Ist. n. 13 dep. 06/02/2026

Arch. Lucia Accardi
Via Vincenzo Di Marco n. 9 – Palermo
Cell.re 328 3628538

PERIZIA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale di Palermo

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 520/2023 + 230/2024 R.G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DORIANA ANGELO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. LUCIA ACCARDI

Creditore: *****

Debitori: *****

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

INDICE

1. INTRODUZIONE .....pag. 3

2. PREMESSA .....pag. 3

3. MANDATO DI CONSULENZA .....pag. 4

4. OPERAZIONI DI CONSULENZA ...:.....pag. 5

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO .....pag. 6

6. CONCLUSIONE .....pag. 59

Allegati

Allegato 1 - Elaborati grafici, documenti.

Allegato 2 - Rilievo fotografico e immagini reperite sul web.

Allegato 3 - Dati OMI e annunci di altri immobili simili proposti in vendita nella medesima zona.

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

1. INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta dalla sottoscritta, arch. Lucia Accardi, nata a Palermo il 3 luglio 1976, cod. fiscale CCRLCU76L43G273K, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Palermo al n. 5958, nella qualità di esperto stimatore, nominato dal Tribunale di Palermo, a seguito dell'atto di pignoramento in riferimento al quale è creditore procedente, la società **********, rappresentata e difesa dall'avv.**********, il cui indirizzo di posta elettronica certificata è **********, in danno a**********, relativo all'immobile facente parte dell'edificio sito a Carini (Palermo) in Contrada Margi, in via Ferdinando Magellano civ. 159, censita al N.C.E.U. al foglio 7, particella 3138, sub 1, p. S1, T, 1, categoria A/7, cl.7, vani 7, superficie catastale 144 mq.

2. PREMESSA

La superiore procedura esecutiva pende innanzi al Tribunale di Palermo ai numeri di Ruolo Generale 520/2023 e 230/2024. Come risulta dai documenti in atti, tra le parti sopra citate fu stipulato un contratto di mutuo fondiario garantito da ipoteca, rogato a Palermo dal**********, registrato e munito di formula esecutiva il 7 luglio 2006.

Stante l'inadempimento della parte debitrice, intendendo procedere al recupero del credito vantato, il creditore ha chiesto al Tribunale di Palermo di sottoporre a pignoramento l'immobile sopra detto in ragione della quota intera 1/1 di proprietà di **********. Nella procedura R.G.Es. n. 230/2024 il pignoramento è stato trascritto il 16.05.2024 ai nn. 23955/19256 a favore di ********** per la quota dell'intero 1/1.

L'Ill.mo Giudice della Sesta Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Palermo, dott.ssa Grazia Giuffrida, ha conferito alla scrivente, architetto Lucia Accardi, l'incarico di esperto stimatore, e all'avvocato Doriana Angelo l'incarico di custode giudiziario dell'immobile pignorato, onerando l'esperto di depositare la presente perizia unitamente agli allegati

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

per via telematica e di trasmettere copia del file denominato “Perizia” al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esecutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno), specificando che nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, l'esperto dovrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l’espressa richiesta della parte di ricevere l’elaborato all’indirizzo in questione.

3. MANDATO DI CONSULENZA

Il Giudice ha dato incarico alla scrivente di verificare preliminarmente, in collaborazione con il custode giudiziario, la completezza della documentazione in atti depositata dalla parte creditrice e di rispondere successivamente ai quesiti di seguito elencati:

1. identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

2. elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ogni lotto;

3. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

4. procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

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

7. indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile;

8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

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

12. procedere alla valutazione dei beni;

13. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

4. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Compilazione dell'Allegato 2.

La compilazione dell'Allegato 2, come da disposizioni di cui al decreto di nomina, avente ad oggetto la verifica della completezza dei documenti in atti depositati dal creditore procedente, è stata eseguita dalla scrivente congiuntamente al custode giudiziario ed è risultata incompleta.

Sopralluogo.

In data 9 giugno 2025, alle ore 10.15, la scrivente, unitamente al custode giudiziario, avv. Doriana Angelo, ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto unico del pignoramento sito a Carini (Palermo), in via Ferdinando Magellano n. 159. Erano presenti i coniugi **********, le loro figlie **********, occupanti dell'immobile insieme ad altri figli minori.

In tale occasione sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici (con l'ausilio di misuratore elettronico Leica DISTO TM, modello D2, e con rotella metrica) e sono state prese annotazioni e informazioni utili all'espletamento del mandato ricevuto. Erano assenti i debitori esecutati, **********, che la scrivente ha incontrato successivamente, in data 3 luglio 2025, presso lo studio dell'avvocato Doriana Angelo in via Mariano Stabile civ. 221 a Palermo, e in tale

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

occasione i suddetti debitori hanno dichiarato di voler ricevere copia della perizia di stima ai seguenti indirizzi di posta elettronica: **********.

L'immobile pignorato necessita di interventi di manutenzione.

Ricerche presso pubblici uffici.

L'attività svolta è stata inoltre comprensiva di acquisizione di documenti catastali, della presentazione di istanza per l'accesso agli atti relativi all'immobile pignorato, finalizzata alla verifica della sussistenza o meno dei titoli edilizi e ad accertare la regolarità urbanistica dello stesso, presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata di Carini.

I documenti sopra citati e/o le copie acquisite si allegano alla presente perizia.

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In merito ai diritti reali pignorati, si fa presente che il debitore esecutato titolare della proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento, in ragione della quota intera, è la signora **********.

In merito al bene pignorato, come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare, il creditore procedente dichiara di sottoporre ad esecuzione immobiliare forzata contro il predetto debitore il bene immobile di cui sopra.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove si trova ubicato l'immobile oggetto della presente procedura è stato eseguito il raffronto tra le foto satellitari reperite sul web e la mappa catastale.

Dal confronto della mappa con l'immagine satellitare l'area di sedime del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto d'interesse risulta coincidere con quanto in mappa rappresentato in corrispondenza della particella 3138. Si osserva che

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

l'accesso alla suddetta particella avviene attraverso la particella limitrofa 3137 con accesso da strada, e che dalla visura catastale risulta che la particella 3137 è ad oggi di proprietà di **********. Si rappresenta inoltre che l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato trifamiliare costruito nella particella 3138 e che sono stati realizzati elementi divisori all'interno della suddetta particella allo scopo di separare gli spazi esterni che costituiscono pertinenza di fatto di ciascuna abitazione.

