad € 10,00 per il pagamento relativo al consumo dell'energia elettrica derivante dall'impianto d'illuminazione della strada;
- non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate,
- non sono presenti eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non sono presenti eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*



Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2018**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti



i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ad **Ville e Villini**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € **1.050,00/mq** ad un massimo di € **1.550,00/mq** (cfr. allegato n. 08).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- dalle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare



per la Zona Costiera di Villini sparsi riporta un prezzo minimo di 784,00 €/mq per immobili ubicati in zone di minor pregio e un prezzo massimo di 1.105,00 €/mq in zone di maggior pregio - prezzo medio 944,00 €/mq (cfr. allegato n. 09).;

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in € 1 550,00

Superficie commerciale lorda di mq = 198

Prezzo unitario = € 1 550,00

Si ottiene : mq 198 x € 1.550,00 = € 306.900,00 (Valore F)

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI, si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti¹:

- Coeff. di svalutazione degli immobili locati ad uso abitazione con canone libero di durata 4 + 4 anni : 0,90;
- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione (età 10/20 anni - stato buono - edificio medio): 0,85;
- Coeff. per edifici o complessi a levato grado di sicurezza (**recinzioni**, allarme, custode): 1,05;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- costo necessario per la regolarizzazione sotto il profilo catastale pari ad € 1.000,00 Valore A;
- aggiornato degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione pari ad € 6.539,89 Valore B;

¹ Cfr. Come si stima il valore degli immobili - La Valutazione degli Immobili - Tecnici 24 - Il Sole 24Ore"



• costo necessario per la regolarizzazione urbanistica per la presentazione di P D C (Permesso Di Costruire) e S C I A (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per un importo pari ad € 15.000,00

Valore C

• costo necessario per la redazione degli oneri tecnici per l'esecuzione delle pratiche edilizie pari ad € 5.000,00 Valore D.

• costo necessario per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad € 200,00 Valore E

resta così determinato:

Valore F x 0,75 x 0,75 x 1,05 - Valore A - Valore B - Valore C - Valore D - Valore E =

€ 306.900,00 x 0,90 x 0,85 x 1,05 - € 1.000,00 - € 6.539,89 - €

3.000,00 - € 15.000,00 - € 5.000,00 - € 200,00 = € 215.777,54

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 15% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

Valore Unità - 15% = € 215.777,54 - 15% = € 183.410,91

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della *Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come metodo della comparazione, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla*



letteratura di estimo, si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo dei comparabili.

Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO					
CALCOLO MEDIO DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE					
RIF.	TIPOLOGIA	ANNO COSTRUZIONE	S.C. TOT.	VALORE UNITARIO	STIMA
1	ABITAZIONE IN VILLINO	2011	180,00	1.222,22 €/mq.	€ 220 000,00
2	ABITAZIONE IN VILLINO	2010	130,00	2.223,08 €/mq.	€ 289 000,00
3	ABITAZIONE IN VILLINO	2008	200,00	1.445,00 €/mq.	€ 289 000,00
VALORE UNITARIO MIN PER IMMOBILE COMPARABILE					€ 1.222,22
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE					€ 1.333,61
VALORE UNITARIO MAX PER IMMOBILE COMPARABILE					€ 1.445,00

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

VALORE MEDIO DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE	€ 1.222,22
--	-------------------

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più



indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate.

Valore minimo di comparazione pari ad € 1.222,22 applicando uno sconto contrattazione 10%

$$€ 1.222,2 - 10\% = € 1.099,98 \text{ in c.t. } € 1.100,00$$

Interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO							
Dest naz one immobile Foglio 01 s.lla 2204 sub. 3	Piano	S.L.P.	Coeff. Omogeneizzazione D.P.R. 138/98	Superfic e Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Va ore Attuale di Mercato	Valore Unitario
APPARTAMENTO	P.T	54,25 mq.	1,00	54,25 mq.	1.100,00 €/mq.	€ 59.675,00	€ 1.100,00
APPARTAMENTO	P.I	62,10 mq.	1,00	62,10 mq.	1.100,00 €/mq.	€ 68.310,00	€ 1.100,00
CANTINA	S.I.	70,90 mq.	0,50	35,45 mq.	1.100,00 €/mq.	€ 38.995,00	€ 550,00
PORTICATO - nella misura del 30% fino a mq 25,00	P.T	25,00 mq.	0,30	7,50 mq.	1.100,00 €/mq.	€ 8.250,00	€ 330,00
TERRAZZO	P.T	7,65 mq.	0,30	2,30 mq.	1.100,00 €/mq.	€ 2.524,50	€ 330,00
TERRAZZO	P.I	16,45 mq.	0,30	4,94 mq.	1.100,00 €/mq.	€ 5.428,50	€ 330,00
CORTE ESCLUSIVA	P.T	312,75 mq.	0,10	31,28 mq.	1.100,00 €/mq.	€ 34.512,50	€ 110,00
		550,10 mq.		197,91 mq.		€ 217.695,50	
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI comparabili						€ 218.000,00	

CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE	% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE STRUTTURA	1,00%	€ 2.180,00
CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE	-3,00%	-€ 6.540,00
CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI	2,00%	€ 4.360,00
VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'	-4,00%	-€ 8.720,00
SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI	-5,00%	-€ 10.900,00
DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE	-1,00%	-€ 2.180,00
CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'	1,00%	€ 2.180,00
CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE	-2,00%	-€ 4.360,00
FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'	-1,00%	-€ 2.180,00
DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE	-4,00%	-€ 8.720,00
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA	-16,00%	-€ 34.880,00
VALORE PIU' PROBABLE DI MERCATO ARROTONDATO <small>(SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE)</small>	927,21 €/mq.	€ 183.500,00

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10.

Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del **-16,00%** in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti.

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di



prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi **€ 183.500,00 (Metodo 2)**.

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 15% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata - pertanto il **Valore** dell'unità resta determinato:*

Valore Unità - 15% = € 183.500,00 - 15%= € 155.975,00

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato

(Metodo 1+ Metodo 2) /2

(€ 183.410,91+€ 155.975,00) /2 = € 169.692,96

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. € 170.000,00

QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Per quanto presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.



CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	sup. comm. lorda	STIMATO
<i>"Piena proprietà di un Villetta bifamiliare con esclusiva corte di pertinenza sito in Carini (PA) nella via Agnelleria snc posto al piano T-1-S1, censito - foglio 1 p.lla 2204 sub. 3</i>	Mq 198	€ 170.000,00

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Monreale, li 11 Marzo 2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

