

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

Procedura esecutiva n. 404/2021 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

Palermo, 23 maggio 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. 404/2021 R.G. Es. promossa da DANTE SPV S.R.L. –
contro “A”.

Premessa

Con ordinanza del 28 settembre 2022 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 ottobre 2022 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..

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. Samuele Aru, in data 04 gennaio 2023, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione.

È stata verificata:

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

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



La **certificazione notarile** redatta il 02 dicembre 2021 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro (TP), risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento avvenuta il 12 novembre 2021;

- **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 **risulta 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., al debitore e a mezzo p.e.c. al legale del creditore procedente, avviava il giorno **11 gennaio 2023**, alle ore 15.30, le operazioni peritali recandosi, insieme al delegato del Custode giudiziario, nel Comune di Carini, via Don Luigi Sturzo snc, angolo via Piemonte n. 85, piano secondo, per procedere all'esame dell'immobile staggito.

Da quanto potuto constatare l'edificio sorge ad angolo tra la via Don Luigi Sturzo e la via Piemonte, mentre l'atto di compravendita riporta via Don Luigi Sturzo n.1 e l'atto di pignoramento via Don Luigi Sturzo snc.

Lo svolgimento delle operazioni peritali è descritto nel verbale allegato in atti.

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'esecutato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di compravendita del 03/10/2006, rep. n. 5873/2040, Notaio Maria Adelaide La Seta (Allegato 4).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così identificato:

*“piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Carini (PA), via Don Luigi Sturzo snc, posto al piano secondo, con ingresso a destra salendo la scala “B”, composto da salone, cucina, corridoio, tre stanze, wc bagno, wc doccia. Confinante con proprietà della stessa società venditrice, con vano scala e con area condominiale. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Carini, al **foglio 26, particella 3179, sub. 29**, via Don Luigi Sturzo snc, piano secondo, scala “B”, categoria A/2, classe 6, consistenza vani sei, rendita catastale Euro 449,32”.*

Si precisa che l'immobile ha accesso dalla Via Piemonte n. 85 angolo via Don Luigi Sturzo; nell'atto di pignoramento e nei dati catastali è riportato via Don Luigi Sturzo s.n.c. e nell'atto di compravendita Via Don Luigi Sturzo n. 1.

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.



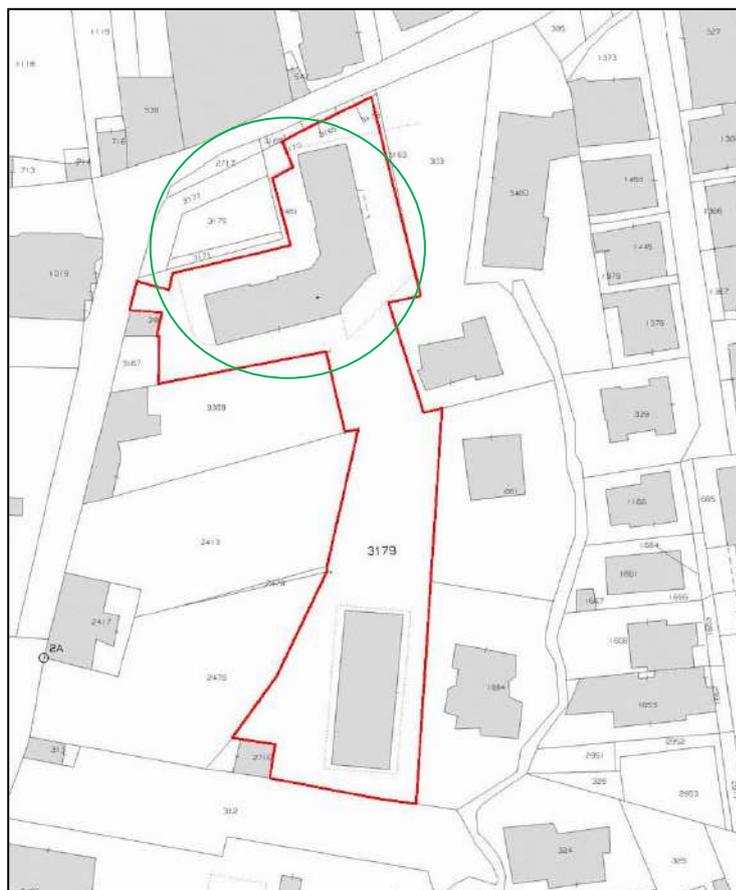


Immagine satellitare dei luoghi - All. 1



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 nel Comune di Carini (PA), con accesso da via Piemonte n. 85, angolo via Don Luigi Sturzo, piano secondo, a destra salendo la scala "B", composto da: salone, cucina, disimpegno, tre stanze, wc bagno, wc doccia, ripostiglio.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Carini, al foglio 26, particella 3179, sub 29, piano secondo, scala B.