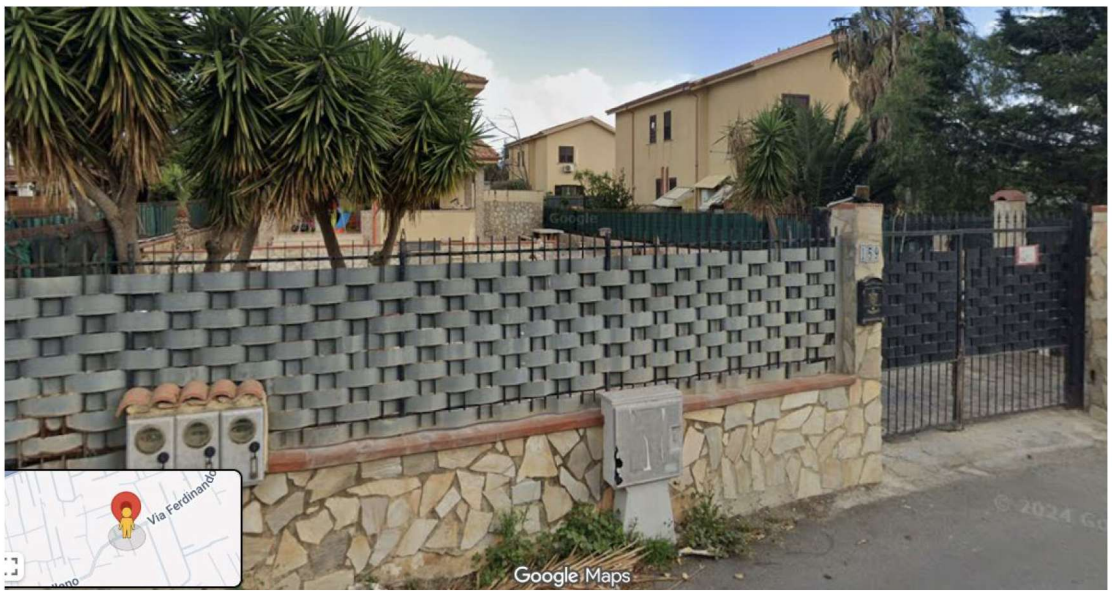


Immagine satellitare da Google Maps

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

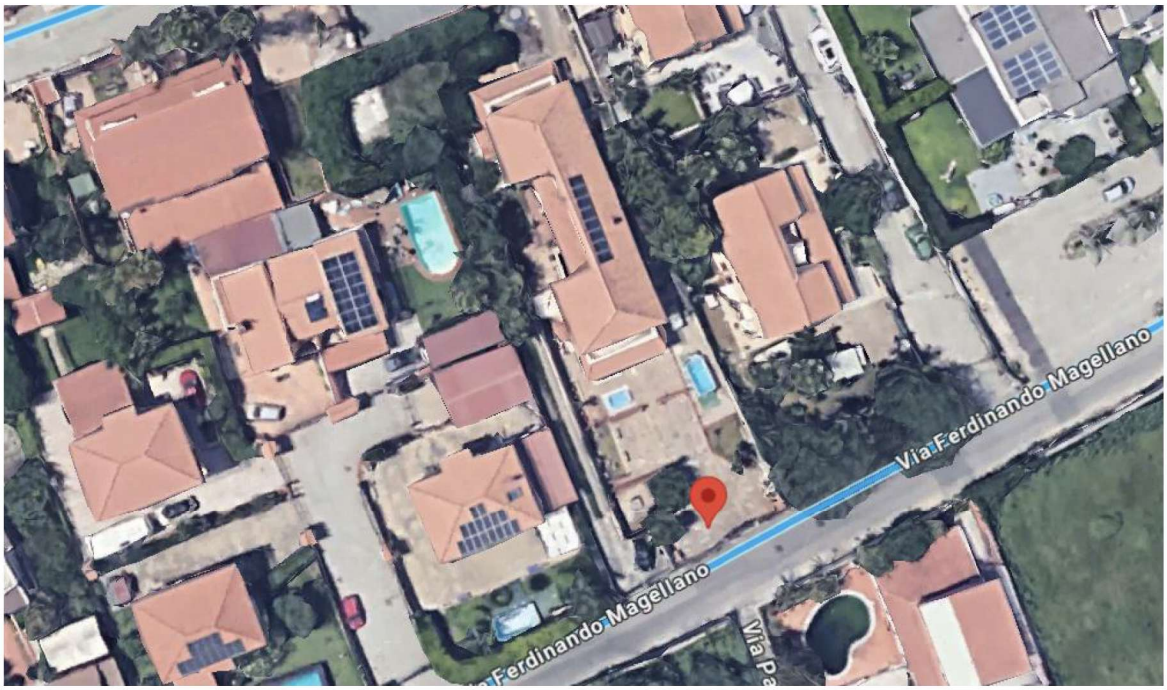


Immagine satellitare da Google Maps

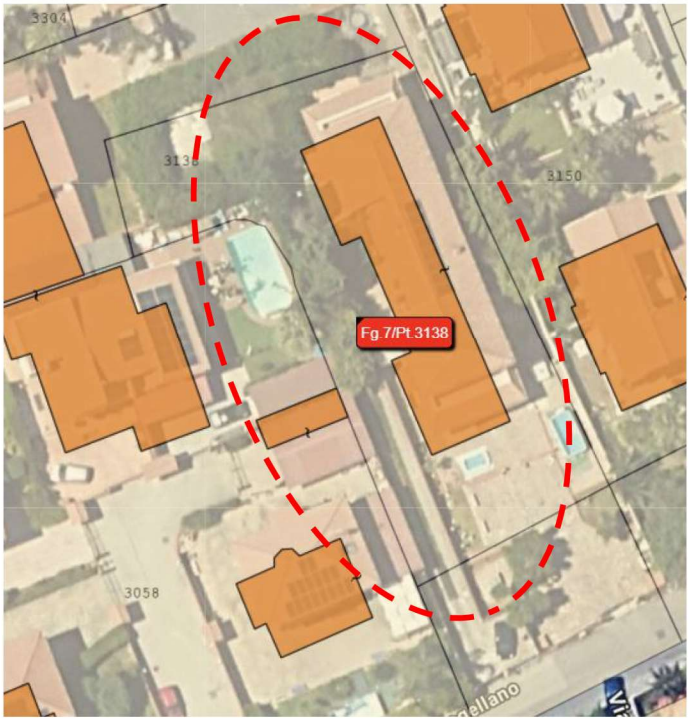
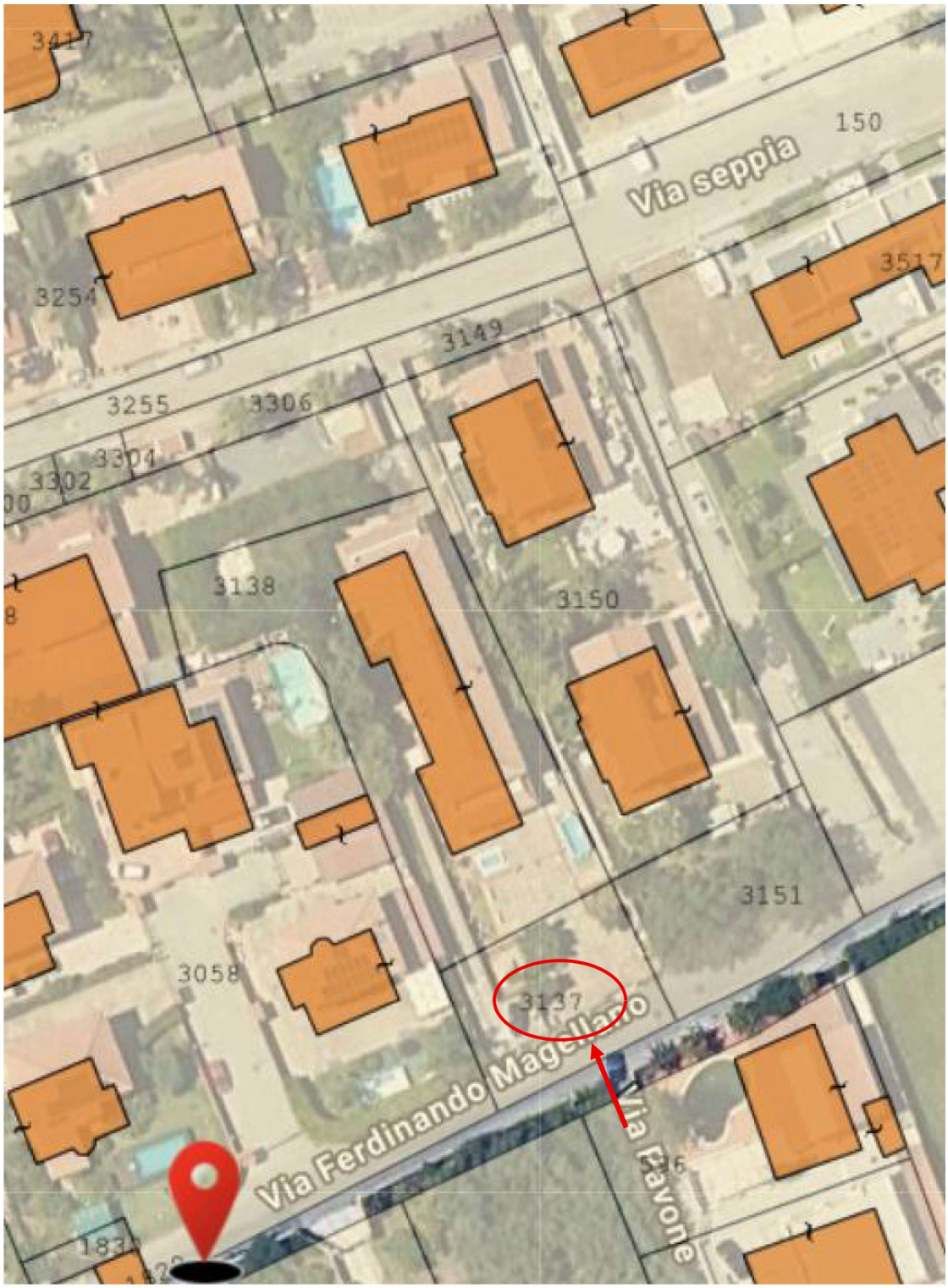


Immagine da Simatrix forMaps – Foglio 7, Particella 3138

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee



Stimatrix forMaps: alla particella 3138 si accede dalla particella 3137

Di seguito si riportano stralci della Variante Generale del P.R.G. relativa all'area urbana di interesse.

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Ist. n. 13 dep. 06/02/2026

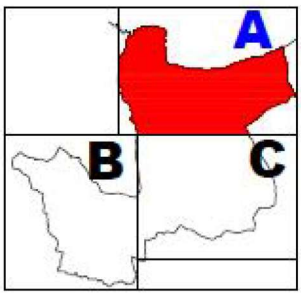
Firmato digitalmente da TROMBINO GIUSEPPE
C: IT

