

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. Es. Dott.ssa Valentina Imperiale

Procedura esecutiva n. 614/2018 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

Palermo, 8 marzo 2024

II CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Arch. Gabriella Ammirata Via G. Sciuti, 6
Cell. 329 4968981 - 90144 Palermo
pec gabriella.ammirata@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Es. Dott.ssa Valentina Imperiale

Esecuzione Immobiliare n. 614/2018 R.G. Es. promossa da UNICREDIT S.p.a. contro
“A”.

Premessa

Con ordinanza del giorno 26 giugno 2019 il Giudice dell'Esecuzione nominava la sottoscritta Arch. Gabriella Ammirata C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, disponendone il giuramento in via telematica entro 10 giorni dalla comunicazione.

In data 01 luglio 2019 la sottoscritta depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico e prestava il relativo giuramento secondo la formula di rito, ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al *“Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.”*. Il termine di deposito della perizia veniva stabilito entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

In data 23 novembre 2021 ha provveduto al deposito telematico del Modulo di Controllo della documentazione, redatto congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Salvatore Ziino.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..

La sottoscritta CTU, ricevuto l'acconto dal creditore precedente, ha proceduto a verificare la completezza della documentazione depositata e ha provveduto, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Salvatore Ziino, in data 23 novembre 2021, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione.

È stata verificata:

- *Documentazione ex art. 567 c. 2° c.p.c.*



Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La **certificazione notarile** redatta il 30 ottobre 2018 dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento avvenuta il 9 febbraio 2017;

- **Atto di avviso ex art. 498 c.p.c.:** non risultano creditori iscritti;
- **Documentazione richiesta dall'art. 599 c.p.c.:** in base alle risultanze dei registri immobiliari non risultano comproprietari.

Sulla base dei riscontri effettuati e come indicato nel modulo di controllo, la documentazione, **risultava completa.**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento, svolti i preliminari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, la sottoscritta, con avvisi inviati dal Custode giudiziario tramite lettera raccomandata con a.r. alla debitrice e a mezzo p.e.c. al legale del creditore procedente, avviava il giorno **03 dicembre 2021**, le operazioni peritali recandosi, insieme al delegato del Custode giudiziario, in Carini, via Cagliari n. 20, piano primo, per procedere all'esame dell'immobile staggito.

In quella sede la debitrice non era presente e la porta di accesso all'immobile risultava socchiusa; non è stato possibile effettuare il rilievo dell'immobile staggito a causa di oggetti e attrezzature varie, collocati temporaneamente dal vicino, che ostruivano l'ingresso e pertanto la scrivente si riservava di concordare una nuova data per il sopralluogo.



In data **05 febbraio 2022**, alle ore 10.30, la sottoscritta, coadiuvata da un collaboratore, si recava in Carini, via Cagliari n. 20, per eseguire il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di esecuzione forzata.

Lo svolgimento delle operazioni peritali è descritto nel verbale allegato.

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

DIRITTI REALI PIGNORATI

Piena proprietà

L'immobile risulta appartenere per la proprietà di 1/1 all'esecutata.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 27/03/2006, rep. n. 3555/1616, Notaio Giovanna Falcone di Palermo (Allegato 4).

Individuazione del bene oggetto di pignoramento

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così identificato:

“Appartamento sito in Carini, via Cagliari n. 20, al primo piano a sinistra salendo le scale, interno 3, composto di sei vani catastali, ivi compresi gli accessori, riportato al Catasto fabbricati di Carini al foglio 31, particella 69, sub. 5, categoria A/2”.

Si conferma l'esatta corrispondenza tra i dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) riportati nell'atto di pignoramento e i dati riportati nelle registrazioni catastali.

Individuazione nelle **foto satellitari** (fonte: Google maps) e nella **mappa catastale** del fabbricato in cui è inserito l'immobile in esame.