Confini:



- Nord - con area condominiale;
- Est - vano scala ed immobile complanare;
- Sud - con terreno retrostante particella 3179;
- Ovest - con area condominiale.

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'unità immobiliare si trova in una zona di sviluppo del centro urbano di Carini, caratterizzata da insediamenti residenziali di varia tipologia e da una zona industriale destinata ad attività produttiva e commerciale.

L'immobile insiste in un'area costituita da un tessuto edilizio formato da fabbricati con struttura mista di qualche piano fuori terra e da edifici residenziali multipiano, in larga parte con struttura in c.c.a., di linee architettoniche semplici e di discreto livello qualitativo, limitatamente ai materiali impiegati per le finiture.

Il quartiere è prossimo alla SP 3, denominata Corso Italia, ed è collegata al centro storico della città, non manca di esercizi commerciali e di servizi.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, denominato edificio "A", rientra nel piano di Lottizzazione Convenzionato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 19/01/1999.

L'area su cui sorge il fabbricato in esame comprende anche un altro edificio a schiera, denominato edificio "B", costruiti agli inizi degli anni 2000.

L'edificio "A" è composto da un corpo di fabbrica ad "L", formato da due piani entro terra e tre elevazioni fuori terra, oltre il piano attico arretrato e mansardato; comprende,



ai piani interrati, unità immobiliari destinate a cantine e magazzini, al piano terra, unità immobiliari da destinare ad attività commerciali e, ai piani primo e secondo, unità immobiliari destinate a civile abitazione. I due piani interrati e il piano terra risultano ancora non ultimati.

Si accede al bene da via Piemonte n. 85, angolo via Don Luigi Sturzo (nell'atto di pignoramento e nei dati catastali è indicata Via Don Luigi Sturzo s.n.c., nel titolo di proprietà, via Don Luigi Sturzo n.1) e, tramite un portone in alluminio e vetro, si perviene all'androne e al vano scala (foto 1 - 3).

La pavimentazione dell'androne è in lastre di marmo, le pareti sono intonacate al grezzo, manca la finitura; le rampe della scala sono rivestite in marmo, le pareti sono trattate con idropittura, il corrimano è in metallo verniciato. Il fabbricato dispone di ascensore (alla data del sopralluogo non funzionante) e non è presente il servizio di portierato.

Finiture del fabbricato

Prospetti trattati con intonaco tinteggiato ad eccezione del piano terra, ancora al grezzo; magazzini protetti da saracinesche metalliche a protezione dei magazzini a piano terra, infissi in alluminio verniciato, protetti da avvolgibili in p.v.c., ai piani superiori; balconi dotati di parapetto in muratura agli estremi, con ringhiera metallica verniciata di semplice disegno geometrico nella zona centrale.

Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali, lo stato di manutenzione e conservazione degli intonaci dei prospetti è **buono**, al piano terra gli intonaci sono ancora da rifinire.





Foto 1– Prospetto principale del fabbricato

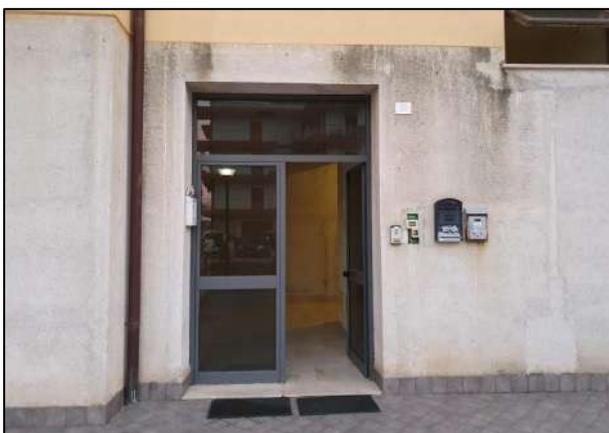


Foto 2 – Ingresso civ. 85



Foto 3 – Vano scala



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

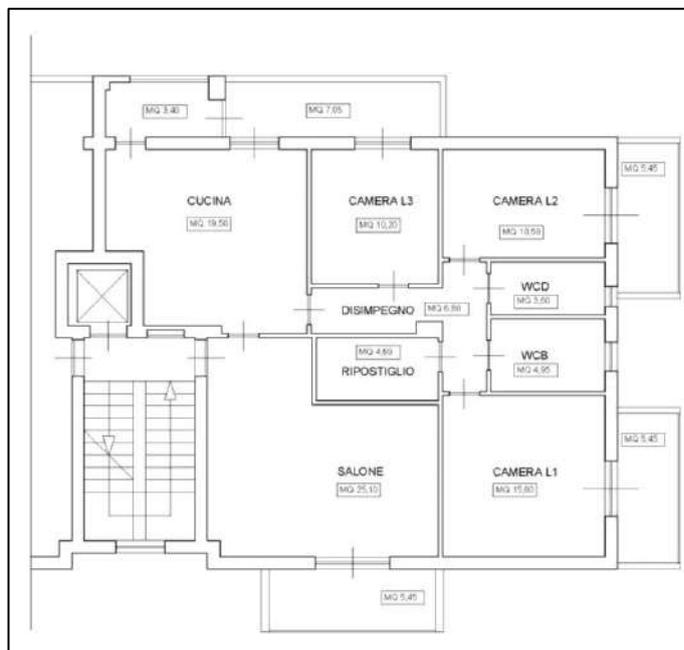
L'unità immobiliare è situata al piano secondo, a destra salendo le scale, trattasi di un'unità abitativa monofamiliare, indipendente, che occupa in pianta una superficie di forma rettangolare, che determina tre esposizioni, due sulla via Piemonte ed una su terreno retrostante. L'appartamento, rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale, è stato oggetto di modifiche che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Con riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi, l'appartamento è composto da: salone, corridoio di disimpegno, tre camere da letto, w.c. doccia, wc. bagno, un ripostiglio, cucina, quattro balconi, tre su via Piemonte e uno, chiuso parzialmente a veranda, sul retro prospetto (Allegato 3).

L'articolazione dei vani è funzionale, gli ambienti sono disimpegnati ed illuminati ad eccezione del ripostiglio.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa m² 125,00.

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 gres porcellanato.
- **Rivestimenti interni:** il w.c. bagno ha le pareti rivestite da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa m 1,60 mentre il wc doccia per l'intera altezza; il vano cucina è dotato di struttura in muratura rivestita con piastrelle di ceramica smaltata.

Le pareti degli altri ambienti sono trattate con idropittura di diverso colore (foto dalla n. 4 alla n. 16).
- **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 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:** alimentato da bombole portatili.
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo con radiatori in alluminio e pompe di calore per la climatizzazione estiva ed invernale.

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 i tre balconi su via Piemonte e il balcone, chiuso in parte a veranda, sul prospetto retrostante.