CITTA' DI CARINI

PIANO REGOLATORE GENERALE
Variante Generale



Progettazione:
Ing. Arch. Giuseppe Trombino
Ufficio Tecnico Comunale



3.A
TERRITORIO COMUNALE
STATO DI FATTO

Scala 1:10.000

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

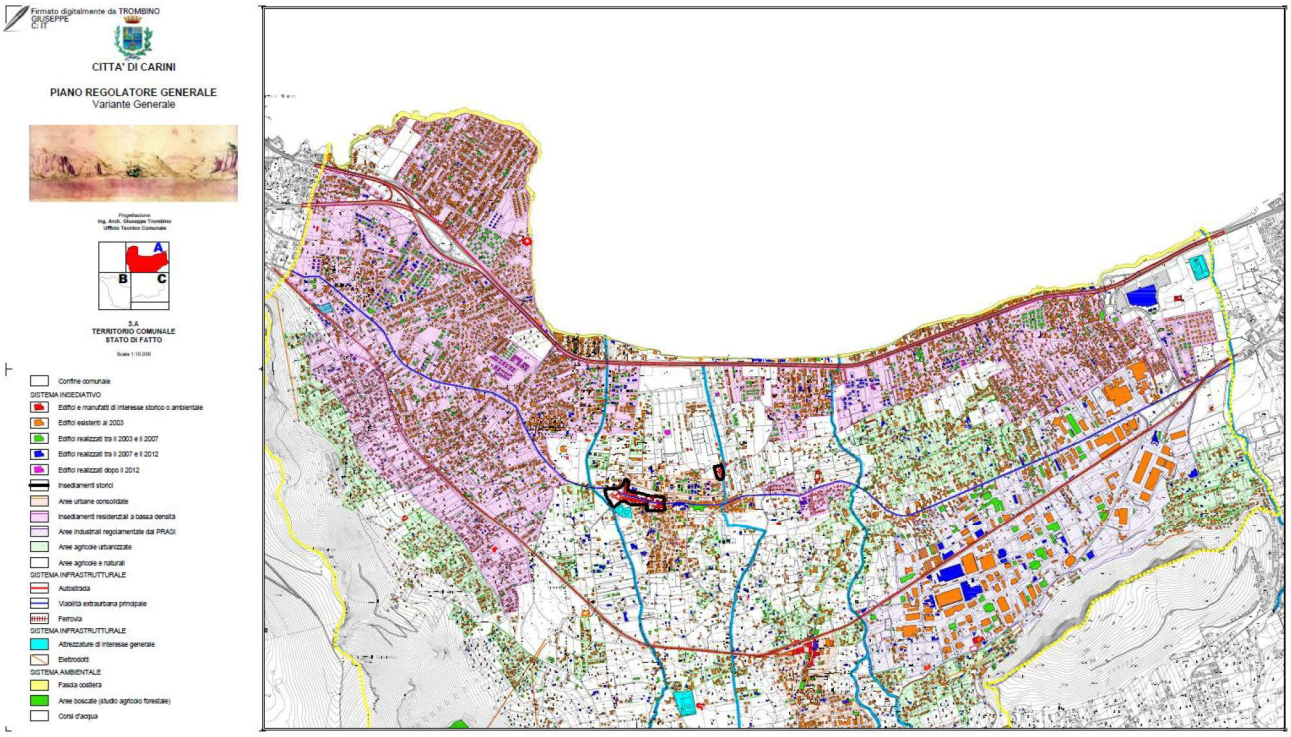
Scala 1:10.000



Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

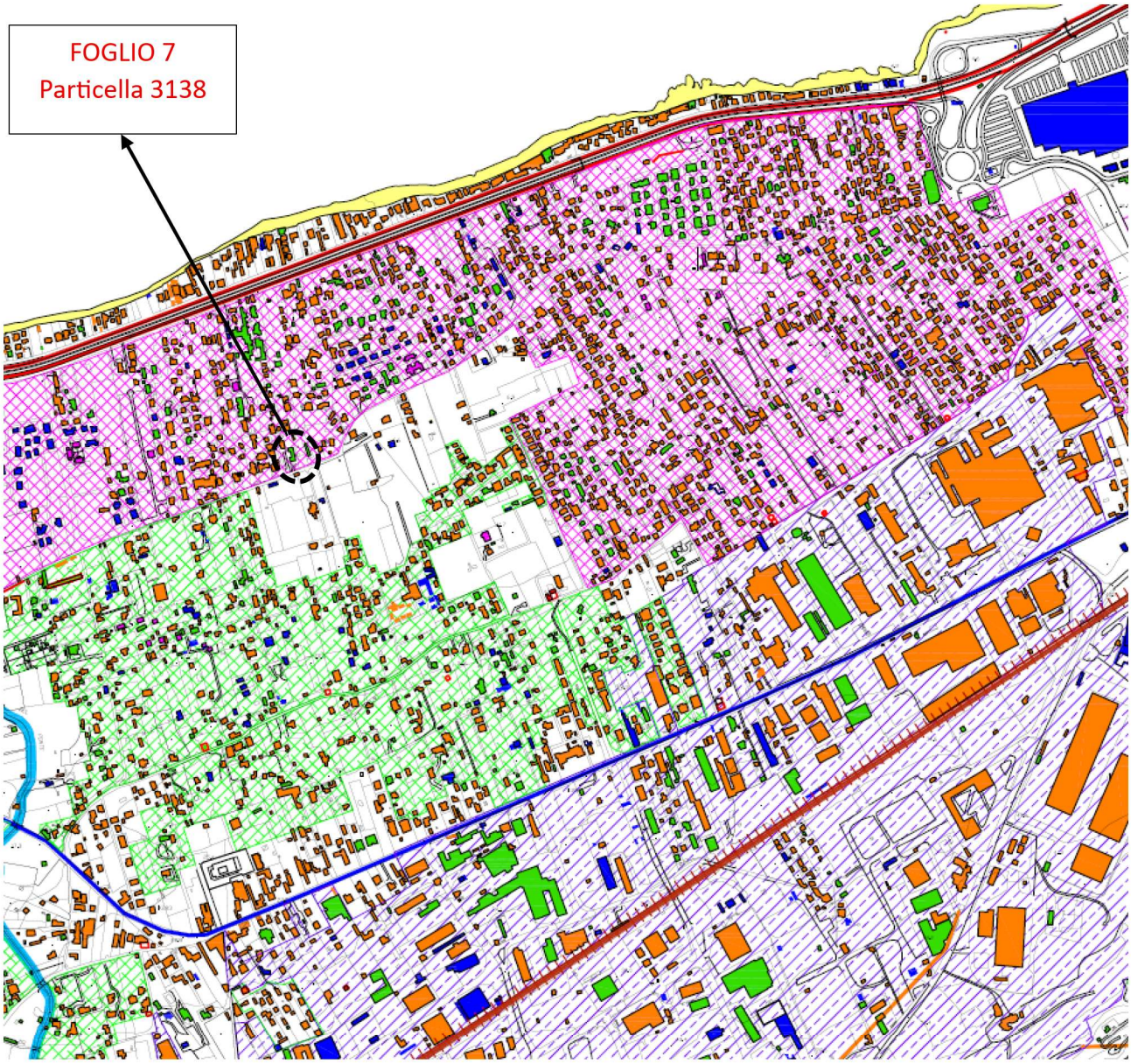


Immagine da Stimatrix forMaps



Stralcio del PRG – Stato di fatto 1:10.000

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee



Stralcio del PRG – Variante - Tavola 3A - Stato di fatto 1:10.000

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee



Variante del PRG - Stato di fatto - 1: 2000 - Tav 7D

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

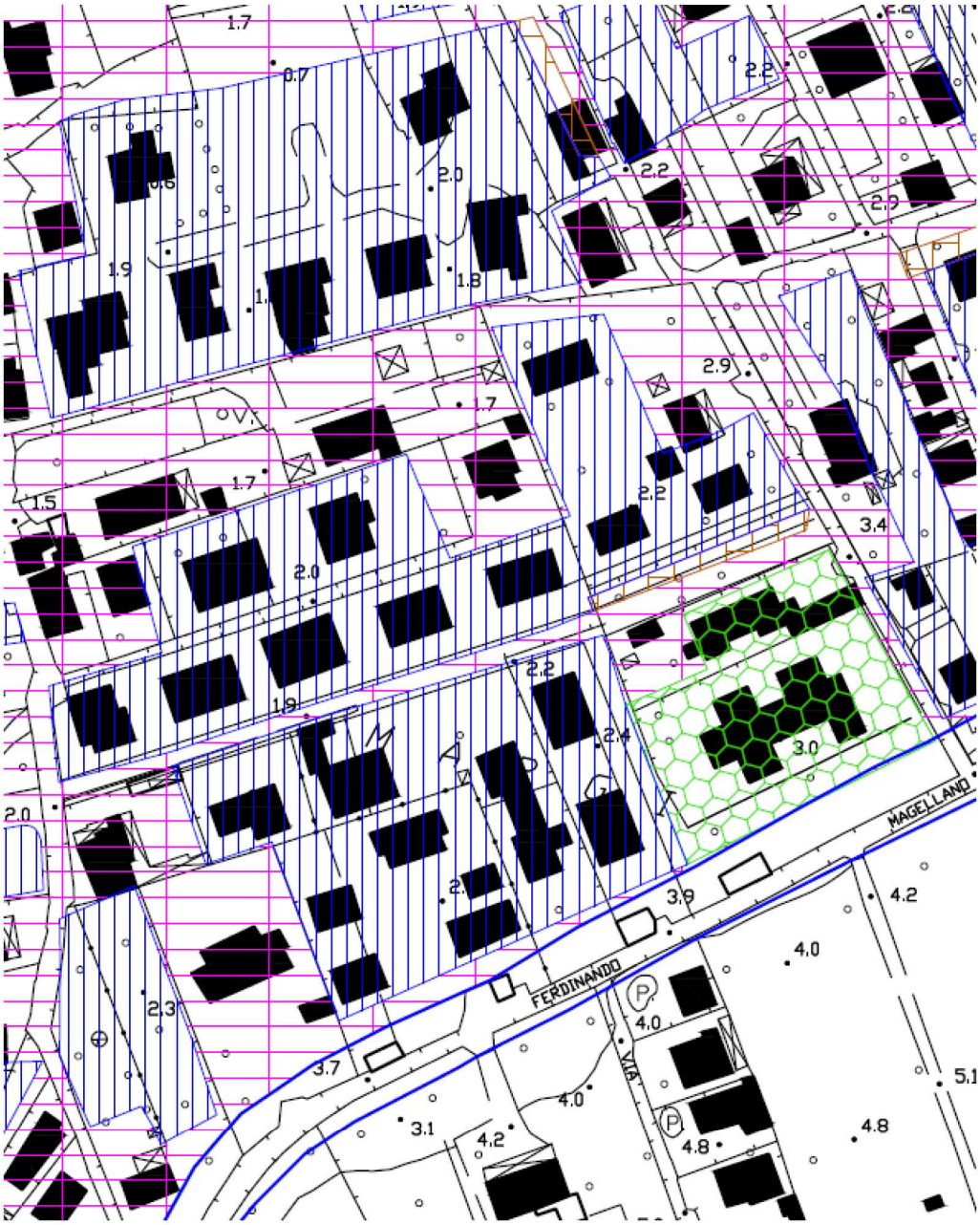
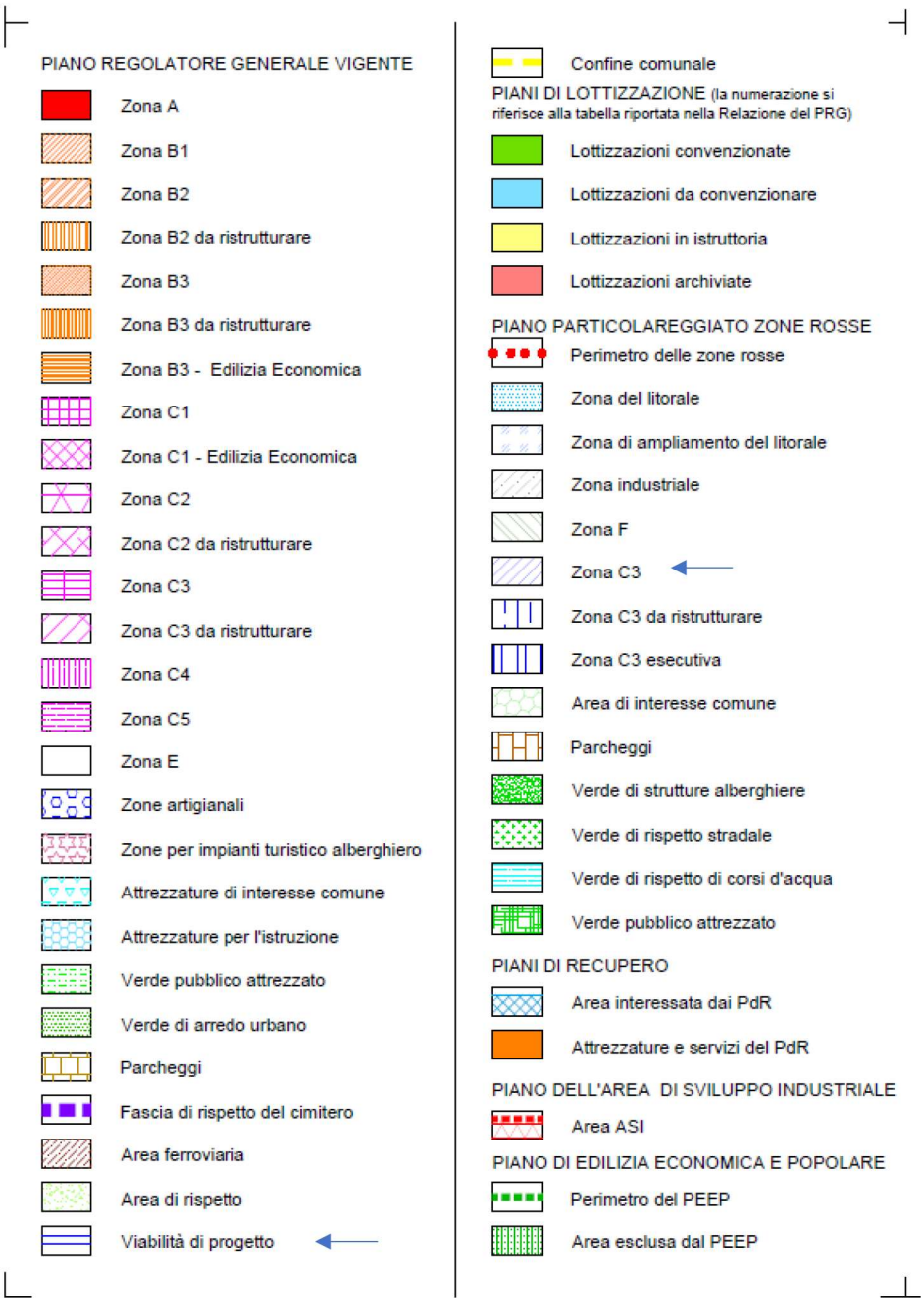


Tavola 8D stato di diritto

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Scala 1:2.000



Zona C3 e viabilità di progetto

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

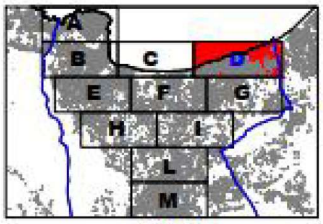
Firmato digitalmente da TROMBINO GIUSEPPE
C: IT

CITTA' DI CARINI

PIANO REGOLATORE GENERALE
Variante Generale



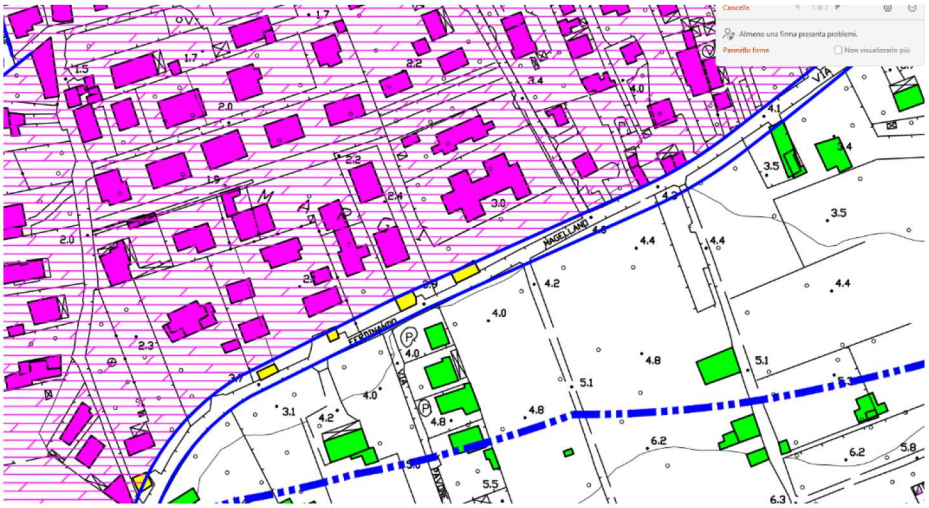
Progettazione:
Ing. arch. Giuseppe Trombino
Ufficio Tecnico Comunale



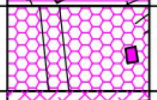
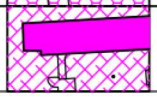
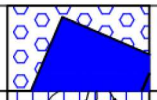
10 D
IL CENTRO ABITATO
PROGETTO

ADEGUATO ALLO STUDIO GEOLOGICO INTEGRATIVO GIUSTA RICHIESTA DEL GENIO CIVILE CON NOTA 132874 DEL 27 AGOSTO 2021

Scala 1:2.000



Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

di recente formazione		infrastrutturazione
Sottozona Bep - Aree per edilizia economica e popolare sature		Interventi di completamento edilizio e infrastrutturazione
Sottozona C0 - Aree interessate da edilizia sparsa in contesti agricoli		Interventi di infrastrutturazione
Sottozona C1 - Aree di espansione residenziale in area urbana		Interventi di nuova urbanizzazione e completamento edilizio
Sottozona C2 - Aree di saturazione residenziale		Interventi di nuova urbanizzazione e completamento edilizio
Sottozona C3 - Aree di completamento residenziale a bassa densità		Interventi di nuova urbanizzazione e completamento edilizio
Sottozona C4 - Aree residenziali e turistico-ricettive a bassa densità		Interventi di nuova urbanizzazione e completamento edilizio
Sottozona C5 - Aree residenziali e turistico-ricettive a bassa densità		Interventi di nuova urbanizzazione e completamento edilizio
Sottozona CT - Aree turistico ricettive		Interventi di nuova urbanizzazione e completamento edilizio
Sottozona Cep - Aree per edilizia economica e popolare		Interventi di nuova urbanizzazione e completamento edilizio
Sub sistema delle attività produttive		
Sottozona D1 - Aree per insediamenti industriali all'interno dell'ASI		Attività regolamentate dal Piano Regolatore ASI
Sottozona D2 - Aree per insediamenti artigianali all'interno dell'ASI		Attività regolamentate dal Piano Regolatore ASI

L'immobile ricade in zona C3, interessata da viabilità di progetto, come si evince dalle tavole del PRG.

In merito ai confini, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento confina a sud con la via Ferdinando Magellano, a nord, est e ovest con altre proprietà.

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ogni lotto.

Oggetto della procedura esecutiva è l'unità immobiliare di cui sopra, che costituisce un lotto unico.

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

La sopradetta unità immobiliare, a destinazione abitativa, è una porzione di villa trifamiliare composta da piano semicantinato, piano rialzato, primo piano.

La superficie commerciale dell'immobile di seguito descritto è stata calcolata sommando la *superficie coperta lorda* (intesa come superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e la superficie *scoperta* (intesa come superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali terrazze, balconi, patii, giardini e/o di servizio quali cantine, posti auto coperti/ scoperti, box, etc.), arrotondata al metro quadro, con riferimento al D.P.R. 138/1998 e al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In particolare all'immobile è una porzione di villa trifamiliare con accesso dalla via Magellano, dotata di spazi esterni, un piano rialzato con ingresso principale dal prospetto laterale che si apre su un ambiente soggiorno, aperture sul fronte principale con accesso dal portico antistante il soggiorno e la cucina, un bagno, piccolo disimpegno, ampio vano cantinato, con ripostiglio, primo piano, a cui si accede dalla scala posta all'ingresso, dove si trovano due camere da letto, un comodo ripostiglio e un bagno; l'immobile è dotato di balcone con accesso dalle camere da letto.

In base alle informazioni assunte in sede di sopralluogo si è appreso che l'immobile **non** è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) in corso di validità, per la redazione del quale si stima una spesa approssimativa di euro 150,00 oltre oneri di legge; risulta inoltre assente la certificazione e/o dichiarazione di rispondenza degli impianti relativa alla loro realizzazione secondo la regola dell'arte.

Stato conservativo dell'immobile.

La condizione in cui versa l'unità immobiliare suggerisce la necessità di interventi di manutenzione per la presenza diffusa

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

di danni da umidità a carico delle superfici verticali al piano cantinato e su parti del soffitto al primo piano.





Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee





Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee





Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee







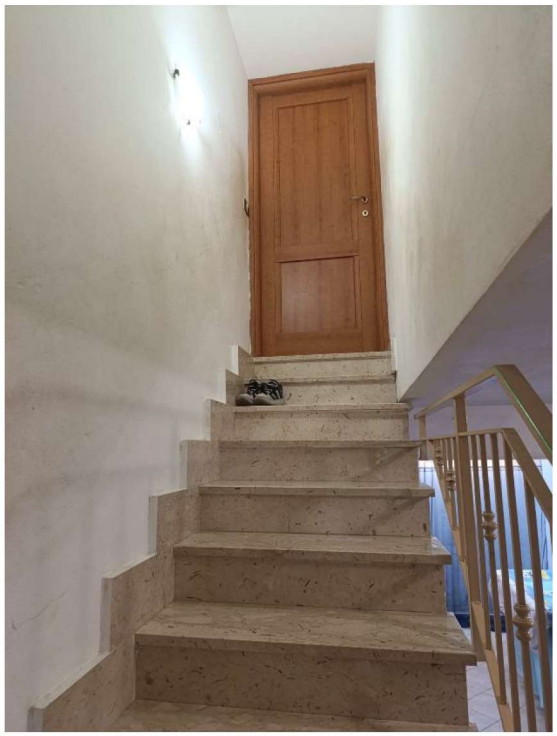
Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee





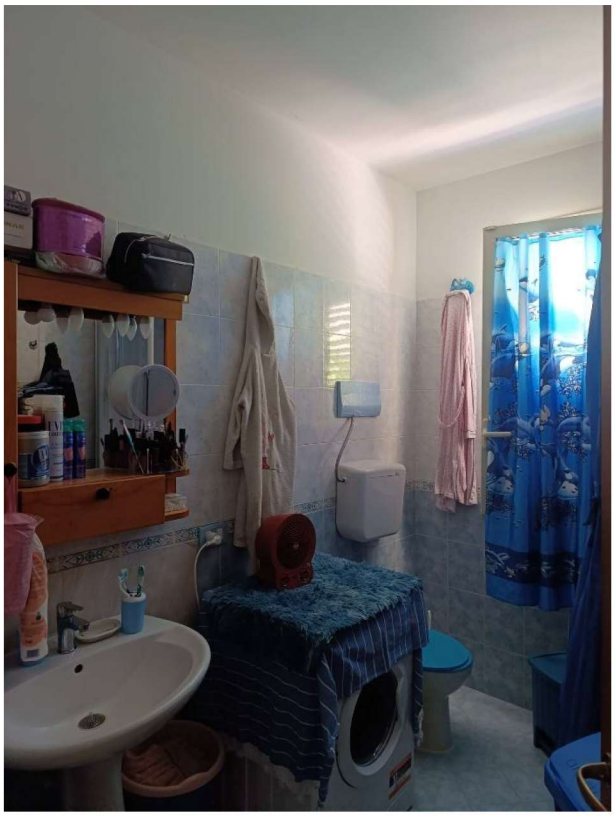


Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

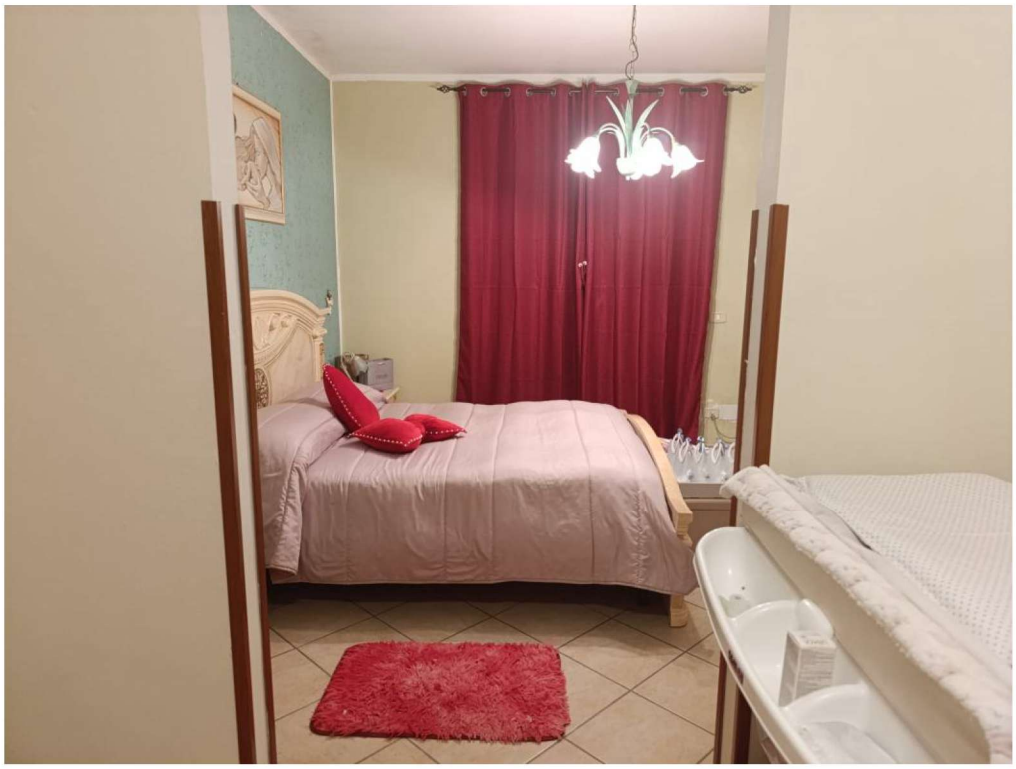






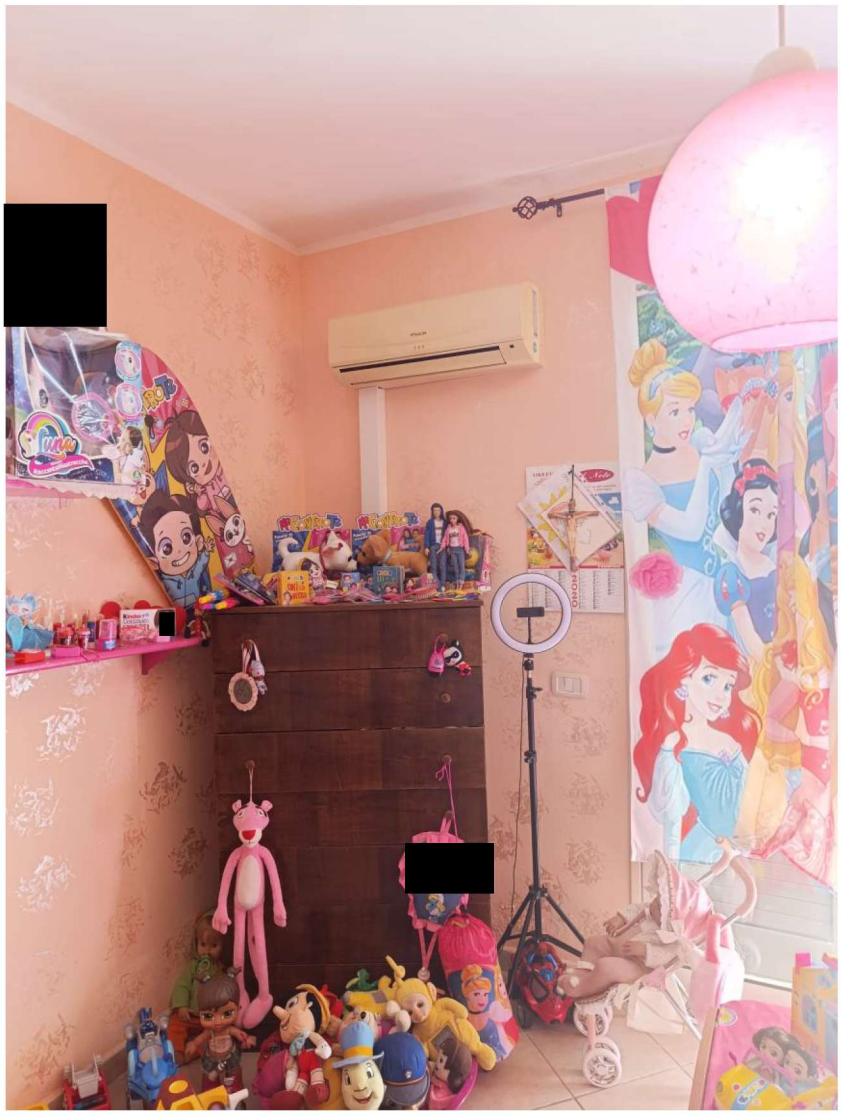


Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee



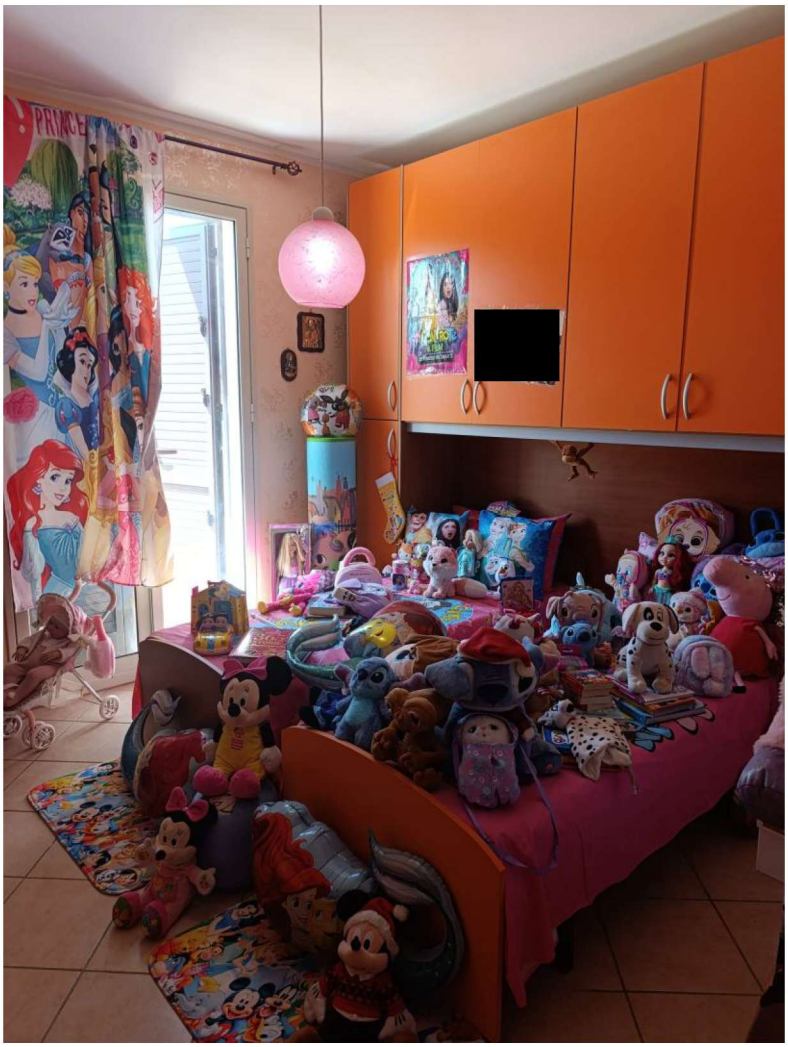


Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee





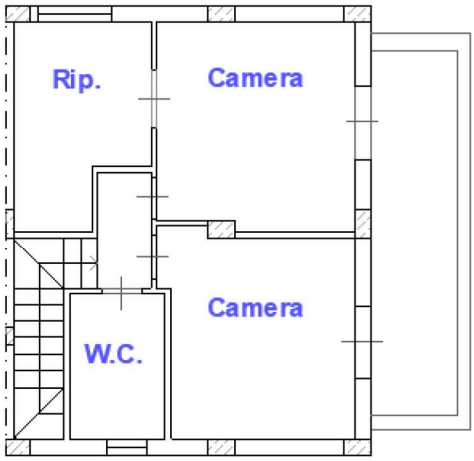
Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee



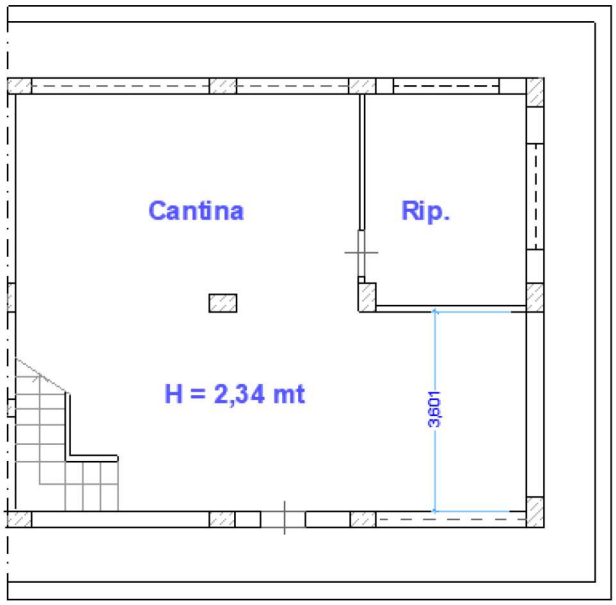


Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

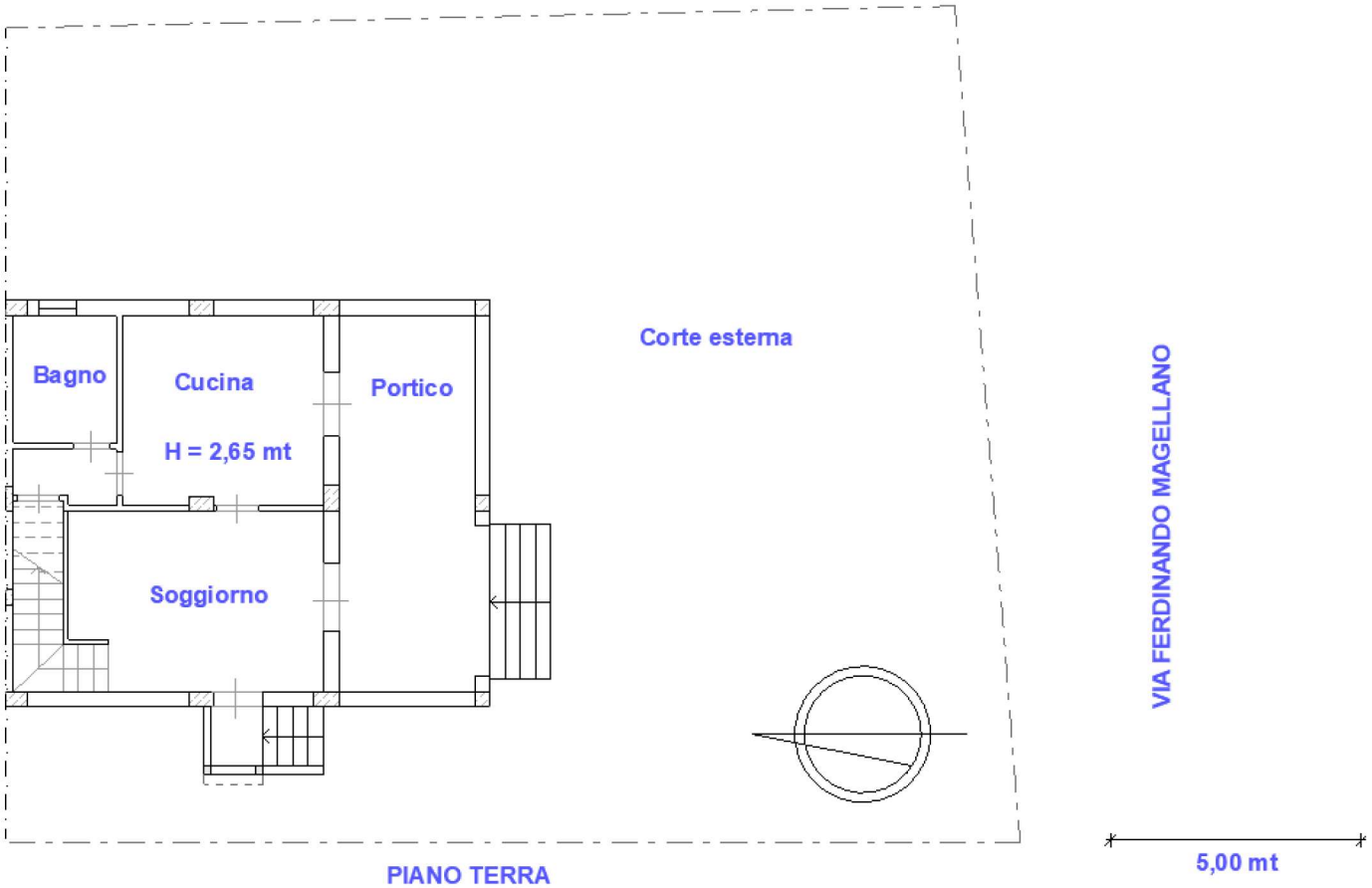
Villa trifamiliare sita in via Ferdinando Magellano civ. 159 a Carini (Palermo)



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile oggetto del pignoramento è così identificato al N.C.E.U.: Comune di Carini, Contrada Margi (Palermo): foglio 7, particella 3138, sub 1, cat. A/7, classe 7, vani 7 superficie catastale mq 144.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale rivela parziali difformità, come evidenziato nella planimetria catastale di seguito riportata.

Parziali difformità rivela altresì il confronto tra lo stato dei luoghi e i disegni allegati al titolo originario.

Per la regolarizzazione delle modifiche non autorizzate si prevede la predisposizione di pratica SCIA in sanatoria presso l'ufficio comunale competente i cui costi complessivi si stimano in euro 4.000,00 circa.

Le spese relative al DocFa si stimano in euro 684,40 complessivi.

Si considera inoltre una spesa di circa euro 2.000,00 per la demolizione del muro divisorio che separa l'area di pertinenza dell'immobile da quella della proprietà limitrofa come da Ordinanza del Capo della Ripartizione VIII del Comune di Carini n. 202 del 8/6/2012. Tale ordinanza è stata emessa a seguito di n. 2 note informative dei Vigili Urbani di Carini, del 9/5/2011 e del 14/4/2012 rispettivamente, che contestavano la realizzazione di opere non autorizzate.

Nelle osservazioni alla suddetta ordinanza redatte dall'ing. **********, al punto 1) si legge che *l'immobile fa parte di un edificio trifamiliare e che il lotto su cui ricade l'intero edificio è costituito da una sola particella* e che *pertanto occorre che il muretto di divisione tra le pertinenze delle singole unità immobiliari venga in parte demolito lasciando varchi aperti (anche di qualche paio di metri) tra un lotto e l'altro in modo da assicurarne la continuità*.

A tal proposito è infine utile rappresentare che le Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Carini per la zona C3 di interesse prevedono distanze del fabbricato dal confine legale non inferiori a 5,00 mt.

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Ist. n. 13 dep. 06/02/2026



Atto C.C. n° 273 del 19/12/80

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO TERRITORIO
AMBIENTE
COMUNE DI CARINI
PIANO REGOLATORE GENERALE

PER COPIA CONFORME
all'originale
Carini li 6 OTT. 1981
Il Segretario Capo
IL SINDACO
(Rag. Matteo Scibetta)

VISTO: CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO
N. 514 del 22-7-82
IL SEGRETARIO

PROGETTISTI:
CH. MICHELANGELO DR. CARO
NICOLA MINEO
GIUSEPPE VERACE

Visto:
Il Capo dell'Ufficio Tecnico

REGIONE SICILIANA
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
VISTATORE
Norme di attuazione
Al D. A. N. 248/83 Del 7/6/1983
L'ASSESSORE

9

21

La densità fondiaria media in tali zone risulterà dal rapporto tra il volume complessivo edificabile e le superfici destinate alla edificazione;essa può variarsi in ogni isolato,in relazione alle previsioni planivolumetriche,ma non può in nessun caso essere tale da eccedere il limite del valore complessivo come sopra calcolato.

Nella redazione di detti piani dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive,a verde pubblico e a parcheggio,con esclusione degli spazi destinati alle sedi varie, prescritta dall'art.3 del D.M. 2.4.1968.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti limiti:

zone " C_1 e C_2 " lotto minimo mq.500;distanza tra le pareti degli edifici non inferiore all'altezza massima del fronte e comunque a ml.10,00;
distanza dai confini non inferiore alla metà della altezza massima del fronte e comunque non inferiore a ml.5,00;distanza dall'allineamento stradale non inferiore a ml.5,00;

zone " C_3 " lotto minimo mq.800;altezza massima del fronte degli edifici ml.8,00;distanza fra le pareti degli edifici non inferiore a ml.10,00;distanza dai confini o dagli allineamenti stradali non inferiore a ml.5,00;

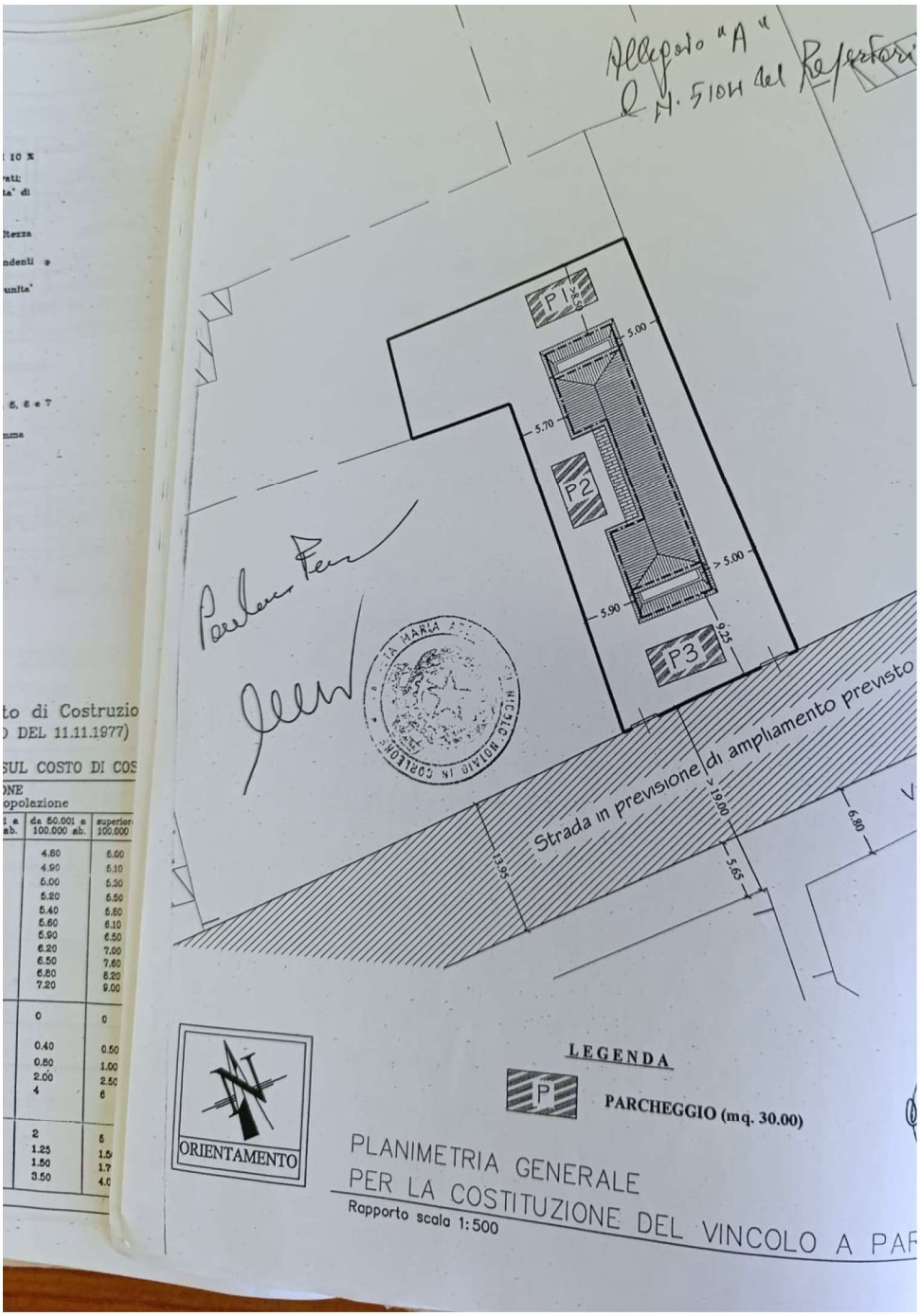
zone " C_4 " valgono le stesse prescrizioni dettate per le zone " C_3 " salvo per il lotto minimo che non può essere inferiore a mq.1200;

Consigliere Anziano

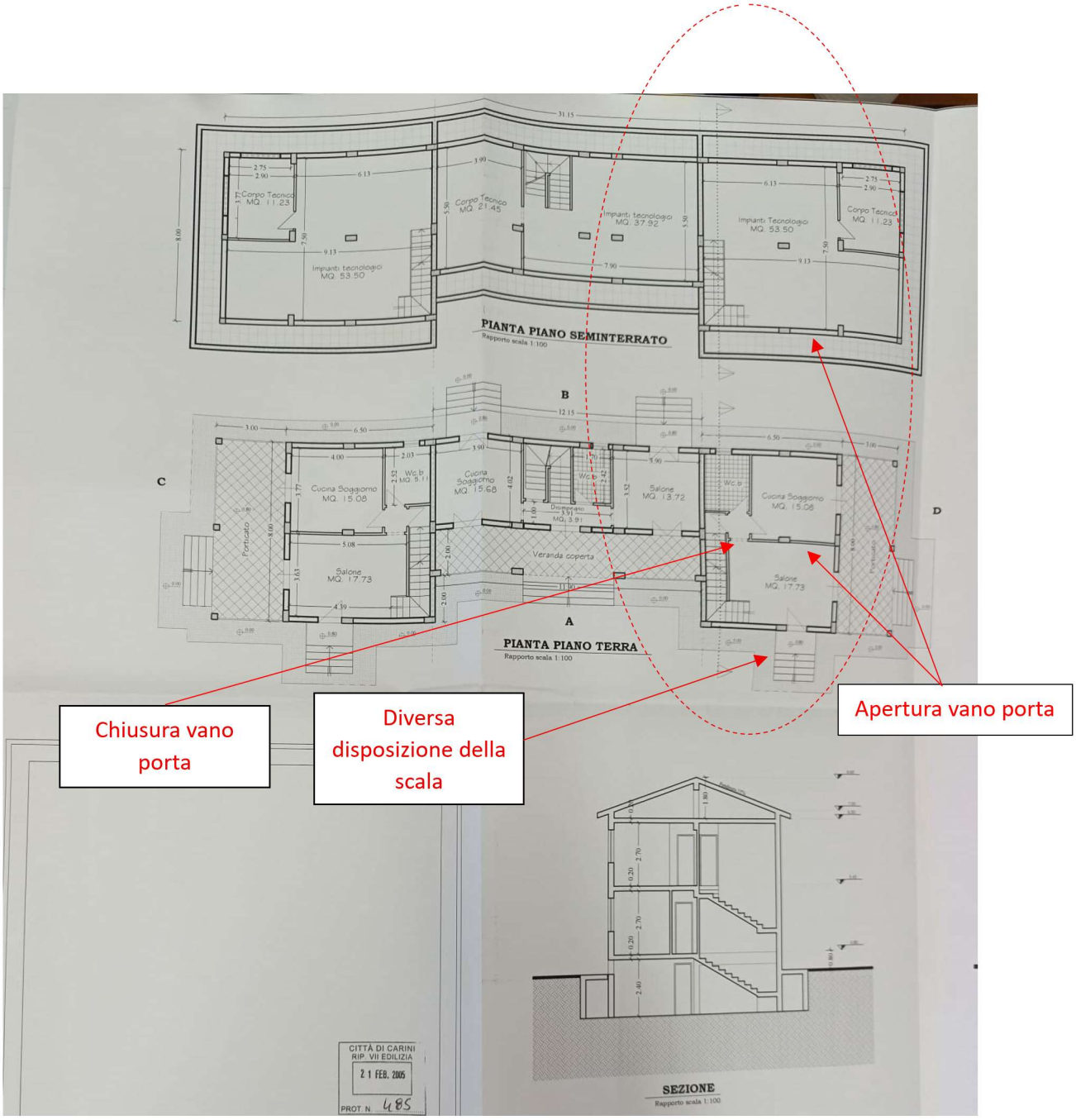
IL SINDACO
(Avv. Giovanni Fiorino)