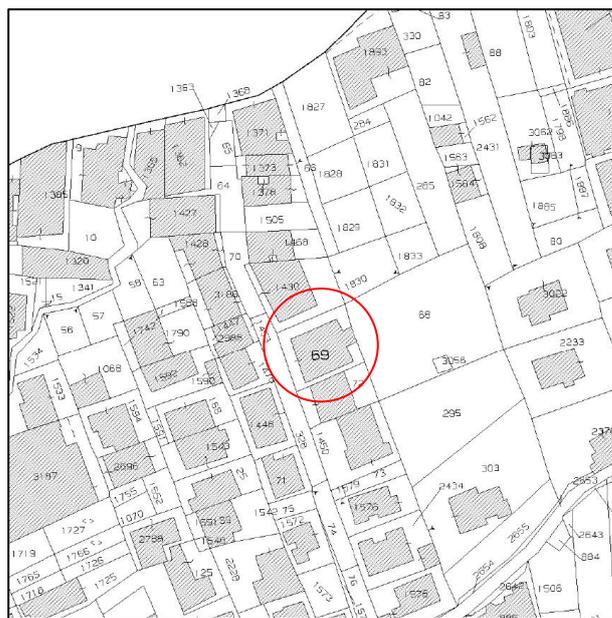


Immagine satellitare dei luoghi - All. 1



Individuazione zona e fabbricato – All. 1





Individuazione su stralcio mappa catastale del terreno su cui sorge il fabbricato in cui è inserito l'immobile in esame - All.2

Formazione del lotto

Dopo avere provveduto all'esatta all'identificazione del bene la sottoscritta procede, ai fini della vendita, alla formazione di **un lotto unico**, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Carini, via Cagliari n. 20, al primo piano a sinistra salendo le scale, interno 3, composto di sei vani catastali, ivi compresi gli accessori, riportato al Catasto fabbricati di Carini al foglio 31, particella 69, sub. 5, categoria A/2.

Confini:

- Nord - immobile complanare particella 69 del foglio 31 sub. 4;
- Sud – con area sovrastante la corsia di accesso al magazzino;
- Est – immobile particella 68;
- Ovest - via Cagliari.



QUESITO n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Contesto e caratteristiche della zona

L'edificio in cui è ubicato l'immobile in esame sorge in una zona semi centrale del comune di Carini, caratterizzata da modesti fabbricati residenziali di 2 o 3 piani fuori terra, prevalentemente con struttura in c.a., solai latero - cementizi, copertura piana, di linee architettoniche semplici e di modesto livello qualitativo, limitatamente ai materiali impiegati per le rifiniture.

Il quartiere è collegato alle diverse parti della città, è prossimo alla via Roma, importante via di collegamento per il centro storico della città; dispone di esercizi commerciali, scuole e servizi.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni '70 del Novecento, è composto da un corpo di fabbrica formato da tre elevazioni fuori terra; comprende due unità immobiliari per ciascun piano: al piano terra, adibite a residenza e magazzino e, ai piani superiori, adibite a residenza.

Si accede all'immobile da via Cagliari n. 20 (foto 1 - 2), da un cancello carrabile metallico a due ante che immette in un andito comune pavimentato da cui, tramite un portone in alluminio anodizzato e vetro, si perviene all'androne e al vano scala (foto 3 - 4). La pavimentazione dell'androne è in lastre di marmo, le pareti sono trattate con idropittura, le rampe della scala sono anch'esse in marmo, il corrimano è in metallo verniciato (foto 4). Il fabbricato non dispone di ascensore e non è presente il servizio di portierato.



Finiture del fabbricato

Recentemente il fabbricato è stato oggetto di interventi di rifacimento di parte del prospetto principale e di quello laterale nord. Nelle restanti parti i prospetti risultano ancora al grezzo, infissi in alluminio verniciato, protetti da avvolgibili in p.v.c., balconi dotati di parapetto con ringhiera metallica verniciata, di semplice disegno geometrico (foto 1 - 2).

Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali, tuttavia lo stato di manutenzione e conservazione degli intonaci dei prospetti, non oggetto degli interventi di ristrutturazione, è **pessimo**.



Foto 1- Prospetto del fabbricato

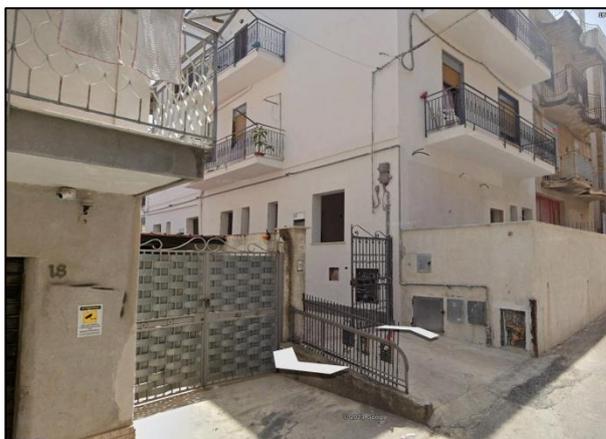


Foto 2 - Ingresso civ. 20 (fonte Google earth)





Foto 3 - Portone di ingresso



Foto 4 - Vano scala

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è situata al piano primo a sinistra salendo le scale, con riferimento al rilievo metrico redatto dalla sottoscritta (Allegato 3), trattasi di un'unità abitativa monofamiliare che occupa in pianta una superficie di forma rettangolare, che determina tre esposizioni, una sulla via Cagliari, una su un terreno retrostante e l'altra su area sovrastante la corsia di accesso ai magazzini.

L'appartamento, rispetto alla distribuzione riportata nella planimetria catastale, è stato oggetto di modifiche che hanno comportato una diversa conformazione planimetrica.

Allo stato attuale l'appartamento non risulta occupato ed è in stato di totale abbandono; le condizioni generali sono pessime.

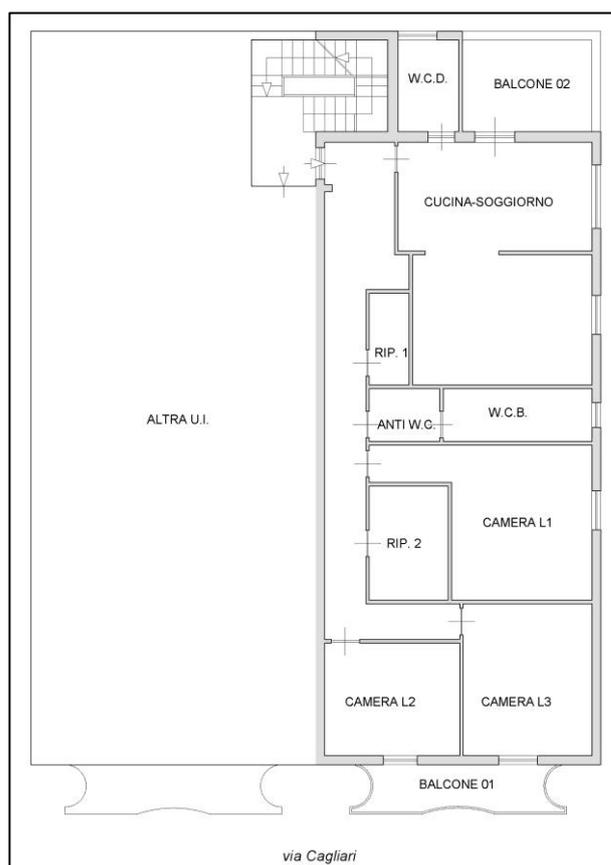
L'unità immobiliare è composta da: ingresso, corridoio di disimpegno, tre camere da letto, w.c. doccia, wc. bagno con anti bagno, due ripostigli, soggiorno-cucina, due balconi, uno in corrispondenza di via Cagliari e l'altro sul retrospetto.



L'articolazione dei vani è funzionale, gli ambienti sono disimpegnati ed illuminati ad eccezione dei ripostigli e dell'antibagno.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa m² 153,00.

L'altezza interna utile è di circa m 3,00.



Planimetria stato di fatto – All.3

Caratteristiche di finitura

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano pavimentazioni con piastrelle in ceramica smaltata.
- **Rivestimenti interni:** il w.c. bagno e il w.c. doccia hanno le pareti rivestite da piastrelle in ceramica smaltata per l'intera altezza, il vano cucina è rivestito con piastrelle di ceramica smaltata solo nella fascia in corrispondenza della zona cottura e del lavello.



Le pareti degli altri ambienti sono trattate con idropittura di diverso colore (foto dalla n. 5 alla n. 18).

- **Servizi igienici:** provvisti di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, vaso e vasca/doccia) di qualità commerciale, dotati di rubinetteria moderna.
- **Infissi interni:** in legno tamburato.
- **Infissi esterni:** in alluminio, protetti da serrande in p.v.c..

Impianti

L'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si trova, dispone di:

- **Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, frutti di qualità commerciale.
- **Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia si compone di tubi per l'acqua calda e fredda. L'approvvigionamento, si presume, avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale.
- **Impianto gas per cucina:** si presume allacciato alla rete cittadina.
- **Impianto di riscaldamento:** privo di piastre radianti.

Lo scarico dei reflui avviene, si presume, attraverso la rete fognaria urbana.

Tutti gli impianti sono sprovvisti delle certificazioni di legge.

Pertinenze

Pertinenze esclusive dell'immobile sono: il balcone in corrispondenza di via Cagliari e l'altro balcone, sul prospetto retrostante.

Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni alle unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato l'atrio di ingresso, le scale, le tubazioni di scarico e di quanto per legge è considerato di uso e godimento comune fra i condomini di uno stesso edificio.





Foto 5 – area di ingresso



Foto 6 -7 – corridoio di disimpegno



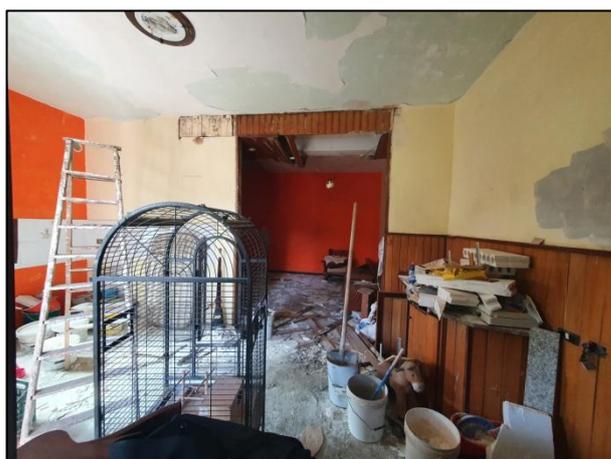


Foto 8 – cucina-soggiorno

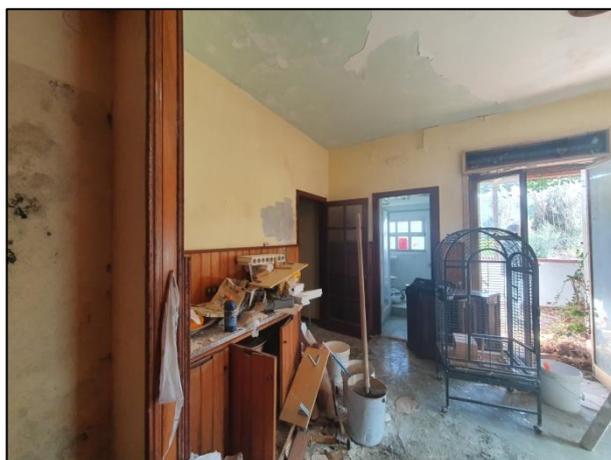


Foto 9 – cucina-soggiorno



Foto 10 – cucina-soggiorno





Foto 11 – cucina-soggiorno



Foto 12 – wc doccia



Foto 13– balcone di retrospetto





Foto 14 – wc bagno



Foto 15 – camera L1



Foto 16 – camera L1





Foto 17 – camera L2



Foto 18 –camera L3

CALCOLO DELLE SUPERFICI

L'unità immobiliare possiede una superficie commerciale di circa m² 153,00 calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98 e di seguito riportati:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Appartamento	m ² 147,30	1,00	m ² 147,30	3,00	primo
Balcone 01 su via Cagliari	m ² 6,70	0,30	m ² 2,01	-	primo
Balcone 02	m ² 11,20	0,30	m ² 3,36	-	primo

Superficie commerciale totale m² 152,67 in c.t. m² 153,00



Tale consistenza sarà utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

La Superficie netta è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti

calcolata al netto dei divisori interni e dei muri perimetrali, risulta:

PIANO TERRA	Superficie netta	Esposizione	Altezza interna utile
Ingresso e corridoio	m ² 22,90	Nord-Ovest	m 3,00
W.c. doccia	m ² 4,20	Est	m 3,00
Ripostiglio 01	m ² 2,90	Est	m 3,00
Ripostiglio 02	m ² 7,20	Est	m 3,00
Camera L1	m ² 19,90	Sud	m 3,00
Anti W.C. bagno	m ² 3,00	Est	m 3,00
W.c.bagno	m ² 6,30	Sud	m 3,00
Cucina-soggiorno	m ² 35,80	Sud	m 3,00
Camera L2	m ² 12,20	Sud	m 3,00
Camera L3	m ² 17,70	Sud	m 3,00

Superficie netta totale mq 133,40

Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile in esame come detto in precedenza non risulta abitato ed è in stato di abbandono da parecchio tempo.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è **pessimo**, sono presenti distacchi della tinteggiatura e degli intonaci dei soffitti in quasi tutti gli ambienti determinati da infiltrazioni provenienti dall'appartamento di secondo piano (anch'esso presumibilmente in stato di totale abbandono).

Attestato di prestazione energetica

Dalla visura effettuata negli archivi telematici del Catasto Energetico dei Fabbricati consultabile sul sito internet www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it, l'unità abitativa non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetico.



QUESITO n.3: Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile, allo stato attuale, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carini, come segue:

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
31	69	5	2	A/2	7	6 vani	Totale: 151 m ² totale escluse aree scoperte: 145 m ²	€ 526,79

Indirizzo: via Cagliari n. 20, piano 1°, interno 3.

Intestato dal 27.03.2006:

“A”, proprietà per 1/1.

Storia catastale

Dagli atti dell’Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, si rileva che l’originaria particella del Catasto Terreni coincide con la stessa particella del Catasto fabbricati.

Rispondenza formale

I dati di identificazione (con riferimento a foglio, particella e subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Non risultano variazioni successive alla data di trascrizione dell’atto di pignoramento.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo (Allegato 3 – planimetria dello stato di fatto) e la planimetria catastale presentata il 05/07/1984 (Allegato 5) risulta evidente che il bene è stato oggetto di modifiche (Allegato 6 – planimetria dello stato di fatto con indicate le difformità) che hanno riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni, consistite in:

- ampliamento del wc doccia tramite la demolizione di un tramezzo;



- demolizione di parte del tramezzo tra la cucina ed il soggiorno;
- demolizioni e ricostruzione di tramezzi per ricavare e disimpegnare la camera L2 e L3 in corrispondenza del vano prospiciente via Cagliari;
- chiusura e nuova realizzazione di vani porta.



Pianta stato di fatto - All. 3

Pianta catastale - All. 5

Pianta stato di fatto con
indicazione delle difformità
- All. 6

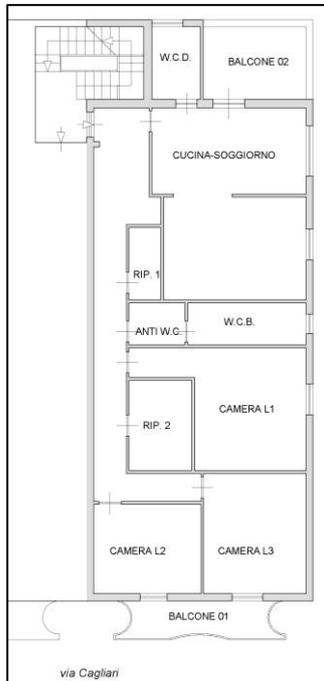
Raffronto tra la pianta dello stato attuale e il grafico allegato all'istanza di concessione edilizia in sanatoria.

L'attuale distribuzione planimetrica (Allegato 3) dell'immobile, rilevata dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo, corrisponde alla planimetria allegata all'istanza di sanatoria, prot. 6091 del 30/09/1986 (Allegato 7), ad eccezione di quanto di seguito descritto:

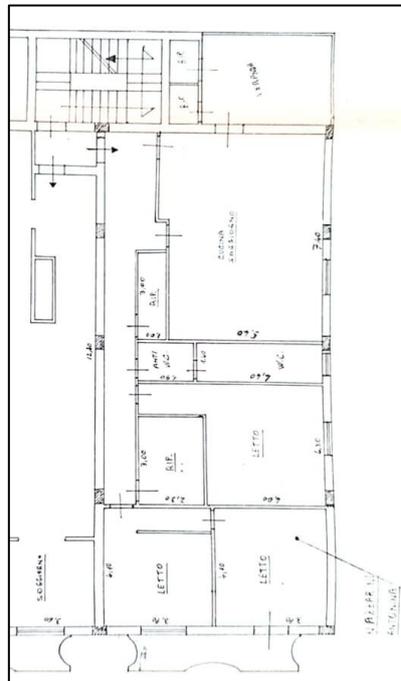
- ampliamento dei vani destinati a ripostiglio con accesso dal balcone di retrospetto, tramite la demolizione del tramezzo e la ricostruzione del divisorio prospiciente il balcone, per la realizzazione dell'attuale wc doccia;



- realizzazione di una porzione di tramezzo tra la cucina ed il soggiorno;
- chiusura e nuova realizzazione di vani porta.



Pianta stato di fatto - All. 3



Pianta allegata all'Istanza di Sanatoria
30/09/1986 - All. 7

Per quanto riguarda le modifiche realizzate in difformità alla pianta allegata all'Istanza di Sanatoria (Allegato 7), non è possibile regolarizzare tali opere poiché, sulla base della normativa vigente (art. 7 L.R. 2/2022 che modifica l'art. 22 della L.R. 23/2021), considerato che l'unità immobiliare è oggetto di istanza di condono ai sensi della Legge 47/85 e che le modifiche osservate in sede di sopralluogo sono intervenute ad istanza non ancora definita, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi riportando l'immobile alla configurazione rappresentata nella suddetta planimetria del 30/09/1986.



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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di **una unità immobiliare, sita nel Comune di Carini**, via Cagliari n. 20, piano primo, composta da: ingresso, corridoio di disimpegno, tre camere da letto, w.c. doccia, wc. bagno con anti bagno, due ripostigli, soggiorno-cucina, due balconi, uno in corrispondenza di via Cagliari e l'altro in corrispondenza del prospetto posteriore.

Confina a nord con immobile particella 69 del foglio 31 sub 4; a sud con area sovrastante la corsia di accesso al magazzino di piano terra; a est con immobile particella 68; e a ovest con via Cagliari.

E' riportata al **Catasto Fabbricati del Comune di Carini al foglio 31 particella 69, sub 5, categoria A/2.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma non è conforme alla planimetria catastale in ordine ad alcune modifiche relative alla distribuzione interna.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in assenza di licenza edilizia, per l'abuso commesso è stata presentata al Comune di Carini istanza di Sanatoria prot. 6091 del 30/09/1986, ai sensi della Legge 47/85, non ancora definita.

E' possibile ottenere il titolo abilitativo in sanatoria definendo la pratica di condono tramite presentazione di perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della Legge 16/2016, allegando la documentazione necessaria.

PREZZO A BASE D'ASTA. Valore dell'immobile pignorato da porre a base d'asta:

€ 66.705,00 (Euro sessantaseimilasettecentocinque/00).



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

Come si evince dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, l'immobile è pervenuto alla Sig.ra "A" in virtù di atto di compravendita del 27/03/2006, in Notaio Giovanna Falcone di Palermo, rep. n. 3555/1616, da potere di "B" e "C" (Allegato 4).

Ai predetti "B" e "C", il bene è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 09/08/1999, in Notaio Mario Marino, rep. 26997, da potere di "D".

Alla signora "D" l'immobile pervenne in virtù di atto di donazione del 14/09/1993, in Notaio Paolo Toscano, rep. 10970, da potere di "E".

Al signor "E" l'immobile pervenne per averlo costruito su un lotto di terreno acquistato con atto di compravendita del 02/09/1971, in Notaio Michele Speciale di Carini, registrato a Carini il 21/09/1971 al n.1266.

QUESITO n.6: Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in assenza di licenza edilizia, per l'abuso commesso è stata presentata istanza di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 il 30/09/1986, al Comune di Carini con prot. 6091.

Per il fabbricato sono stati pagati gli importi relativi all'oblazione e gli oneri concessori. Non risulta concluso l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria.

L'area su cui insiste il fabbricato, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 24/01/2024, ricade, secondo il P.R.G. approvato con Decreto n. 248 del 07/06/1983, in Zona territoriale omogenea "B.3 da Ristrutturare" (Allegato 10).

Le zone B.3 comprendono, come indicato all'art. 15 delle N.T.A. "*parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, con densità edilizia fondiaria di 3,00 mc/mq.*"



“Nelle zone da ristrutturare, art. 13 N.T.A. non è consentita alcuna attività edificatoria tranne la manutenzione ordinaria e straordinaria sino alla approvazione dei Piani Particolareggiati ...”.

Inoltre nel Piano Particolareggiato di Recupero, approvato con Delibera Commissario ad Acta n. 562 del 21/12/1990, l'anzidetta particella ha destinazione urbanistica di “Edilizia del P.R.P. di Recupero con relativo Verde di Pertinenza”.

L'area è soggetta a “**vincolo sismico**”, “**fascia di rispetto dei pozzi**” idropotabili, “**vincolo aeroportuale**”.

Opere interne - Regolarizzazione abusi

Gli interventi che riguardano la variata distribuzione interna non alterano la volumetria complessiva dell'edificio.

Tenuto conto che non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, occorre prevedere il ripristino della distribuzione degli spazi interni e definire l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria. Le spese per il ripristino della distribuzione interna e i conseguenti lavori edili risultano pari a € 17.500,00, compreso un incremento del 10% per imprevisti (computo metrico Allegato 8).

Il professionista incaricato, esaminata l'istanza presentata, verificherà il corretto calcolo dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione e presenterà una perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della Legge 16/2016.

Planimetria catastale

A seguito del ripristino degli ambienti interni occorre aggiornare la planimetria catastale tramite presentazione di un Documento di Aggiornamento del Catasto Fabbricati (DOCFA) in cui sia riportata le modifiche regolarizzate.

Il costo di presentazione del DOCFA è di € 50,00. A tale costo dovrà essere sommato l'importo della sanzione amministrativa prevista per la tardiva dichiarazione di variazione catastale, ai sensi del D.Lgs. 23/2011.



Solitamente viene applicata generalmente la sanzione minima di € 1.032,00 più interessi, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

Il totale dei costi per la regolarizzazione catastale ammonta a:

€ 50,00 + € 1.032,00 = € 1.082,00.

Oltre le spese relative al compenso del tecnico incaricato per la redazione del DOCFA, pari a € 500,00.

Attestato di conformità energetica

L'immobile, come in precedenza riferito, non è dotato di attestato di conformità energetica.

Per la redazione della certificazione energetica dell'immobile, obbligatoria in caso di passaggio di proprietà, il CTU ritiene di potere ipotizzare per le competenze del professionista incaricato un costo complessivo di € 150,00, oltre IVA e contributi professionali come per legge.

Agibilità

Ottenuto il titolo abilitativo, occorre presentare entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Il certificato di agibilità è redatto ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, modificato dall'art.3 del D.lgs. 222/2016, da un tecnico abilitato che svolge un'ampia e accurata indagine sulla costruzione in relazione alla sicurezza, alle prerogative igienico-sanitarie, al risparmio energetico.

Il professionista, tramite la “*Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)*” attesta la conformità delle opere al progetto e alla sua agibilità, l'idoneità statica e/o sismica delle strutture, la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti, certifica gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale dell'immobile.

È previsto il versamento al Comune di Carini di € 51,65 per diritti di segreteria ed € 100,00 per diritti fissi di istruttoria.



Tra le spese da quantificare vi saranno quelle che attengono all'onorario del professionista incaricato per l'espletamento delle pratiche, comprensive dei costi per le certificazioni degli impianti realizzati, pari a circa € 1.000,00 oltre IVA e contributi come per legge.

Riepilogo spese per la regolarizzazione abusi

In relazione a quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili risultano le seguenti:

➤ importo per il ripristino della distribuzione interna come da progetto allegato all'istanza di sanatoria e opere di manutenzione	€	17.500,00
➤ direzione dei lavori	€	1.200,00
➤ aggiornamento planimetria catastale (competenze tecniche)	€	500,00
➤ costo di presentazione del DOCFA	€	50,00
➤ sanzioni per ritardato od omesso aggiornamento	€	1.032,00
➤ attestato di prestazione energetica	€	150,00
➤ competenze tecniche relative alla definizione sanatoria:		
redazione di perizia giurata art. 28 l.r. 16/2016	€	1.500,00
➤ diritti di istruttoria e di segreteria SCA	€	151,65
➤ competenze professionali SCA	€	<u>1.000,00</u>
Per un importo complessivo di	€	23.083,65

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali e/o diversa richiesta da parte del Tecnico incaricato.

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

Come detto in precedenza, l'immobile non è occupato.



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

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Notaio Andrea Zuccarello

Marcolini risulta quanto segue:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano altre procedure esecutive relative al bene pignorato, né domande giudiziali;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) iscrizioni ipotecarie: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta il 07 aprile 2006 ai nn. 22062/8158 a favore della Banca per la casa S.P.A. contro "A";
- 2) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: pignoramento del 27/01/2017, trascritto il 09/02/2017 ai nn. 4779/3739 a favore di UniCredit S.p.A. contro "A"; pignoramento del 20/09/2018, trascritto il 22/10/2018 ai nn. 39940/30162 a favore di UniCredit S.p.A. contro "A";
- 3) pignoramento del 11/05/2005, trascritto il 14/07/2005 ai nn. 38258/22113 a favore Europiscine S.r.l., con sede in Canicattì contro "F".

Come già rilevato nel Modulo di Controllo della documentazione, depositato il 23 novembre 2021, i pignoramenti del 11/05/2005 e del 20/09/2018 sono stati dichiarati improcedibili con provvedimenti del 06/06/2018 e del 17/05/2013.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione delle difformità urbanistico – edilizie e per l'aggiornamento catastale sono stati detratti nella determinazione del valore di stima.



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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita non risultano pesi né oneri di altro tipo gravanti sul bene.

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

Non risulta costituita alcuna Amministrazione Condominiale.

Le spese fisse relative all'immobile riguardano le ordinarie tassazioni e spese generali relative ai servizi per l'erogazione di energia elettrica e di acqua.

Dalla certificazione notarile agli atti non risultano altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Si effettua la stima dell'immobile con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili, che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.

Il raffronto è stato realizzato con specifiche indagini di mercato, direttamente eseguite dalla sottoscritta, sull'andamento del mercato fondiario locale, accuratamente raffrontate con le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle del sito web (Borsinoimmobiliare.it)

I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.



SUPERFICIE COMMERCIALE, VALORE VENALE UNITARIO E VALORE VENALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare viene effettuato in base ai criteri di misurazione e ai coefficienti di omogeneizzazione indicati per gli immobili a destinazione residenziale nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, denominato "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*", che fa riferimento al D.P.R.23 marzo 1998 n. 138/98.

La superficie commerciale comprende la superficie coperta calcolata sino al filo esterno dei muri perimetrali, sino a un massimo di 20 cm, include i divisori interni e il 20% dei muri di confine con altre proprietà, la scala è computata una sola volta nella sua proiezione orizzontale, comprende il 30% della superficie scoperta destinata a balcone.

La superficie commerciale degli immobili oggetto di stima risulta determinata come segue:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm}} &= S_{\text{scoperta}} + (0,30 \times S_{\text{balcone 01}}) + (0,30 \times S_{\text{balcone 02}}) \\ &= \text{m}^2 147,30 + (0,30 \times \text{m}^2 6,70) + (0,30 \times \text{m}^2 11,20) = \text{m}^2 \mathbf{152,67} \end{aligned}$$

Si assume quindi la seguente superficie commerciale:

$$S_{\text{commerciale}} = \text{m}^2 \mathbf{153,00}$$

Valutazione

La valutazione tiene conto dell'attuale quadro di mutamento del mercato immobiliare caratterizzato da un generale aumento dei volumi di compravendita riscontrabile per gli immobili in esame pertanto, effettuate le adeguate indagini, tenuto conto del criterio di stima adottato, delle fonti di informazione utilizzate, dello stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, delle caratteristiche intrinseche



connesse alla dotazione di impianti, delle condizioni statiche, del contesto urbano e territoriale nel quale insiste la costruzione, preso atto delle previsioni urbanistiche si attribuisce all'unità immobiliare in esame il valore di mercato, come di seguito indicato.

Valore Venale Unitario

L'immobile è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carini con la categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), come risulta dalla visura catastale (Allegato 5).

Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare attraverso le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), del Borsino Immobiliare, nonché tramite la consultazione di annunci di vendita di immobili analoghi, su siti internet di operatori del settore immobiliare, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni da confrontare.

Dalle ricerche effettuate attraverso la consultazione dei valori indicati negli annunci immobiliari risulta che il prezzo medio di immobili analoghi a quello in esame, con stato di conservazione normale e ricadenti nei pressi della zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto, varia da €/m² 423,00 a €/m² 710,00.

In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio del Comune di Carini, aggiornate al primo semestre dell'anno 2023 e relative alla zona "Semicentrale/Espansione Centro Urbano", (Codice di zona C1, Microzona catastale 1) Tipologia Prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale, il valore venale unitario delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale varia da un minimo di €/m² 720,00 a un massimo di €/m² 1.050,00 (Allegato 9).

Il Borsino immobiliare fornisce per il Comune di Carini, per la zona "semicentrali", tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile, valori di mercato (per le abitazioni in stabili di Fascia media) compresi tra €/m² 697,00 e €/m² 1.070,00 (Allegato 10).



Con riferimento all'immobile oggetto di stima, all'ubicazione, allo stato di manutenzione e conservazione, al grado di finitura, si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario la media dei valori più bassi anzidetti, pari a €/m² 613,33.

$V_u = \text{€/m}^2 \mathbf{610,00}$ in c.t..

VALORE DI STIMA

Immobile sito in Palermo, via Cagliari, n. 20, piano primo (Fg 31, particella 69, sub 5)

Superficie commerciale - Valore unitario - Valore di mercato

$\text{m}^2 153,00 \times \text{€/m}^2 610,00 = \mathbf{€ 93.330,00}$ (Euro novantatremilatrecentotrenta/00)

Adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione dell'immobile, pari a **€ 23.083,65**

$\text{€ } (93.300,00 - 23.083,65) = \mathbf{\text{Euro } 70.216,35}$

Infine, al valore di mercato sopra determinato si applicherà una decurtazione del 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e delle differenze esistenti al momento della stima tra un bene negoziato nel libero mercato e una vendita forzata.

$\text{€ } 70.216,35 \times 0,95 = \mathbf{€ 66.705,53}$

Si assume pertanto il valore a base d'asta pari, in cifra tonda, a:

€ 66.705,00 (Euro sessantaseimilasettecentocinque/00).

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

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà.

La sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.



Palermo, 08 marzo 2024

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Elenco Allegati:

- 1 - immagini satellitare dei luoghi;
- 2 - estratto mappa catastale;
- 3 - planimetrie dello stato reale dei luoghi;
- 4 - atto di compravendita;
- 5 - visura storica catastale - planimetria catastale;
- 6 - planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità;
- 7 – istanza di sanatoria;
- 8 - computo metrico estimativo;
- 9 - valori tabelle OMI e Borsino Immobiliare;
- 10 - certificato di destinazione urbanistica.
- documentazione fotografica.