Foto 4 – area di ingresso-salone



Foto 5– salone



Foto 6 – cucina-soggiorno



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 7 – cucina-soggiorno



Foto 8 – cucina-soggiorno



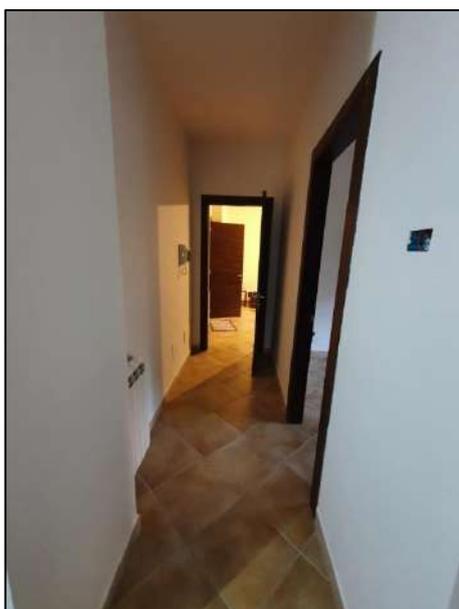


Foto 9-10 – corridoio di disimpegno



Foto 12– wc bagno

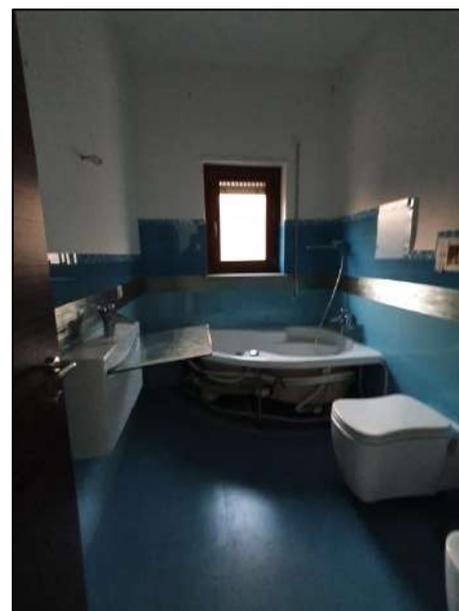


Foto 11– wc doccia



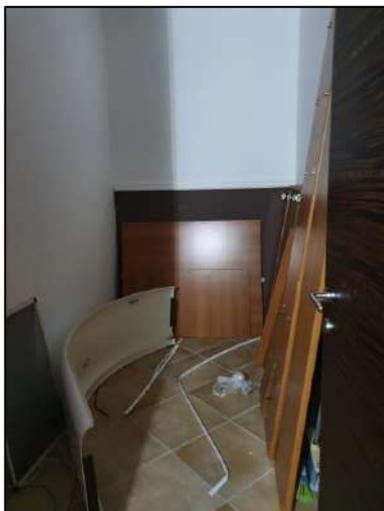


Foto 13 – ripostiglio



Foto 14– camera L1





Foto 15 – camera L2



Foto 16 – camera L3

CALCOLO DELLE SUPERFICI

L'unità immobiliare possiede una superficie commerciale di circa m² 125,00 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 ² 117,30	1,00	m ² 117,30	3,00	secondo
Balcone 01 su via Piemonte	m ² 5,45	0,30	m ² 1,63	-	secondo
Balcone 02 e 03 su via Piemonte	m ² 10,90	0,30	m ² 3,27	-	secondo



Veranda su retro prospetto	m ² 3,40	0,30	m ² 1,02	-	secondo
Balcone 04 su retro prospetto	m ² 7,05	0,30	m ² 2,12	-	secondo

Superficie commerciale totale m² 125,34 in c.t. m² 125,00

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
salone	m ² 25,10	Nord-Ovest	m 3,00
w.c. doccia	m ² 3,60	Est	m 3,00
ripostiglio	m ² 4,60	Est	m 3,00
disimpegno	m ² 6,80	Est	m 3,00
camera L1	m ² 10,20	Sud	m 3,00
w.c.bagno	m ² 6,30	Sud	m 3,00
Cucina	m ² 19,50	Sud	m 3,00
camera L2	m ² 10,50	Sud	m 3,00
camera L3	m ² 15,60	Sud	m 3,00

Superficie netta totale mq 102,20

Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è **buono**.

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 risulta presente nel Catasto Energetico Fabbricati, ma allo stato attuale i dati non risultano disponibili.

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
26	3179	29	2	A/2	6	6 vani	Totale: 127 m ² totale escluse aree scoperte: 119 m ²	€ 449,32

Indirizzo: VIA DON LUIGI STURZO n. SNC, piano 2°.

Intestato dal 06.06.2006: "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.

Si precisa che nella visura catastale e nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo via Don Luigi Sturzo s.n.c., nell'atto di compravendita via Don Luigi Sturzo n. 1, anziché via Piemonte n. 85 angolo via Don Luigi Sturzo.

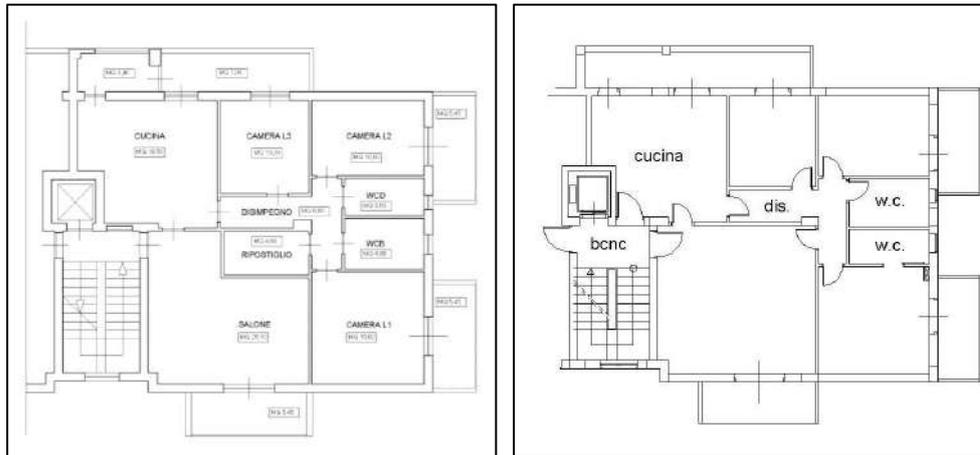
Non risultano variazioni successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

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

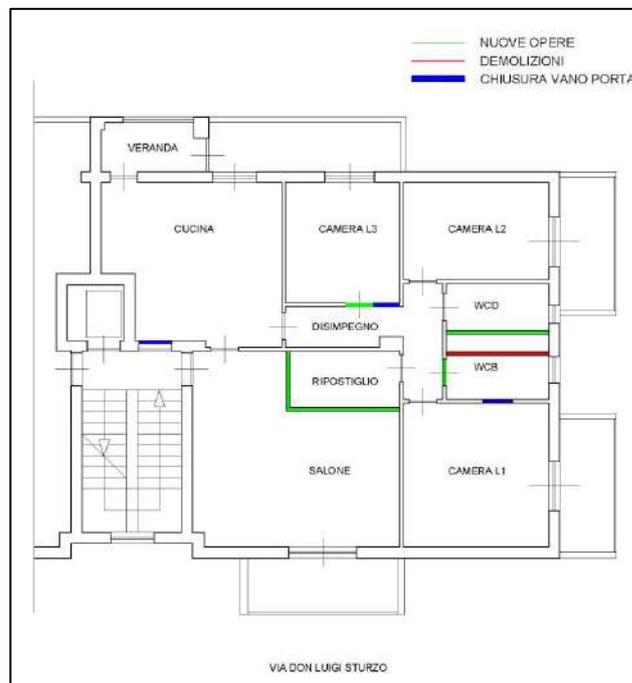
Dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo (Allegato 6 – planimetria dello stato di fatto con indicate le difformità) e la planimetria catastale presentata il 06/06/2006 (Allegato 5) risulta evidente che il bene è stato oggetto di modifiche che hanno riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni, consistite in:



- realizzazioni di tramezzi per la creazione di un ripostiglio e modifica dei wc;
- chiusura della porta d'ingresso sulla cucina;
- chiusura di parte del balcone sul retro prospetto per la realizzazione della veranda;
- spostamento di un vano porta.



Planimetria stato di fatto piano 2° - All. 3 Planimetria catastale presentata il 06/06/2006 - All. 5



Planimetria dello stato di fatto con indicazione delle difformità piano 2° - All. 6

Tenuto conto che il complesso edilizio, come sarà specificato in risposta al quesito 6, è privo di titolo abilitativo e che le modifiche realizzate nell'appartamento, nonché la chiusura a



veranda di parte del balcone di retrospetto, sebbene discordi dalla planimetria catastale presentata il 06/06/2006, non sono riferibili ad alcun progetto presentato e/o approvato dall'Amministrazione Comunale, allo stato attuale non saranno valutati i costi per la loro regolarizzazione poiché rientrerebbero nel più complesso iter di regolarizzazione dei fabbricati oggetto del Piano di lottizzazione.

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 Piemonte n. 85 angolo via Don Luigi Sturzo (indicata nella visura catastale via Don Luigi Sturzo snc), piano secondo, composta da: ingresso, corridoio di disimpegno, tre camere da letto, w.c. doccia, wc. bagno, ripostiglio, soggiorno-cucina, quattro balconi: uno in corrispondenza del prospetto principale, uno sul prospetto posteriore chiuso in parte a veranda e due su quello laterale.

Confina a nord con area condominiale stessa particella; a sud con terreno retrostante stessa particella; a est con vano scala ed immobile complanare; ed a ovest con area condominiale.

È riportata al **Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. 26 p.lla 3179, sub 29, 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 secondo il piano di Lottizzazione Convenzionato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 19/01/1999.



Con concessione edilizia n. 23 del 15/06/2001 è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e con successiva concessione n. 4 del 28/02/2002 è stata autorizzata la realizzazione delle sole strutture in cemento armato.

Tali concessioni, non essendo stati ultimati i lavori nei tempi previsti (tre anni), sono decadute.

Allo stato attuale l'immobile non ha alcun titolo edilizio e non dispone di abitabilità, risulta pertanto abusivo; non vi è ordine di demolizione del fabbricato.

PREZZO A BASE D'ASTA:

Valore d'uso dell'immobile pignorato da porre a base d'asta:

€ **41.068,00** (Euro quarantunomilasessantotto/00)

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

Come si evince dalla certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Castelvetro (TP), l'immobile è pervenuto a "A" (proprietà 1/1) in virtù di atto di compravendita del 03/10/2006 in Notaio La Seta Maria Adelaide, rep. n. 5873/2040, da potere di IN.CO.GEST S.R.L. (Allegato 4).

A IN.CO.GEST S.R.L. l'area su cui sorge l'immobile era pervenuta per atto di permuta del Notaio Li Pira Rosalia di Palermo, in data 25/07/2001, rep. 13637.

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, denominato edificio "A", rientra, come detto in precedenza, nel piano di Lottizzazione Convenzionato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 19/01/1999.



In data 13/08/2001, con nota acquisita al protocollo del Comune di Carini al n. 23059, la società INCOGEST srl comunicava che, con atto del luglio 2000 in Notaio Li Pira, rilevava l'area in questione e che, nello stesso giorno, dava inizio ai lavori autorizzati con concessione n. 23 del 15/06/2001 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Successivamente, con concessione n. 4 del 28/02/2002, veniva autorizzata la realizzazione delle sole strutture in cemento armato dei due edifici denominati "A" e "B".

In data 23/01/2008 la società INCOGEST s.r.l. comunicava al Comune di Carini la ripresa dei lavori per le opere di urbanizzazione primaria (impianti tecnologici, verde primario, marciapiedi, aiuole arredi, impianto di illuminazione, parcheggi).

Con comunicazione n. 4 del giorno 08/02/2008 il Comune di Carini emetteva ordinanza di sospensione dei lavori, poiché non ultimati nei termini previsti dall'art. 4 della concessione edilizia (cioè entro tre anni dall'inizio dei lavori).

Il 19 marzo 2008 veniva redatto da parte della Polizia municipale, congiuntamente al tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carini, verbale di sopralluogo dove si rilevava lo stato di avanzamento dei lavori, che risultavano in alcuni casi incompleti, in difformità e/o non oggetto delle concessioni rilasciate.

In data 13/02/2012, prot. 6798, in data 22/01/2016 prot. 33381 e in data 20/05/2016 prot. 24080, la società INCOGEST srl presentava le istanze, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, per la regolarizzazione delle opere eseguite. Dette istanze, come dichiarato dal tecnico istruttore, risultavano incomplete e pertanto non istruibili poiché *“prive della documentazione di rito, necessaria per l'accertamento della conformità urbanistica sia degli edifici che delle opere di urbanizzazione primaria, oltre che della prova del pagamento a titolo di oblazione, del contributo di concessione (costo di costruzione ed oneri di Urbanizzazione)”*.



Allo stato attuale il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, edificio “A”, e l’edificio “B” sono da considerarsi abusivi perché privi di titolo abilitativo; infatti, non potendo quantificare tutti i costi da sostenere per la loro regolarizzazione nonché per l’ultimazione delle opere da completare, ed essendo necessaria la volontà a procedere da parte di tutti i proprietari, non si può avere certezza che il suddetto iter venga portato a compimento dai diversi soggetti interessati.

Tuttavia, poiché la vendita di un immobile abusivo in una procedura esecutiva individuale o concorsuale è considerata pienamente valida (Cass., sent. 1 ottobre 2015, n. 19658), posto che, a seguito dell’abuso, non sia stata emessa l’ordinanza di acquisizione al patrimonio indisponibile del comune (art. 7 della legge 47 del 28 febbraio 1985), tale immobile quindi **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita.**

L’immobile oggetto di causa non è inoltre gravato da un Decreto di Demolizione.

La scrivente ritiene pertanto di potere calcolare il valore dell’immobile, allo stato attuale abusivo, come “Valore d’Uso”.

Vincoli territoriali

Come riportato nel Certificato di Destinazione urbanistica (Allegato 8), rilasciato in data 14/03/2024 dalla Ripartizione VI Settore Urbanistica della Città di Carini, risulta che l’area su cui sorge il fabbricato, identificata con la particella 3179 del foglio di mappa 26, ricade, secondo il P.R.G. approvato con Decreto n. 248 del 07/06/1983, all’interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata, con la destinazione “Lotto Edificabile in Zona territoriale omogenea C.1”, con densità edilizia fondiaria di 1,68 mc/mq.

Inoltre l’area in cui ricade il fabbricato è soggetta a vicolo sismico, vincolo aeroportuale, vincolo di rispetto da inquinamento e infine, poiché parte dell’area confina con la ex Regia Trazzera n. 251 di Ballarino, Carini – Isola delle Femmine, potrebbe costituire area del “Pubblico Demanio Armentizio”.



Legittimazione del suolo Trazzerale

Al fine di accertare l'esistenza di demanialità e gli eventuali costi di affrancazione per la legittimazione del suolo trazzerale, la scrivente in data 18/03/2024 ha inoltrato all'Ufficio Demanio Trazzerale apposita istanza, assunta al protocollo n. 26457 del 18/03/2024, e si è recata presso l'Ufficio Demanio Trazzerale e Usi Civici della Regione Siciliana in data 03/04/2024.

Con pec del 08/04/2024, lettera prot. n. 32829, l'Ufficio ha risposto che la particella 3179 del foglio di mappa 26 del Comune di Carini risulta interessata per una superficie pari a mq 510,00 circa dalla Regia Trazzera n. 251 di Ballarino denominata "Carini – Isola delle Femmine con biforcazione passante per Capaci" (Allegato 7).

Come comunicato, il prezzo di cessione per la legittimazione del suolo trazzerale viene determinato secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art.13 della legge regionale n.4 del 16.04.2003 e successive modifiche ed integrazioni.

Da quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica, il suolo in oggetto ricade in zona territoriale omogenea "C.1", il cui indice di densità fondiaria risulta pari a 1,68 mc/mq.

Pertanto, facendo riferimento al valore agricolo medio relativo alla coltura più redditizia, il cui prezzo unitario per il territorio di Carini risulta pari ad euro 4,34/mq, e moltiplicando il suddetto valore per l'indice di densità fondiaria sopra riportato e per la superficie interessata dal demanio trazzerale, pari complessivamente a mq 510 circa, si ottiene il prezzo di cessione del suolo.

A tale costo vanno aggiunte le somme per "risarcimento danni" corrispondenti alla indennità di occupazione del suolo trazzerale relative all'ultimo quinquennio, pari ad 1/20 del prezzo di cessione per ciascun anno di occupazione, nonché le spese per istruttoria. Sono, inoltre, a carico dei soggetti richiedenti la legittimazione, le spese per registrazione e trascrizione del verbale di liquidazione conciliativa.



Sulla base della consistenza della superficie da legittimare, rilevata dagli accertamenti cartografici eseguiti dall'Ufficio, gli oneri per la sdemanializzazione del suolo trazzerale ammontano a € **5.878,14**, computati secondo il prospetto sotto indicato:

Costi di cessione = Valore del suolo + Quota di risarcimento danni + spese di istruttoria + Tassa di registrazione

Valore del suolo. Si calcola moltiplicando la superficie interessata dal suolo trazzerale, pari a mq **510,00**, per il valore agricolo più redditizio per Carini pari a **4,34** €/mq, per l'indice di cubatura della zona (1,68 mc/mq), si ha:

Valore del suolo = 510,00 mq x 4,34 €/mq x 1,68 mc/mq = € **3.718,51**.

Quota di risarcimento danni. La quota di risarcimento danni è pari ad un ventesimo del valore del suolo, come sopra determinato, moltiplicato per 5 anni:

Risarcimento danni = € 3.718,51/20 x 5 anni = € **929,63**

Spese per istruttoria pari a € **130,00**

Spese per bolli e tassa di registrazione e trascrizione è pari a € **1.100,00**

Totale costo di cessione del suolo =

€ (3.718,51 + 929,63 + 1.100,00 + 130,00) = € **5.878,14**.

Salvo ulteriori verifiche da parte dell'ufficio preposto.

Planimetria catastale

Non si tiene conto dei costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, che saranno valutati dopo l'eventuale avvenuta regolarizzazione.

Attestato di prestazione energetica

Tenuto conto che l'unità abitativa in esame risulta presente nel Catasto Energetico Fabbricati, ma allo stato attuale i dati non risultano disponibili, si ritiene opportuno aggiornare l'Attestato di Prestazione Energetica, a firma di un tecnico abilitato, obbligatoria in caso di passaggio di proprietà o locazione; per cui si stima una spesa di



€ 150,00, oltre IVA, salvo ulteriori richieste da parte del professionista, che sarà detratto dal valore commerciale del bene.

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

Il bene, con provvedimento di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del 19/02/2023, risulta occupato da soggetti terzi senza alcun titolo.

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

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Notaio Giulia Barbagallo 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 ottobre 2006 ai nn. 61851/19520 a favore della Banca Popolare Italiana Società Cooperativa contro "A";
- 2) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: pignoramento del 28/09/2021, trascritto il 12/11/2021 ai nn. 52555/40969 a favore di Leviticus SPV srl contro "A".

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



L'immobile pignorato ricade in parte su suolo del demanio trazzerale.

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 le 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.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo allo stato attuale abusivo, la scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.

STIMA VALORE DI MERCATO

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 (Borsino immobiliare.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

Si fa riferimento al rilievo metrico dell'immobile eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo dopo un confronto con la planimetria catastale.

Il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare viene effettuato in base ai criteri di misurazione ed ai coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm}} &= S_{\text{scoperta}} + (0,30 \times S_{\text{balcone 01}}) + (0,30 \times S_{\text{balconi 02 - 03}}) + (0,30 \times S_{\text{balcone 04}}) + (0,30 \times \\ & S_{\text{veranda}}) \\ &= \text{m}^2 117,30 + (0,30 \times \text{m}^2 5,45) + (0,30 \times \text{m}^2 10,90) + (0,30 \times \text{m}^2 7,05) + (0,30 \times \\ & 3,40) = \text{m}^2 \mathbf{125,34} \end{aligned}$$

Si assume quindi la seguente superficie commerciale:

$$S_{\text{comm}} = \text{m}^2 \mathbf{125,00}$$

Valutazione

La valutazione tiene conto dell'attuale quadro di mutamento del mercato immobiliare caratterizzato da una generale flessione 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, sia pari a €/m² 885,00.

In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio del Comune di Carini, aggiornate al secondo 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 700,00 a un massimo di €/m² 1.050,00 (Allegato 9).

Il Borsino immobiliare fornisce per il Comune di Carini, per la zona "espansione Centro urbano", tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile, valori di mercato (per le abitazioni in stabili di Fascia media) compresi tra €/m² 853,00 e €/m² 1.315,00 (Allegato 9).

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 anzidetti, pari a:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/m}^2 (885,00 + 875,00 + 1.084,00) : 3 = \text{€/m}^2 948,00.$$

Si assume il valore unitario:



$$V_u = \text{€}/\text{m}^2 \mathbf{948,00}$$

VALORE DI STIMA

Immobile sito in Palermo, via Piemonte, n. 85, piano secondo (*Fg 26, particella 3179, sub 29*)

Superficie commerciale - Valore unitario - Valore di mercato

$$\text{m}^2 125,00 \times \text{€}/\text{m}^2 948,00 = \text{€ } \mathbf{118.500,00} \text{ (Euro centodiciottomilacinquecento/00)}$$

STIMA VALORE D'USO

Come anticipato in risposta al quesito n. 6, il valore di un immobile, ritenuto allo stato attuale, abusivo, viene calcolato come "Valore d' Uso".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre in un arco temporale di venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$\mathbf{A_f = a (q^n - 1)/r}$$

Dove:

- A_f = valore finale del bene
- a : reddito netto annuo
- q : montante unitario
- n : le annualità
- r : saggio di capitalizzazione.

Viene utilizzato il valore locativo annuo netto (pari a **€ 3.534,00**), determinato con il procedimento di stima analitica, di seguito esposto.



La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile oggetto di causa la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti:

- Borsino Immobiliare che fornisce per il Comune di Carini, per la zona "espansione Centro urbano", valori di affitto (per le abitazioni in stabili di 1° fascia) compresi tra €/m² 2,16 e €/m² 3,39, con un valore medio pari a €/m² 2,77 (Allegato 9);

- Agenzia del Territorio, quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), aggiornate al primo semestre 2023 e relative alla zona "Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO" del Comune di Carini, il cui valore di locazione delle abitazioni civili varia da un minimo di €/m² per mese 2,20 a un massimo di €/m² per mese 3,20, con un valore medio pari a €/m² 2,70 (Allegato 9).

Utilizzando un valore medio tra i dati forniti dal Borsino Immobiliare e quelli dell'OMI abbiamo:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/mq} \times \text{mese} (2,77 + 2,70) : 2 = \text{€/mq} \times \text{mese} 2,48$$

Valore locativo mensile:

$$V_1 = \text{€/mq} \times \text{mese} 2,48 \times \text{mq} 125,00 = \text{€} 310,00$$

Per l'immobile in esame, è possibile pertanto stabilire una rendita mensile lorda di € 310,00 pari ad un canone lordo annuo di € 3.720,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 5%, ne consegue che il **reddito annuo netto corrisponde a € 3.534,00.**

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene il valore di mercato pari a:

$$V = \text{€} 3.534,00 : 0,035 = \text{€} 100.971,42.$$



Secondo quanto esposto in precedenza, applichiamo per calcolare il Valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, la formula:

$$Af = € 3.534,00 (1,02^{20} - 1) / 0,035 = € 48.466,28$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari in c.t., a € **48.466,00**.

Adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica dell'immobile, pari a € 150,00.

$$€ (48.466,00 - 150,00) = € 48.316,00.$$

Infine, al valore d'uso sopra determinato si applicherà una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$€ 48.316,00 \times 0,85 = € 41.068,60.$$

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

€ **41.068,00** (Euro quarantunomilasessantotto/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, 23 maggio 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 e planimetria catastale;
 - 6 - planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità;
 - 7 - comunicazione da parte dell'Ufficio Demanio Trazzerale e Usi Civici;
 - 8 - certificato di destinazione urbanistica;
 - 9 - valori tabelle OMI;
- documentazione fotografica.