IL SEGRETARIO GENERALE DI 2ª CLASSE
(Dott. [illegible] Galeano)

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

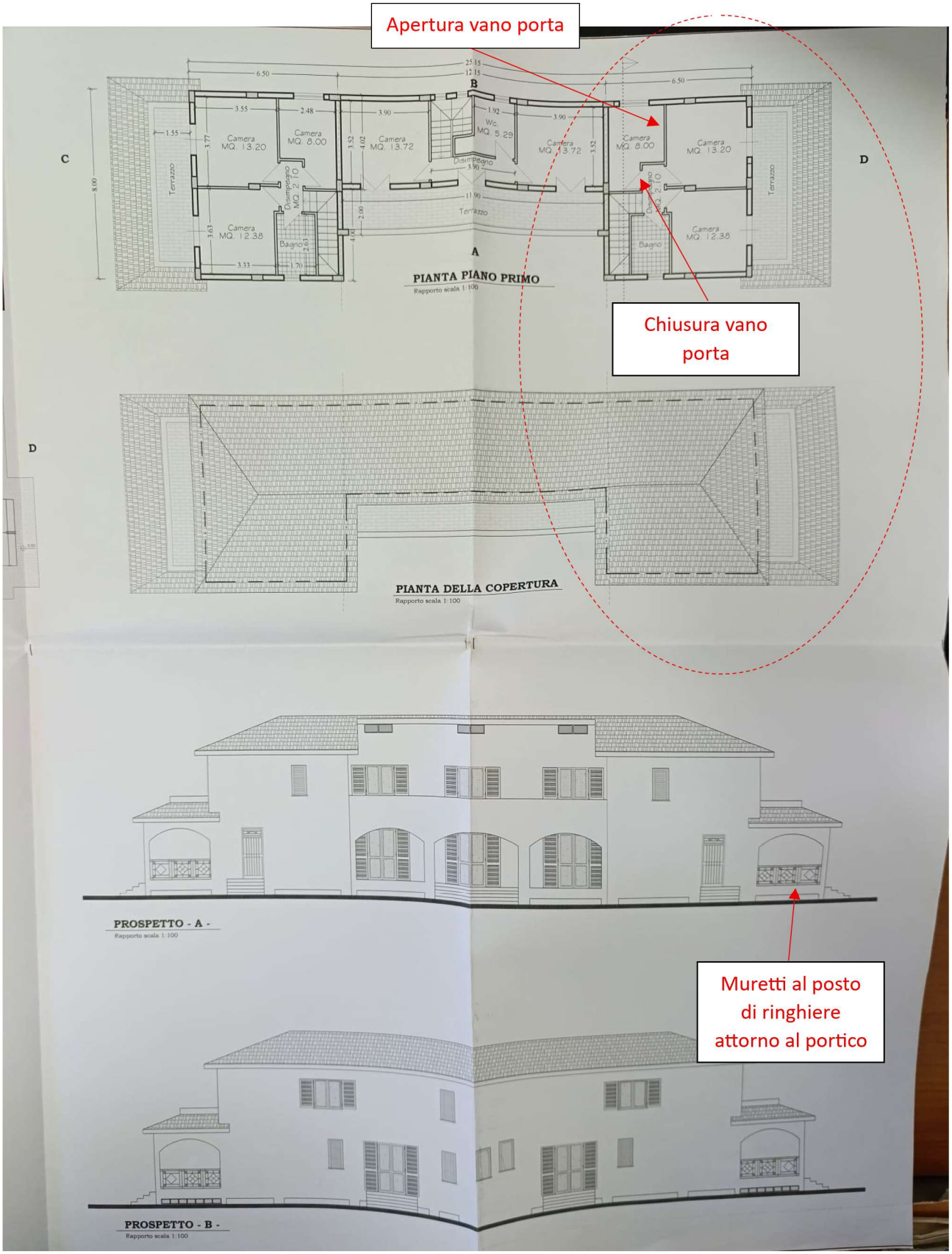


Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee



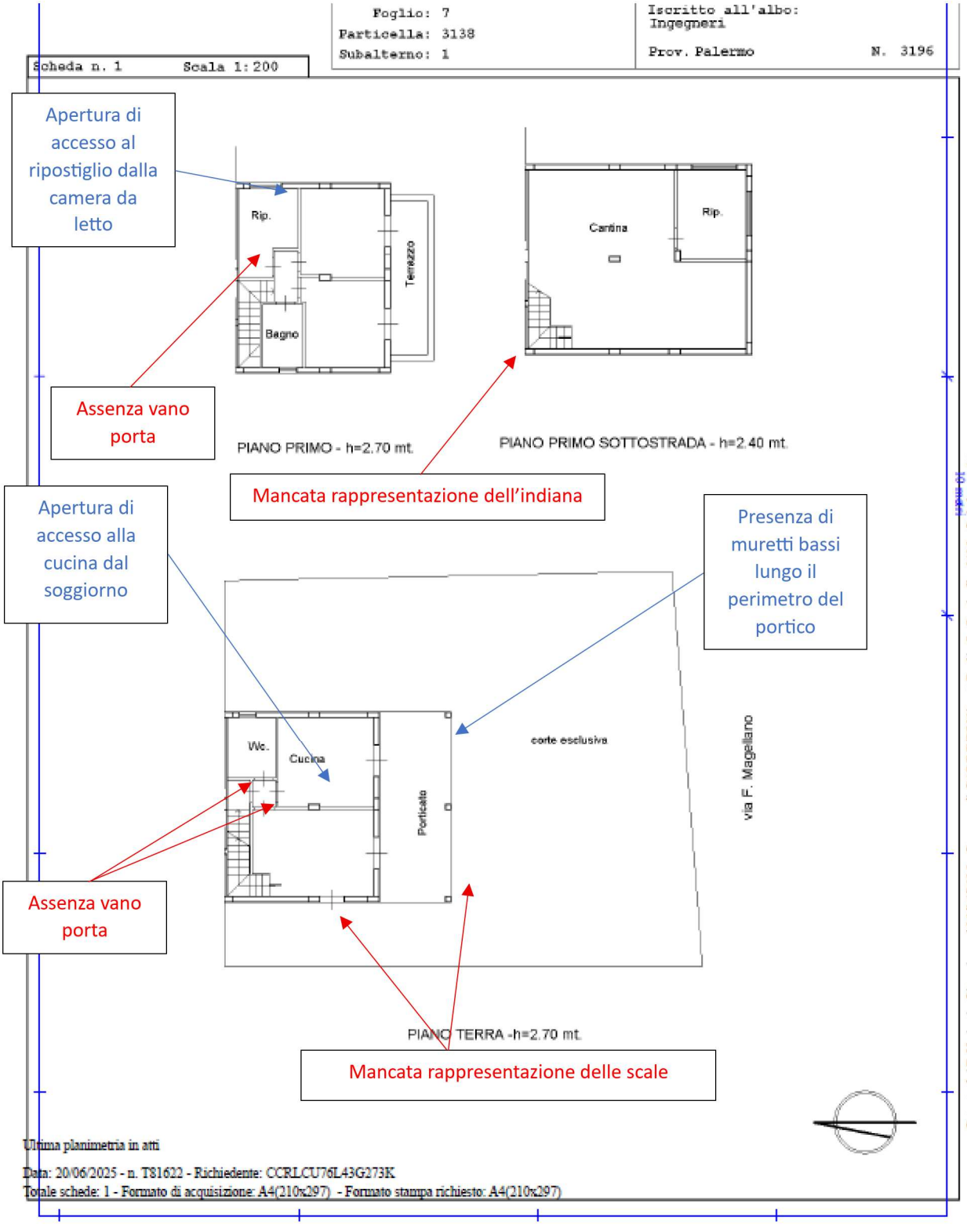
Elaborati grafici di progetto

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee



Elaborati grafici di progetto

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee



Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo di ciascun lotto.

Il lotto è sinteticamente descritto come di seguito.

Immobile a destinazione abitativa che si sviluppa su due livelli f.t. oltre a un piano sotto livello stradale, collegati da una scala interna, facente parte di una villa trifamiliare con accesso dalla via Ferdinando Magellano, contrada Margi, a Carini. L'immobile è dotato di due camere da letto, due bagni, cucina, soggiorno, due ampi ripostigli, ampia cantina, spazi esterni. Superficie 144 mq. Prezzo base d'asta **€ 111.809,00.**

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

In base alle informazioni in atti, la piena e intera (1/1) proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta a**********, per la quota di ½, in forza di atto di compravendita da potere del marito, ********** (nato 05.02.1975), con atto in Notaio **********di Bagheria del 19.04.2010, **********, trascritto il 22.04.2010 ai**********, e, per la restante quota di ½, con atto di compravendita in Notaio ********** di Palermo del 27.06.2006, rep. n. **********, trascritto il 08.07.2006 ai nn. ********** da potere di**********, nato a Carini il 07.04.1963.

A **********il bene era pervenuto per la quota di 1/2, in regime di comunione legale dei beni, da potere di **********con il suddetto atto in Notaio **********di Palermo del 27.06.2006, rep. n.**********, trascritto il 08.07.2006 ai nn**********.

A **********il bene era pervenuto per l'intera proprietà (1/1) con atto di compravendita in Notaio **********del 14.12.2004 rep n.**********, trascritto a Palermo il 14.01.2005 ai nn.**********, da potere di **********nata a Carini il 05.03.1953.

A**********, nata a Carini il 05.03.1953, l'intera quota (1/1), come bene personale, era pervenuta per avere ereditato l'area su cui oggi sorge l'immobile oggetto del pignoramento, in forza di:

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

- successione del padre *********(nato a Carini il 06.08.1911 e ivi deceduto il 27.07.1976) giusta denuncia di successione registrata a Palermo il 20.11.1976 n. 20 volume 2563, trascritta in data 04.04.1977 ai nn.**********;

- successione dello zio *********(nato a Carini il 20.07.1912 e ivi deceduto il 19.02.1978) giusta denuncia di successione regolata da testamento olografo del 12.11.1974, pubblicato il 20.03.1978, registrato a Palermo il 03.04.1978 al n. 5736 e la relativa denuncia di successione è stata registrata a Palermo il 10.07.1978 al n. 16 volume 2674, trascritta in data 19.12.1978 ai nn.**********.

- nonché successivo atto di divisione in Notaio *********di Carini del 28.08.1978 rep. n. ******, trascritto a Palermo il 20.09.1978 ai nn.**********.

N.B. Dalla relazione non risultano le trascrizioni degli atti di accettazione di eredità da parte di **********.

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

Presso gli uffici dell' Edilizia Privata del Comune di Carini, la scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti al fine di accertare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Dai documenti visionati presso i suddetti uffici risulta che per l'immobile è stata presentata istanza di concessione edilizia in data 11/02/2005, prot. 6166, e che, non essendo pervenuta alcuna risposta dal comune di Carini, è stata trasmessa Comunicazione d'Inizio Lavori in data 29/09/2005, prot. 34150 **ai sensi della L.R. 17/94, art. 2, comma 6**, seguiva Comunicazione di Fine Lavori in data 08/03/2006, la perizia redatta dal progettista e direttore dei lavori, ing. **********, è stata giurata dallo stesso presso il Tribunale di Palermo in data 28 settembre 2005, il fabbricato infine non risulta dotato di certificato di agibilità/abitabilità.

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dai signori ********** che la abitano unitamente alla loro famiglia, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto in data 01.06.2024 dalla signora ********** (comodante) e dalla signora ********** (comodataria) e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo il 21.06.2024 al n. ***.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Risulta costituito vincolo permanente di destinazione a parcheggio (come da Dichiarazione di Vincolo a Parcheggio del 14/09/2005 a firma di *********, l'autenticità della quale certificata in notaio **********, ai sensi dell' *art.18 della L. del 6 agosto 1967 n. 765, della L.R. 25 maggio 1973 n. 11 e della vigente normativa*) in favore del comune di Carini, la cui ubicazione e configurazione è rappresentata negli elaborati planimetrici come sopra. La contrada Margi a Carini rientra in un'area soggetta a rischio sismico e vincoli paesaggistici e l'intero comune di Carini è gravato dal vincolo aeroportuale.
Risulta emessa un'ordinanza di rimozione e messa in pristino del Capo della Ripartizione VIII del Comune di Carini n. 202 del 8/6/2012, a seguito di n. 2 note in formative dei Vigili Urbani di Carini, del 9/5/2011 e del 14/4/2012 rispettivamente, che contestavano la realizzazione di opere non autorizzate tra cui *realizzazione di muro divisorio in muratura con sovrastante ringhiera metallica, che di fatto divide la propria area di pertinenza con quella a servizio dell'unità immobiliare limitrofa* e *trasformazione della configurazione naturale del terreno, formante il lotto oggetto d'intervento, mediante riempimento del terreno con quote variabili fino a 150 mt esteso a tutto il lotto.* In tale circostanza l'ing. ********** ha formulato osservazioni alla suddetta ordinanza, suggerendo la demolizione parziale del muro divisorio e contestando in parte quanto denunciato al punto successivo in quanto *l'accesso al lotto avviene dalla via Magellano, la giacitura del fabbricato è pertanto allo stesso livello della via Magellano, data la lunghezza del lotto è possibile che la parte finale dell'edificio trifamiliare sia stata ubicata ad un livello leggermente più alto rispetto al livello di campagna preesistente, ma comunque ad una quota senz'altro inferiore a quella riportata nella denuncia. Le norme di attuazione del piano regolatore*

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

generale peraltro prevedono che nel caso di terreno inclinato, gli eventuali terrazzamenti e le altre opere dovranno turbare il meno possibile la sua morfologia originaria.



vi siano al di sotto locali di qualsiasi tipo;

Volume fuori terra: di un edificio è l'intero volume calcolato come ai paragrafi precedenti al di sopra dei piani di sistemazione definitiva degli spazi esterni, previsti in progetto;

Densità edilizia fondiaria: è il rapporto tra il volume fuori terra realizzabile in un lotto e la sua superficie;

Densità edilizia urbana : è il rapporto tra i volumi fuori terra realizzabili in una zona e la sua superficie;

Rapporto di copertura: è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie del lotto;

Distanza: di un punto di un fronte da un confine, o, da un altro fronte o da un allineamento è la misura orizzontale del segmento di perpendicolare condotta dal punto all'altro elemento che si considera.

1°)- non è consentito ai fini della tutela del paesaggio, la sostanziale trasformazione della configurazione naturale del terreno, formante il lotto oggetto della costruzione.

Gli sbancamenti o i riempimenti del terreno, nell'ambito del lotto, saranno pertanto consentiti soltanto se limitati alla superficie coperta dall'edificio e relative pertinenze e per la creazione degli spazi latistanti l'edificio stesso, indispensabili alla illuminazione e ventilazione dei locali scantinati, semprechè previsti in misura proporzionata alla entità ed alla necessità della costruzione. La rimanente parte del lotto dovrà essere sistemata a verde e, nel caso di terreno inclinato, gli eventuali terrazzamenti e le altre opere dovranno turbare il meno possibile la sua morfologia originaria;

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Non vi sono, per quanto a conoscenza della scrivente, oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) oltre a quanto già rappresentato.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Non si è a conoscenza di oneri e vincoli cancellati e/o regolarizzati nel corso della procedura.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Sulla base della documentazione esaminata e delle informazioni raccolte il bene oggetto del pignoramento non risulta ricadere su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non si rilevano pesi ovvero oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

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

In sede di sopralluogo nulla è stato riferito in merito alle spese di gestione dell'immobile che sono da considerare variabili.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La stima dei beni sopra citati è stata eseguita con riferimento al valore venale di tale immobile e ha comportato la ricerca di dati riferiti al suo attuale valore di mercato. In particolare la suddetta ricerca è stata condotta dalla scrivente consultando la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, con sede a Palermo in via

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Maggiore Toselli n. 130, essendo disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al 1° semestre 2025.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in questione è definito *Stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD).* Tale metodo consiste nel determinare il valore dell'immobile da stimare moltiplicandone il valore medio per il prodotto di tutte le differenze percentuali che esistono tra le caratteristiche del bene da stimare e il bene medio.

La stima è stata eseguita non in base al criterio del valore di mercato risultante dalla ricerca condotta, del quale si è tuttavia tenuto conto (nell'Allegato 3 si riporta un breve elenco di immobili simili in vendita nella stessa zona), ma in base a criteri che prendono in considerazione il valore unitario medio dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, corretto per mezzo di coefficienti di apprezzamento o detrazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

Tali moltiplicatori, che incidono sulla determinazione del prezzo, sono desunti dagli studi condotti da economisti ed esperti del settore e compendiati in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, *Manuale operativo degli standard di stima immobiliare*, Wolters Kluver Italia, 2013), verificati anche mediante il confronto con i prezzi di vendita di immobili simili reperti sul mercato. Nella stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), si ricorre a moltiplicatori determinati per mezzo dei prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale, valore neutro nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni di prezzo. La determinazione, che per il metodo utilizzato ha una valenza nazionale, avviene attraverso l'individuazione di due beni di prezzo noto, mediante reali contratti di compravendita, appartenenti allo stesso segmento di mercato e aventi le medesime caratteristiche tranne una. Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale. Applicando più volte il procedimento è quindi possibile determinare i prezzi marginali e di conseguenza i moltiplicatori di tutte le caratteristiche necessarie. Infatti rapportando il prezzo marginale di ogni caratteristica così ottenuto al prezzo medio degli immobili dello stesso segmento di mercato si ottengono i valori dei vari coefficienti che rappresentano, in modo attendibile, il discostamento percentuale del prezzo marginale di ogni caratteristica rispetto al prezzo medio desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i prezzi minimo e massimo per ciascuna zona omogenea. I prezzi sono rilevati dagli atti di compravendita realmente redatti che si ritengono affidabili in quanto la normativa antiriciclaggio ha indotto acquirenti e venditori ad indicare il prezzo reale della transazione.

Poiché ogni immobile si configura come elemento unico, determinato da proprietà e caratteristiche esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili, si è ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di differenziazione suddetti al fine di pervenire ad una valutazione del cespite che fosse il più possibile vicina al valore reale dello stesso.

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

In merito ai dati identificativi dell'immobile, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come sopra, fa parte di una villa trifamiliare che si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre un piano semicantinato, collegati da una scala interna, in via Ferdinando Magellano a Carini (Palermo).

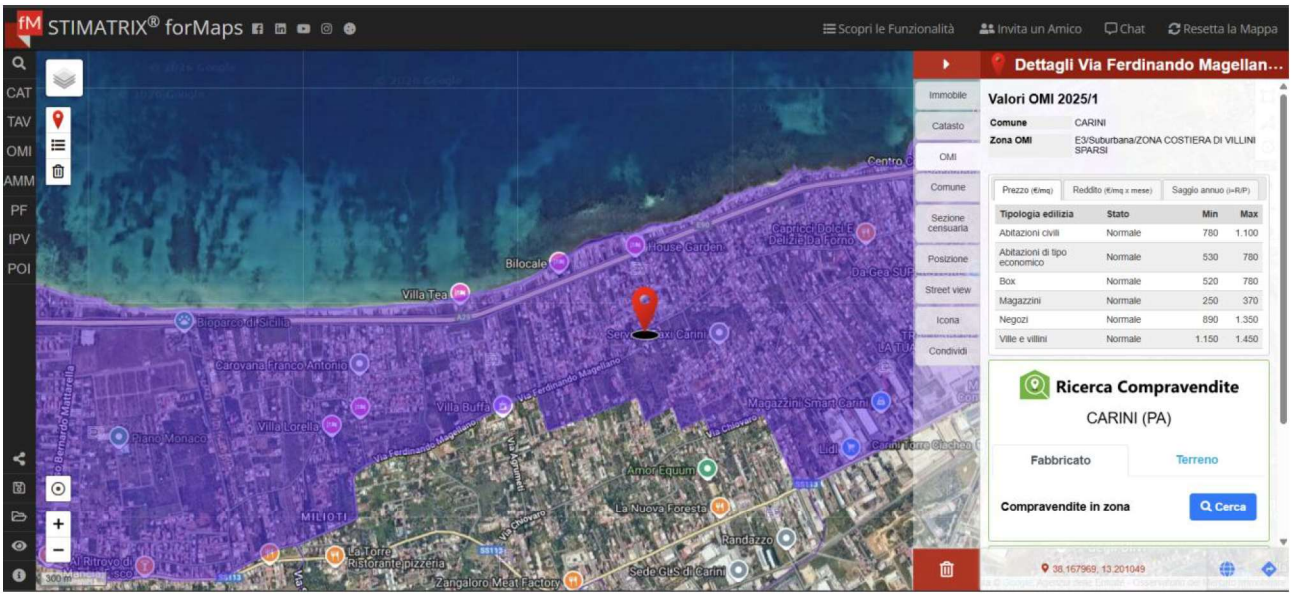
In merito ai dati relativi al proprietario e alla provenienza dell'immobile, si rimanda a quanto sopra già riportato.

In merito ai sopralluoghi eseguiti, il sopralluogo e l'ispezione dell'immobile è stato condotto sia internamente sia esternamente ed è stato finalizzato alle seguenti verifiche ed accertamenti:

- modalità di accesso e ubicazione;
- rilevazione della consistenza dell'immobile;
- comparazione tra lo stato di fatto e quello derivante dai dati catastali;
- caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative che determinano variazioni di prezzo di mercato;
- lo stato di manutenzione dell'immobile;
- il rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato;
- l'accertamento di eventuali circostanze che possono indurre variazioni di valore e/o commerciabilità;
- la verifica dello stato conservativo;
- ogni altro elemento per adempiere al mandato ricevuto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato a Carini (Palermo) in zona E3/Suburbana/ZONA COSTIERA DI VILLINI SPARSI (Dati OMI - 1° semestre 2025).

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee



In merito alla superficie, la determinazione è avvenuta sia sulla base dei dati metrici desunti dalle planimetrie richieste presso pubblici uffici, la cui corrispondenza o meno con i dati reali, per l'unità immobiliare da stimare, è stata accertata sui luoghi, sia mediante il rilievo eseguito dalla scrivente in occasione del sopralluogo.

Moltiplicando il prezzo medio per la superficie commerciale dell'immobile non si ottiene il valore dell'immobile oggetto di interesse, ma il valore di un immobile medio dello stesso segmento di quello oggetto di stima.

Nel caso in questione il prezzo medio è quello più recente fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'unità immobiliare presa in esame.

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

TABELLA RIEPILOGATIVA
ABITAZIONE ubicata in via FERDINANDO MAGELLANO civ. 159 a CARINI (Palermo)

Descrizione sintetica	Porzione di villa trifamiliare composta da piano semicantinato e due elevazioni f. t., soggiorno, cucina, due bagni, due ripostigli, due camere, spazi esterni. Possesso: **proprietà 1/1**						
Conformità Abitabilità/agibilità	Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale e ai disegni allegati al titolo originario (è stato realizzato in forza di licenza della L.R. 17/94, art. 2, comma 6) ad accezione di alcune difformità. Non risulta certificato di abitabilità/agibilità.						
Classe energetica	A.P.E. **assente**						
Identificativi catastali	C.Fabbr.	FG	P.lla	Sub	Cat.	Vani	Superficie catastale
	Palermo B780	7	3138	1	A7	7	144 mq 135 mq aree scoperte escluse
Superficie	**144 mq**						
Zona OMI: E19/Suburbana	A7: Valore di mercato = min. 1.150,00 - max 1.450,00 Valore medio = 1.300,00 €/mq						
Destinazione	Residenziale						
Stato di conservazione	Sono necessari interventi manutentivi						
Prezzo base d'asta	**LOTTO UNICO** **€ 111.809,00**						

In merito alla scelta del metodo di stima, per la determinazione del più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato un metodo definito *stima per apprezzamenti e detrazioni* (SAD). Con la stima per apprezzamenti e detrazioni si è voluto vedere, esaminando più caratteristiche, quanto tale immobile si distanzia dal suddetto valore medio. Sono stati analizzati tre aspetti:

1. la zona

2. l'edificio

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

3. l'unità immobiliare

In particolare il metodo scelto prevede, in primo luogo, l'analisi della **zona omogenea**, che così come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è *un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali,* la quale incide sulla formazione del valore immobiliare per fattori generici di appetibilità commerciale, successivamente l'analisi dell'**edificio**, che in questo caso è un condominio (EC) e che costituisce un fattore intermedio tra l'aspetto estrinseco e l'aspetto intrinseco e infine, la rassegna delle caratteristiche dell' **unità immobiliare**.

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le *caratteristiche posizionali* basate sui concetti di centralità e vicinanza al centro del quartiere ovvero del nucleo urbano.

La zona OMI individuata è la zona E3.

Per determinare in termini pratici il "centro" si è pensato che potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione individuato nel Piazzale Rosa dei Venti, distante circa 2,6 km dall'unità immobiliare da stimare, raggiungibile a piedi in circa 35 minuti.

Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento storico e/o artistico di pregio vicino all'unità immobiliare in esame corrispondente alla cinquecentesca Torre Ciachea, che dista circa 2,5 km dall'unità immobiliare oggetto di stima, raggiungibile a piedi in circa 31 minuti.

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona Γ_1 di valore pari a:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare			
Tipo di dato	**Dato rilevato**		
Centro: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro.	Piazzale Rosa dei venti a 2,6 km dall'u. immobiliare	Tra km 1,01 e km 3,00	1,006
Vicinanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l' u.i. a un elemento di pregio individuato.	Torre Ciachea a circa 2,3 km dall'u. immobiliare	Tra m 1,01 e km 3,00	1,006
Rapporto strumentale Γ_1			**1,012**

Sono state successivamente considerate le *caratteristiche funzionali* della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria.

Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al comune di Palermo è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media della città. Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, quali

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

la presenza/assenza di fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, linee autobus, negozi e supermercati, eccetera. Il valore assegnato al parametro funzionale della zona Γ_2 è:

Scheda zona-funzionale dell'alloggio da stimare				
	Tipo di dato	SI	NO	Rapp. strumentale
PRIMARIA	Fognatura	X		1,000
	Adduzione idrica	X		1,000
	Linea elettrica	X		1,000
	Telefono	X		1,000
	Gas	X		1,000
	Tralicci elettrici		X	1,000
	Depuratori	X		0,989
	Centrali di energia		X	1,000
	Cimiteri		X	1,000
SECONDARIA	Scuole		X	1,000
	Giardini	X		1,018
	Linee autobus	X		1,000
	Stazione ferroviaria		X	1,000
	Metropolitana		X	1,000
	Posto di polizia		X	1,000
	Negozi	X		1,015
	Musei		X	1,000
	Uffici pubblici		X	1,000
	Binari ferroviari		X	1,000
	Ospedali		X	1,000
	Carceri		X	1,000
	Aeroporti		X	1,000
TERZIARIA	Impianti sportivi		X	1,000
	Cinema e teatri		X	1,000
	Circoli e ritrovi		X	1,000
	Discoteche		X	1,000
	Stadi		X	1,000

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Ist. n. 13 dep. 06/02/2026

	Industrie		X	1,000
Rapporto strumentale Γ2				**1,022**

Infine sono stati considerati i parametri *estetico* Γ_3 e *sociale* Γ_4:

Scheda zona-estetica dell'alloggio da stimare			
Tipo di dato	**SI**	**NO**	**Rapp. Strumentale**
Elemento naturale predominante		X	1,000
Panoramicità generale		X	1,000
Elemento artificiale predominante		X	1,001
Scorci caratteristici ambientali		X	1,000
Strutture artificiali da attraversare		X	1,000
Parco o verde fruibile nella zona	X		1,012
Totale rapporto strumentale Γ3			**1,013**

Si considera il parametro Γ_4 di valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Palermo, definibile come **coefficiente Γ pari a**:

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	**Rapporto strumentale**
Γ1 Posizionale	1,012
Γ2 Funzionale	1,022
Γ3 Estetico	1,013
Γ4 Sociale	1,000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	**1,047**

2. L'edificio

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

In merito all'edificio si osserva che l'unità immobiliare fa parte di una villa trifamiliare e che l'edificio rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima. Tuttavia tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle *caratteristiche funzionali* dell'edificio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in ogni stabile, quali ad esempio gli impianti elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento centralizzato o autonomo e a tale parametro Δ_1 è stato assegnato valore:

Scheda edificio-funzionale dell'alloggio da stimare				
Impianto	**Casi Speciali**	**Presente**	**Assente**	**Rapp. Strum.**
Elettrico		X		1,000
Citofonico		X		1,000
Idraulico		X		1,000
Gas		X		1,000
Riscaldamento			X	1,000
Condizionamento			X	1,000
Giardino			X	1,000
Totale rapporto strumentale Δ_1				**1,000**

Riguardo alle *caratteristiche estetiche* che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative alle facciate, decorazioni e ornamenti, composizione architettonica, fama del progettista, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro Δ_2 un valore pari a:

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Scheda edificio-estetica dell'alloggio da stimare				
Tipo di dato	**Mediocre**	**Pregevole**	**Artistico**	**Rapp. Strum.**
Estetica delle facciate		X		1,000
Decorazioni e ornamenti		X		1,000
Estetica del portone edificio		X		1,001
Composizione architettonica		X		1,005
Estetica scale edificio		X		1,003
Fama del progettista	X			1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 2$				**1,009**

L'aspetto *sociale* è una caratteristica del vivere comune, dal punto di vista sociale viene considerato stabile con un valore legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni inquilino possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. A tale parametro $\Delta 3$ è stato assegnato valore unitario.

Per quanto riguarda le *caratteristiche di conservazione* al parametro $\Delta 4$ è stato dato valore:

Scheda edificio-conservazione dell'alloggio da stimare					
Lavori da eseguire	**Nulli**	**Minimi**	**Parziali**	**Totali**	**Rapp. strum.**
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Tinteggiatura facciate	X				1,000
Conservazione intonaco	X				1,000

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Tinteggiatura parapetti		X			0.998
Stato frontalini		X			0,997
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO					
Stato manto di copertura		X			0,999
Stato orditura		X			0,995
Gronde e pluviali		X			0,997
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni		X			0,990
Stato pilastri e muri portanti		X			0,990
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Riscaldamento	X				1,000
Citofono o videocitofono	X				1,000
Totale rapporto strumentale Δ4					**0,966**

Il rapporto strumentale Δ trovato è pari a:

Scheda riassuntiva edificio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	**Rapp. strumentale**
Δ1 Funzionale	1,000
Δ2 Estetico	1,009
Δ3 Sociale	1,000
Δ4 Conservativo	0,966
Totale rapporto strumentale Δ	**0,975**

3. L' unità immobiliare

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

In merito all'unità immobiliare, tale scala è quella che prende in considerazione direttamente le qualità dell'unità oggetto di valutazione. Sono stati presi in considerazione cinque differenti parametri: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e conservativo.

LOTTO UNICO

Per quanto concerne gli *aspetti funzionali*, in merito all'**illuminazione** gli ambienti principali sono dotati di superficie finestrata e nel complesso il grado di illuminazione dell'unità immobiliare si considera normale; la **ventilazione**, che si riferisce all'altezza utile dei locali, si considera scarsa in quanto all'interno dell'unità immobiliare è stata rilevata un'altezza utile di poco inferiore a 2,70 mt nei vani principali. L'**insolazione** si considera normale. Per quanto riguarda il **valore dimensionale** si tratta di un'abitazione e, in relazione alla destinazione d'uso, l'immobile preso in esame si considera normale. La **distribuzione degli ambienti** è un altro aspetto che incide sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, nel caso specifico dell'immobile oggetto della presente stima si osserva che gli ambienti sono di forma regolare e squadrata e si ritiene che la distribuzione degli ambienti sia sufficiente. In merito alla **qualità dei servizi** nel caso in esame l'immobile è dotato di un due bagni con quattro pezzi sanitari ciascuno e la qualità dei servizi si ritiene buona. Il valore assegnato al parametro Ω_1 riferito all'aspetto funzionale dell'unità immobiliare e trovato moltiplicando i coefficienti corrispondenti a ciascuno degli aspetti sopra menzionati è:

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare						
Tipo di dato	**Dato**	**Scarso**	**Media**	**Buono**	**Ottimo**	**RS**
Illuminazione	Rai ≥1/8 vani principali		X			1,000

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Ventilazione	H < 2,70 nei vani principali H < 2,40 al piano semicantinato	X				0,980
Dimensione ambienti			X			1,000
Assenza/presenza zone morte					X	1,008
Distribuzione ambienti			X			1,000
Ambienti di deposito	Presente		X			1,000
Insolazione	6 ore < Irradiamento zona giorno < 8 ore (21 marzo, h 12:00)		X			1,000
Qualità servizi	2 bagni ciascuno con 4 sanitari diversi tra loro				X	1,026
Classe energetica	A.P.E. Assente					-
Totale rapporto strumentale Ω1						**1,034**

Alle *caratteristiche estetiche* dell'immobile, è stato assegnato un parametro Ω2 di valore:

Caratteristiche estetiche Ω2				
Caratteristica	**Scarsa**	**Media**	**Pregevole**	R.S.
Porta d'ingresso		X		1,0000
Porte interne		X		1,0000

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazione		X		1,0000
Piastrelle bagni		X		1,0000
Piastrelle cucina		X		1,0000
Rubinetteria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Tot. rapp. strumentale Ω2				**1,0000**

Per quanto riguarda le *caratteristiche posizionali*, gli aspetti considerati sono il livello di piano, la facilità di accesso, la vicinanza con l'asse viario principale, la vista permanente dall'ambiente principale, ed è stato dato al parametro Ω3 il valore:

Caratteristiche posizionali Ω3				
Caratteristica	**Affaccio prevalente dal soggiorno o equipollente**			**R.S.**
Affaccio dal soggiorno o equipollente			Giardino	1,003
Tot. rapp. strumentale Ω3				**1,003**

Per quanto riguarda le *caratteristiche dimensionali*, trattandosi di un immobile con una superficie di 144,00, mq si è considerato un coefficiente Ω4 di valore:

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Scheda alloggio-dimensionale dell'alloggio da stimare Ω4		
Tipo di dato	Mq	R.S.
Superficie commerciale	Tra mq 121,00 e mq 150,00	0,995
Tot. rapp. strumentale Ω4		**0,995**

Per quanto concerne infine le *caratteristiche di conservazione*, la conservazione di un'unità immobiliare ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere. Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la necessità di alcuni interventi manutentivi in corrispondenza delle superfici che rivelano danni da umidità e pertanto si è assunto **Ω5 di 0,9985.**

Scheda riassuntiva alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	**RS**
Ω1 Funzionale	1,034
Ω2 Estetico	1,000
Ω3 Posizionale	1,003
Ω4 Dimensionale	0,995
Ω5 Conservativo	0,9985
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω	**1,0303**

Rapporti strumentali lotto unico : Γ = 1,047; Δ = 0,975; Ω = 1,0303

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Per determinare il più probabile valore venale dell'immobile, si è prima cercato il valore immobiliare unitario medio, e lo si è ottenuto moltiplicando il valore immobiliare unitario medio dell'OMI allineato per il prodotto dei tre rapporti strumentali precedentemente ottenuti, relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare:

Vimm $_u$ all. = 950,00 €/mq x (1,047 x 0,975 x 1,0303) = 1.300,00 €/mq x 1,051756= **1.367,2828 €/mq**

Successivamente per determinare il valore venale dell'unità immobiliare oggetto della stima è stato eseguito il prodotto del valore unitario ricavato per la superficie commerciale lorda:

- Lotto unico: Vimm all.= 1.367,2828 €/mq x 144 mq = **€ 196.888,72**

Si ritiene inoltre opportuno applicare una detrazione pari al 35% in considerazione della **mancanza di servitù di accesso giuridicamente costituita**, del conseguente rischio di interclusione del bene e di un eventuale contenzioso per l'ottenimento di un accesso legale, risultando l'attuale accesso configurabile come una situazione di fatto, non opponibile a terzi.

- **Valore finale dell'immobile detratto il 35%:**

  € 196.888,72 x 0,65 = **€ 127.977,67**

Il totale delle spese di cui ai paragrafi precedenti da detrarre al valore dell'immobile è così calcolato:

- spese per istruzione pratica DocFA presso il Catasto € 50,00

- spese per il tecnico incaricato di istruire la pratica DocFA al Catasto

€ 500,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 500,00 + € 20,00 + € 114,40 = € 634,40

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

- spese di sanzione e istruzione per la pratica SCIA in sanatoria (art. 22 DPR 380/01) presso l'ufficio comunale comprese le spese per il tecnico incaricato di predisporre la pratica suddetta presso l'ufficio comunale

€ 4.000,00 circa

- spese per la redazione dell'A.P.E. da parte di un tecnico abilitato

€ 150,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 189,00

-spese per la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), certificazione impianti ed eventuali interventi di adeguamento, spese per il tecnico incaricato di predisporre la pratica presso l'ufficio competente

€ 3.500,00 circa

-spese forfettarie per la demolizione del muro divisorio come da Ordinanza del Capo della Ripartizione VIII del Comune di Carini n. 202 del 8/6/2012 (emessa a seguito di due note informative dei V.V. U.U. che contestavano la realizzazione di opere non autorizzate) che separano l'area di pertinenza dell'immobile da quelle della proprietà limitrofa.

€ 2.000,00 circa

Totale spese:

(€ 50,00 + € 634,40) + € 4.000,00 + € 189,00 + € 3.500,00 + 2.000,00 = € 10.373,40

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

Le spese stimate hanno carattere indicativo e non esaustivo e sono da intendersi fatte salve diverse indicazioni degli uffici tecnici competenti.

Valore finale dell'immobile detratte le spese:

€ 127.977,67 - € 10.373,40 = **€ 117.604,27**

Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si propone un prezzo base d'asta decurtato del 5% del valore di mercato dello stesso.

Valore dell'immobile detratto il 5%:

€ 117.694 x 0,95 = € 111.809,03 ≈ € 111.809,00

Il prezzo base d'asta proposto per il cespite di cui sopra è di conseguenza pari a **€ 111.809,00**

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

6. CONCLUSIONE

Dopo avere visitato l'immobile pignorato, al fine di analizzare i luoghi e procedere alla valutazione del valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, la scrivente, eseguite le necessarie indagini sul *trend* di mercato che caratterizza il periodo di interesse e avendo consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee

ritenendo opportuno applicare anche dei coefficienti di differenziazione, ha potuto elaborare un giudizio di stima del più probabile valore commerciale del cespite sopra detto.

Il prezzo base d'asta proposto, al netto delle spese previste e detratta una quota pari al 5% del più probabile valore venale del bene intero determinato come sopra, è pari a **€ 111.809,00**. Per quanto riguarda la commerciabilità dell'immobile, si osserva che il rogito per il trasferimento di proprietà del bene pignorato deve essere dotato della conformità catastale e della conformità urbanistica. La regolarizzazione delle parziali difformità riscontrate comporterà una variazione presso l'ufficio del Catasto mediante pratica DocFa, l'istruzione di una pratica SCIA in sanatoria e di una pratica SCA in quanto l'immobile non è dotato di certificato di agibilità. Si ricorda l'obbligo di allegare al rogito, nei casi di compravendita, l'attestato di prestazione energetica, A.P.E., (D.lgs 63/2013) che si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 26/08/1993, n. 412 (con l'esclusione di box, depositi, autorimesse, cantine, altro). La somma dei costi per la redazione delle sopradette pratiche è stata detratta dal valore stimato.

Ritenuto con ciò di avere assolto al mandato conferito, si rassegna la presente relazione unitamente agli allegati.

Palermo, li 27.01.2026

Il Tecnico

Arch. Lucia Accardi



Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee