

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 533/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 533/2023

CREDITORE PROCEDENTE

S.P.A.

contro

DEBITORI ESECUTATI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALESSANDRO MINEO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Villa in lotto, ubicata in Comune di Carini (PA), via Zinnie 10/A

Foglio 5, particella 404/3 graffata con le particelle 404/4 e 404/5

Piano T-S1, cat. A/7, cl. 8, vani 7,5, Superficie mq 161, R.C. Euro 677,85



Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 21/12/2024 notificato il 23/12/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto architetto Carlo Bellavista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Palermo al n. 2855 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 23/12/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Alessandro Mineo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 28/01/2025.

In data 04/04/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda l'unico lotto di vendita.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato alla pag. 3 dell'atto di pignoramento:

- piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei Signori [REDACTED] (...) e [REDACTED] [REDACTED] (...) di *“unità immobiliare sita in Carini alla Via Zinnie n. 10/A costituita da un corpo autonomo composto di due vani, cucina, wc e ripostiglio a piano terra e da porzione di locale di sgombero di pertinenza posto al piano seminterrato dell'edificio limitrofo, composto di due vani e servizio, sottostante a piano terra di proprietà di [REDACTED] il tutto con terreno di pertinenza di circa metri quadri trecentotrenta e confinante con proprietà di [REDACTED], con la suddetta via e con proprietà da due lati; in catasto foglio 5, particella 404/3 graffata con le particelle 404/4 e 404/5, Piano T-S1*



categoria A/7, classe 8, vani 7,5, Totale superficie mq 161, totale escluse aree scoperte mq 161, rendita catastale euro 677,85”.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull’immobile riportato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

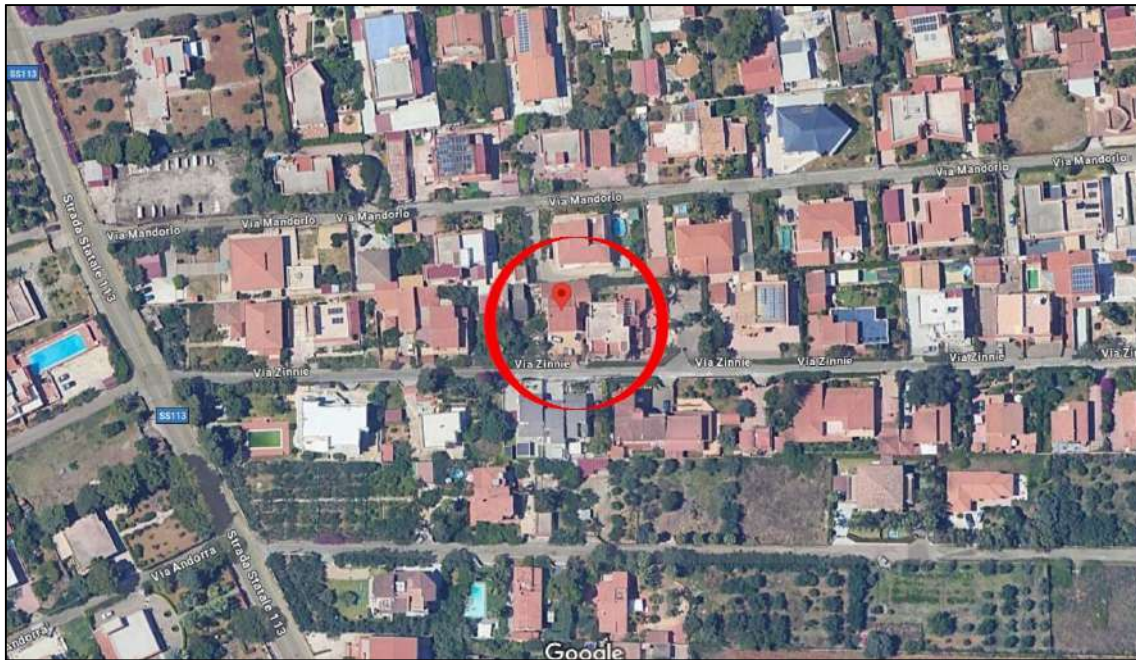
- atto di compravendita del 21/06/2006 in Corleone (PA), notaio Maria Adelaide La Seta, Rep. n° 5716, Racc. n° 1912, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 11/07/2006 ai nn. 44103/22982 da potere di **(All. 1).**

Dati catastali:

I dati catastali dell’immobile riportati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2).**

Individuazione e ubicazione dell’immobile:

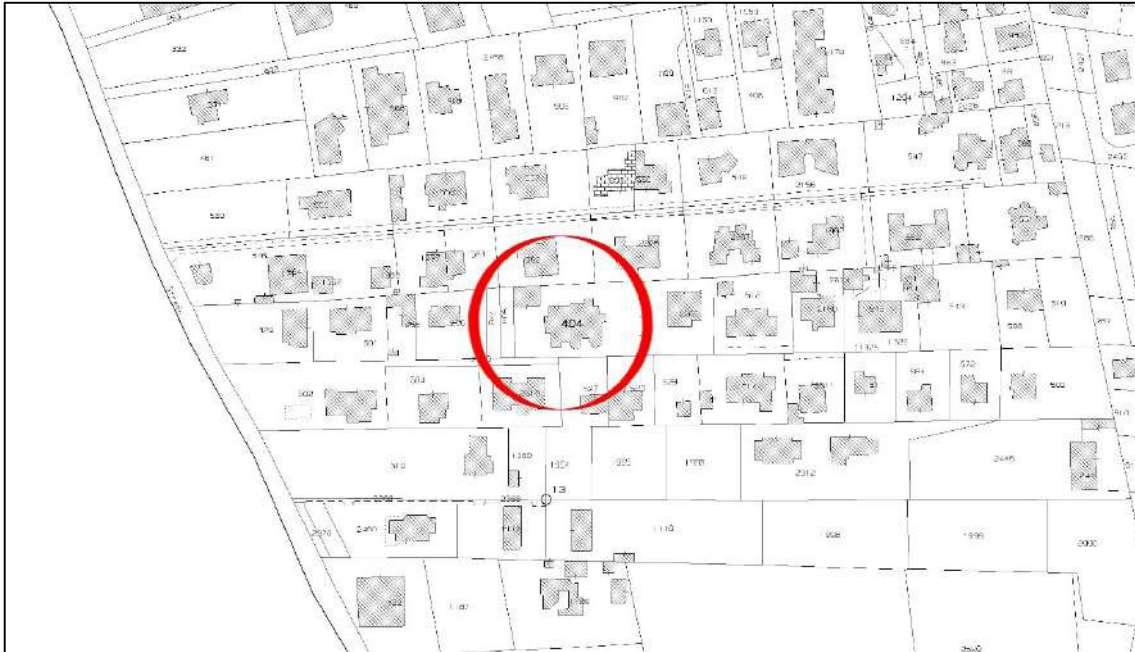
Ai fini dell’esatta individuazione dell’immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale **(All. 3)** e la mappa catastale **(All. 4)** con l’ausilio



Ortofoto attuale (da Google Earth)



del portale Stimatrix forMaps (**All. 5**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Estratto di mappa catastale



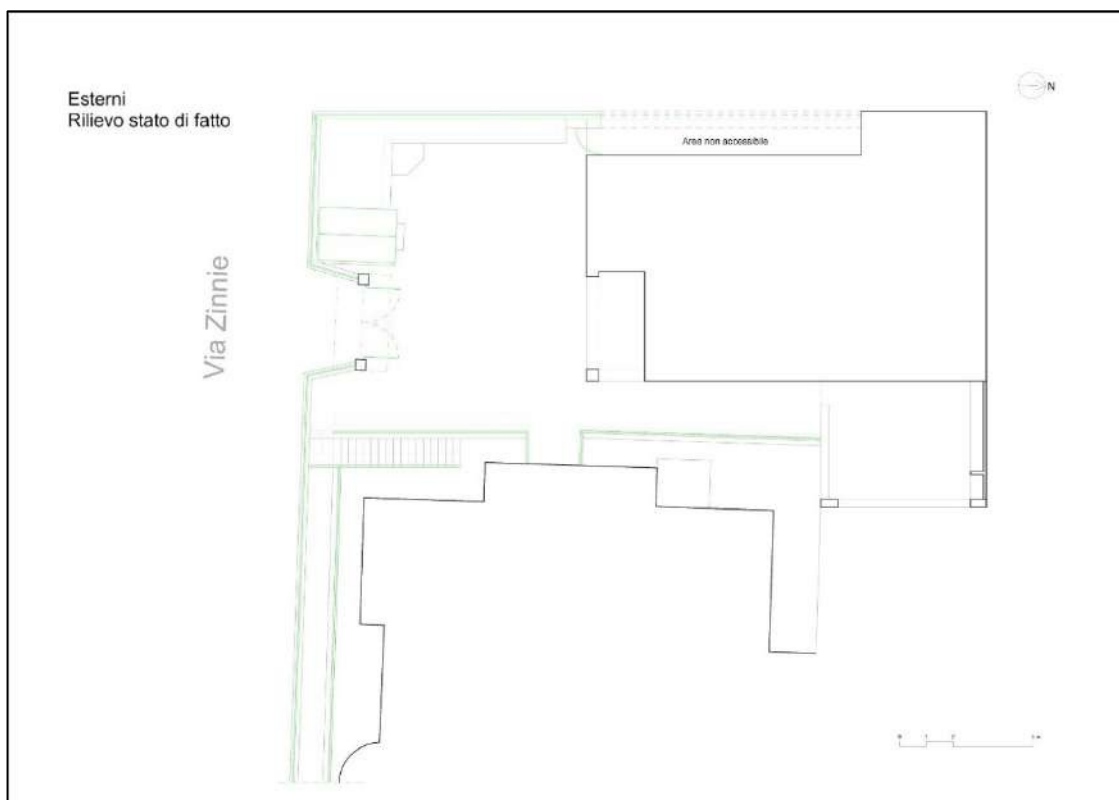
Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps



QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da unica unità immobiliare catastale, censita al C.F. del Comune di Carini, al fg. 5, p.lla 404, subalterni 3, 4 e 5, cat. catastale A/7, superficie catastale mq 161.

Il subalterno 3 corrisponde a corpo di fabbrica a una elevazione posto al piano terra, adibito a civile abitazione; il subalterno 4 corrisponde a locale adibito a civile abitazione e posto al seminterrato di maggiore palazzina a più elevazioni f.t.; il subalterno 5 corrisponde ad area a cielo aperto comune ai sub 3 e 4.



Tipologia: villa per civile abitazione ubicata in lotto recintato.

Ubicazione: via Zinnie civ. 10/A, in zona residenziale e di villeggiatura espansasi tra la S.S. 113 e l'autostrada A29, a nord del centro abitato di Carini (PA), in epoca risalente alla fine degli anni '60 e gli anni '70 del secolo scorso.

Caratteristiche strutturali: struttura portante intelaiata in c.c.a, solai interpiano in misto ferro, cemento e laterizio; coperture in mistro ferro, cemento e laterizio con soprastante



manto di tegole, murature di tompagnamento perimetrali in blocchi di tufo e/o cemento pomice.

Accessi: l'accesso carrabile e pedonale al lotto recintato (sub 5) è dal civ. 10/A della via Zinnie, protetto da cancello in ferro a due ante; dall'interno del lotto, immediatamente a destra del cancello di accesso, si diparte scala a cielo aperto che conduce alla porta di accesso del locale seminterrato (sub 4). La porta di ingresso al corpo di fabbrica posto al piano terra è invece raggiungibile direttamente dalla quota di accesso carrabile.



Confini: a sud con la pubblica via Zinnie; a nord con p.lla n° 562 stesso foglio di mappa n° 5; a ovest con p.lla n° 2666 foglio 5; a est con p.lla n° 404, sub 1 e 2.



Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessun condominio costituito.

Attestato di prestazione energetica: non esistente. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in Euro 180,00.

Sub 3 - Corpo di fabbrica al piano terra.

Composizione interna: in sede di primo accesso il sottoscritto esperto ha accertato che trattasi di abitazione composta da due vani letto, un vano soggiorno, un vano cucina/pranzo, un servizio igienico, un ripostiglio e disimpegno; detta abitazione ha accesso da n° 2 vani porta raggiungibili da superfici porticate poste all'interno dell'area a cielo aperto: il vano porta principale dà





accesso al vano soggiorno, mentre il vano porta secondario dà accesso al vano cucina. L'esposizione prevalente è ad est (soggiorno) e a sud (letto matrimoniale, cucina e w.c.). Le finiture interne degli ambienti (pareti e soffitti) sono realizzate con intonaco e tinteggiature al civile; i pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato; le zone cottura e lavello



del vano cucina sono altresì rivestite con piastrelle di ceramica; il servizio igienico ha pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Porte interne in legno tamburato. Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro camera, con persiane esterne ad alette orientabili.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Lo stato di manutenzione dell'abitazione corrispondente al sub 3 è discreta, fatte salve alcune tracce di condensa su soffitto e pareti lato nord del vano cucina. L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario con tubazioni sotto traccia; gli apparecchi sanitari del servizio igienico sono privi di accessori di completamento. La fornitura idrica è garantita con allacciamento alla rete esterna di zona. L'acqua calda per uso sanitario è prodotta tramite boiler. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia per uso civile, privo di placche di chiusura dei frutti e privo, altresì di dichiarazione di conformità alle normative vigenti; il cui costo per l'adeguamento è sinteticamente stimato in Euro 1.000,00. Presente linea TV e linea dati. Non presente

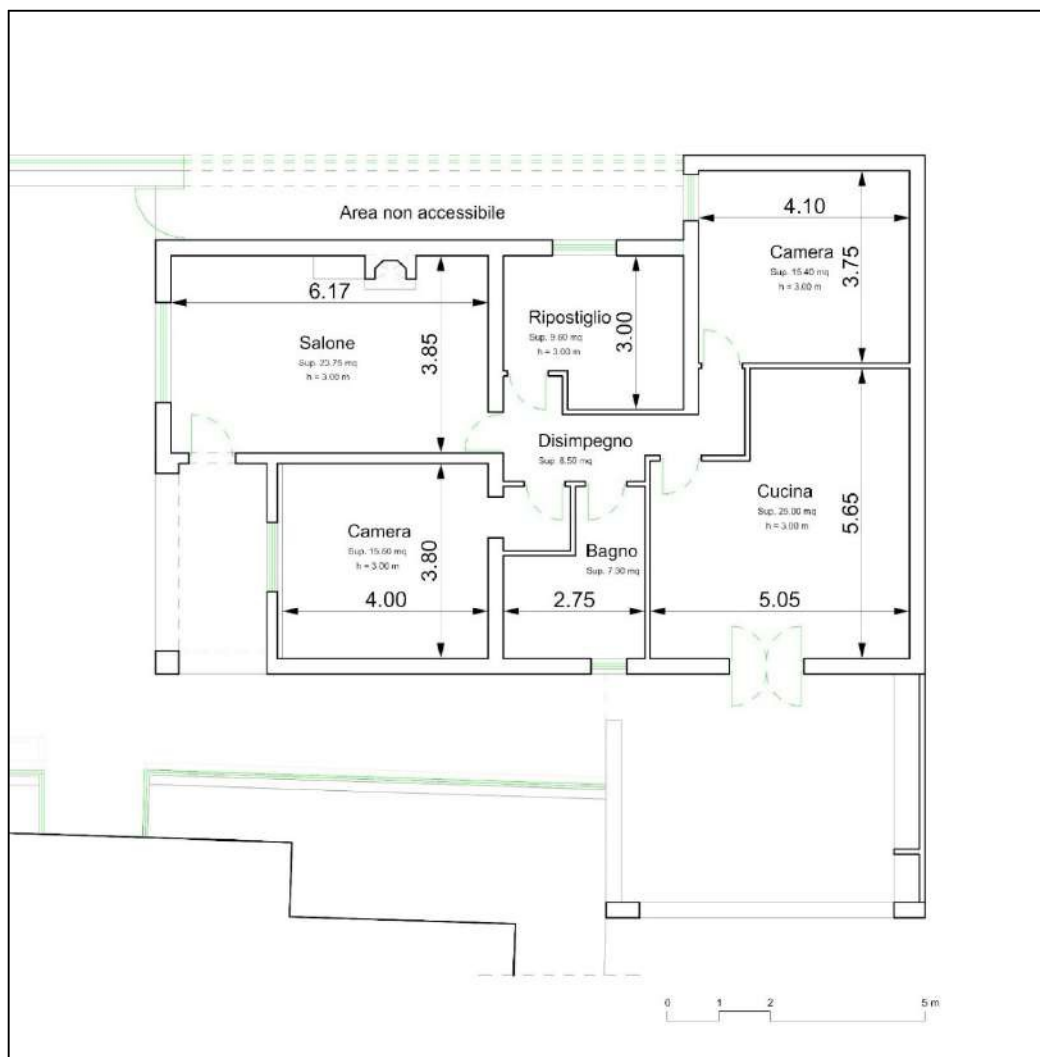


impianto di collegamento al gas di città: la fornitura del gas per cottura avviene tramite noleggio di bombola. Esiste impianto di riscaldamento con tubazioni sottotraccia e radiatori a parete, non collegato tuttavia ad alcun serbatoio di stoccaggio GPL e, pertanto, non funzionante e privo di certificazione di conformità alle normative vigenti. Il raffrescamento estivo avviene tramite n° 2 climatizzatori a split interni con unità esterne, ubicati nel vano cucina e nel vano letto matrimoniale.

Superficie utile interna: mq 105,00;

Superficie commerciale: mq 129,00;

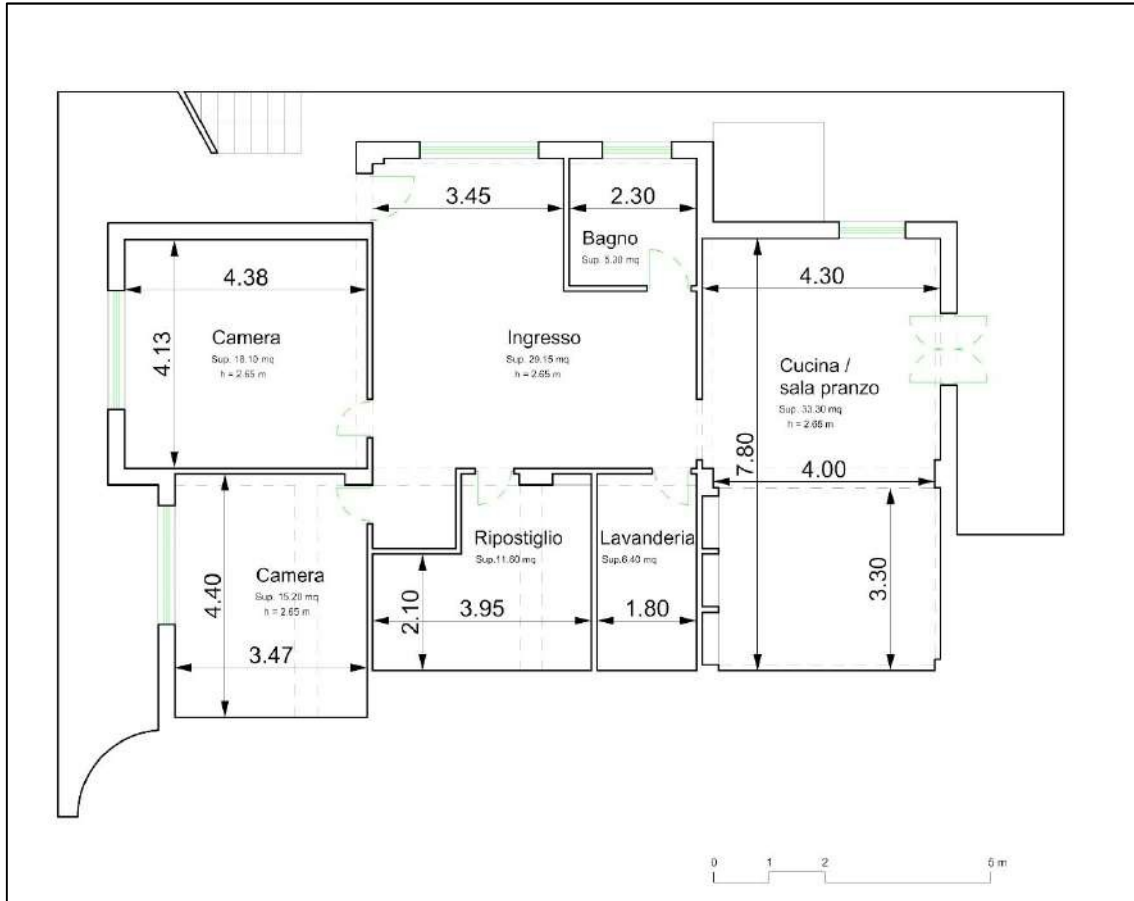
Altezza utile interna: ml 3,00



Piano terra (Sub 3) – Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Sub 4 - Seminterrato.

Composizione interna: in sede di primo accesso il sottoscritto esperto ha accertato che il



Seminterrato (Sub 4) – Planimetria di rilievo dello stato di fatto

locale seminterrato di che trattasi è, di fatto, adibito ad abitazione così composta: due vani letto, un vano ingresso/soggiorno, un vano cucina/pranzo, un servizio igienico, un



ripostiglio, una ripostiglio/lavanderia; detta abitazione ha accesso da vano porta posto in



prossimità dello sbarco a quota seminterrato di scala esterna proveniente dalla quota strada dell'area a cielo aperto comune anche all'abitazione descritta al paragrafo precedente: detto



vano porta immette direttamente al vano ingresso/soggiorno. L'esposizione prevalente è ad ovest e a sud. Le finiture interne degli ambienti (pareti e soffitti) sono realizzate con intonaco



e tinteggiature al civile; i pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres cm 35 x 35; le zone cottura e lavello del vano cucina sono altresì rivestite con piastrelle di ceramica fino a una



altezza di ml 1,50 dal pavimento; le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di ceramica di altezza variabile da ml 1,50 a 2,00 (box doccia). Porte interne in legno tamburato.



Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro camera, con persiane esterne ad alette orientabili.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Lo stato di manutenzione del seminterrato adibito ad abitazione corrispondente al sub 4 è discreta per quel che riguarda le finiture interne (fatte salve alcune tracce di condensa su soffitto e pareti lato nord del vano cucina) e mediocre per quel che attiene i prospetti esterni stante la presenza di esiti di deterioramento degli intonaci esterni (lesioni, muffe, macchie, percolamenti, etc.),. L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario con tubazioni sotto traccia. La fornitura idrica è garantita da allacciamento alla rete esterna di zona. L'acqua calda per uso sanitario è prodotta tramite boiler. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia per uso civile, privo di dichiarazione di conformità alle normative vigenti, il cui costo per l'adeguamento è sinteticamente stimato in Euro 1.000,00. Presente linea TV e linea dati. Non presente impianto di collegamento al gas di città: la fornitura del gas per cottura avviene tramite noleggio di bombola. Esiste impianto di riscaldamento con tubazioni sottotraccia e radiatori a parete, in comune con l'impianto di riscaldamento di cui all'abitazione di piano terra sopra descritta, non collegato tuttavia ad alcun serbatoio di stoccaggio GPL e, pertanto, non funzionante e privo di certificazione di conformità alle normative vigenti. Il raffrescamento estivo avviene tramite n° 2 climatizzatori a split interni con unità esterne, ubicati nel vano cucina e nel vano letto matrimoniale.

Superficie utile interna: mq 119,00

Superficie commerciale: mq 135,00;

Altezza utile interna: ml 2,65.

Sub 5 – Area a cielo aperto comune ai sub 3 e 4.

La corte comune, o area a cielo aperto comune alle abitazioni sopra descritte, è pavimentata con piastrelle di cemento colorato in discreto stato di manutenzione. La recinzione della corte è realizzata con muretti in conci di tufo in parte intonacati e in parte rivestiti con pietra da spacco, con soprastante cancellata in ferro, il tutto in mediocri condizioni di manutenzione.



Il cancello carrabile di accesso alla corte comune è in ferro a due ante incernierate a pilastri intonacati, ad azionamento manuale.



Superficie a cielo aperto: mq 264,00;

Superficie totale lotto (compresa area sedime fabbricati): mq 532,00;

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Carini, al foglio 5, particella 404, sub. 3, 4 e 5 graffati, via Zinnie n. 12, piano T-S1, cat. A/7, classe 8, consistenza 7,5 vani, superficie totale 161 mq, superficie totale escluse aree scoperte 161 mq.

Vi è esatta rispondenza formale tra dati catastali (foglio, particella, subalterno) indicati in Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Negozi di acquisto e Visura storica all'attualità.

Dall'esame degli atti disponibili e di quelli acquisiti dal sottoscritto non si evidenziano variazioni catastali dei dati identificati essenziali intervenute in momenti successivi rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

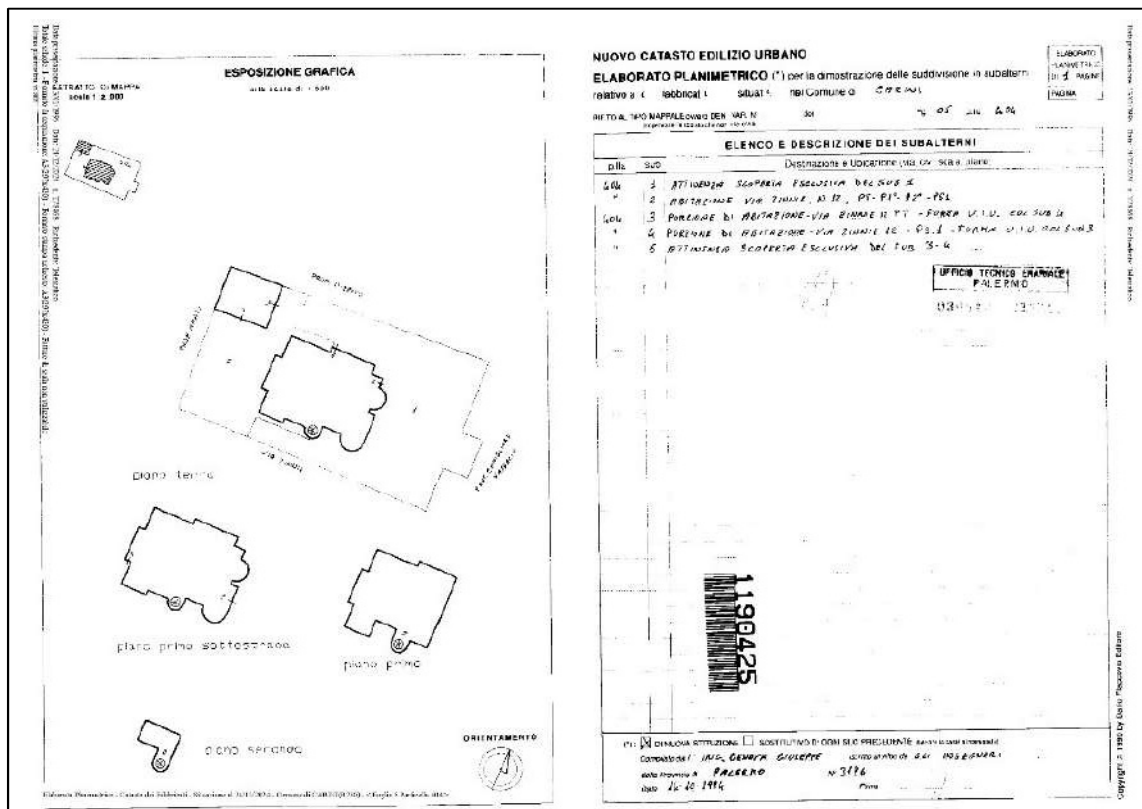
Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Il maggiore fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, risulta essere stato originariamente edificato sulle particelle di terreno identificate ai nn. 329 e 404, foglio 5 del C.T. del Comune di Carini, come risulta dal Nulla Osta del Comune di Carini n° 7438 del 29/08/1968.



Con tipo di frazionamento del 23/01/1995, in atti dal 07/12/1999, detto maggiore fabbricato è stato frazionato per trasferimento di diritti (n. 30643.1/1995).

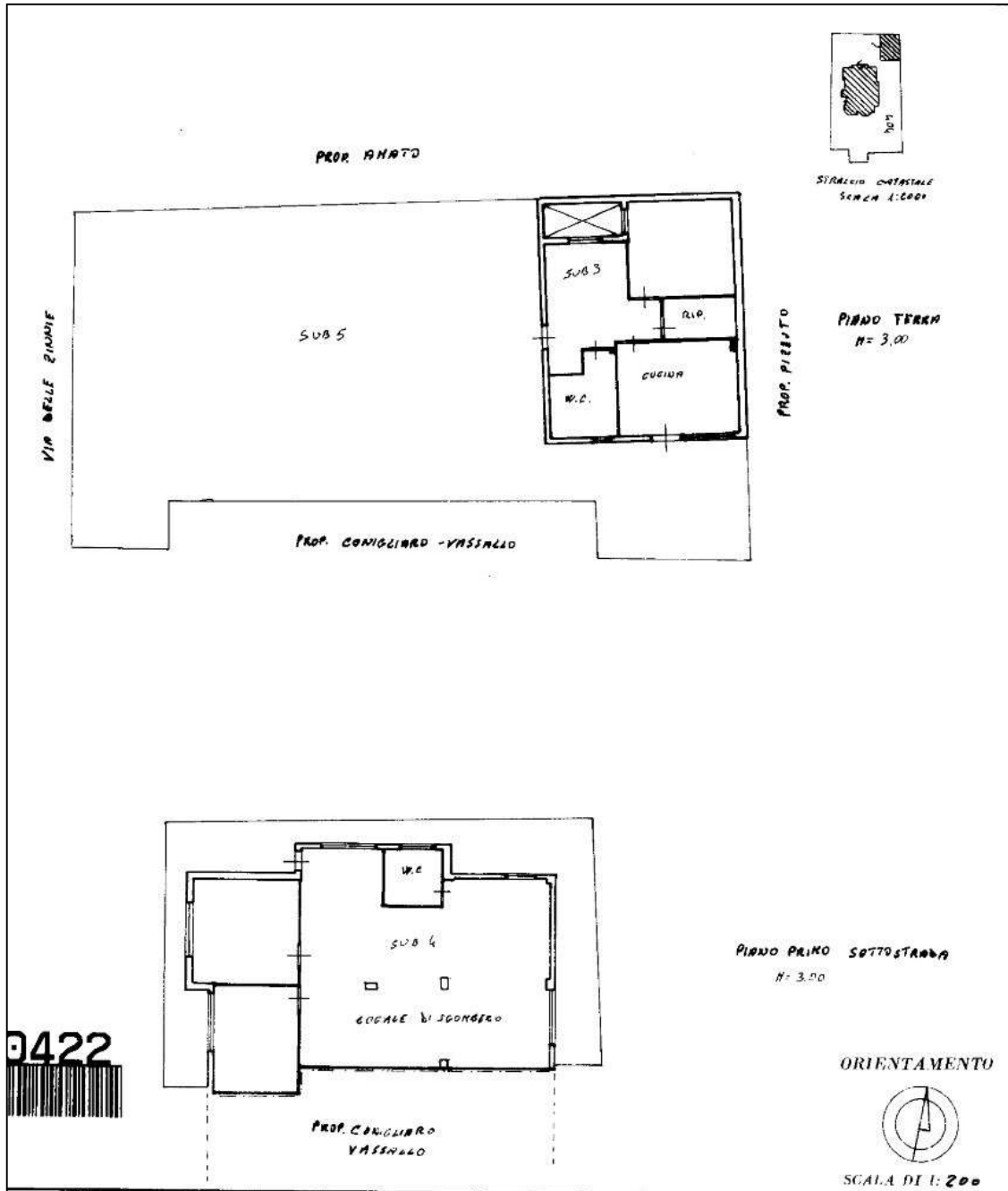
Planimetria catastale: l'elaborato planimetrico (**All. 7**) e la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata (**All. 8**) sono stati presentati in data 23/01/1995.



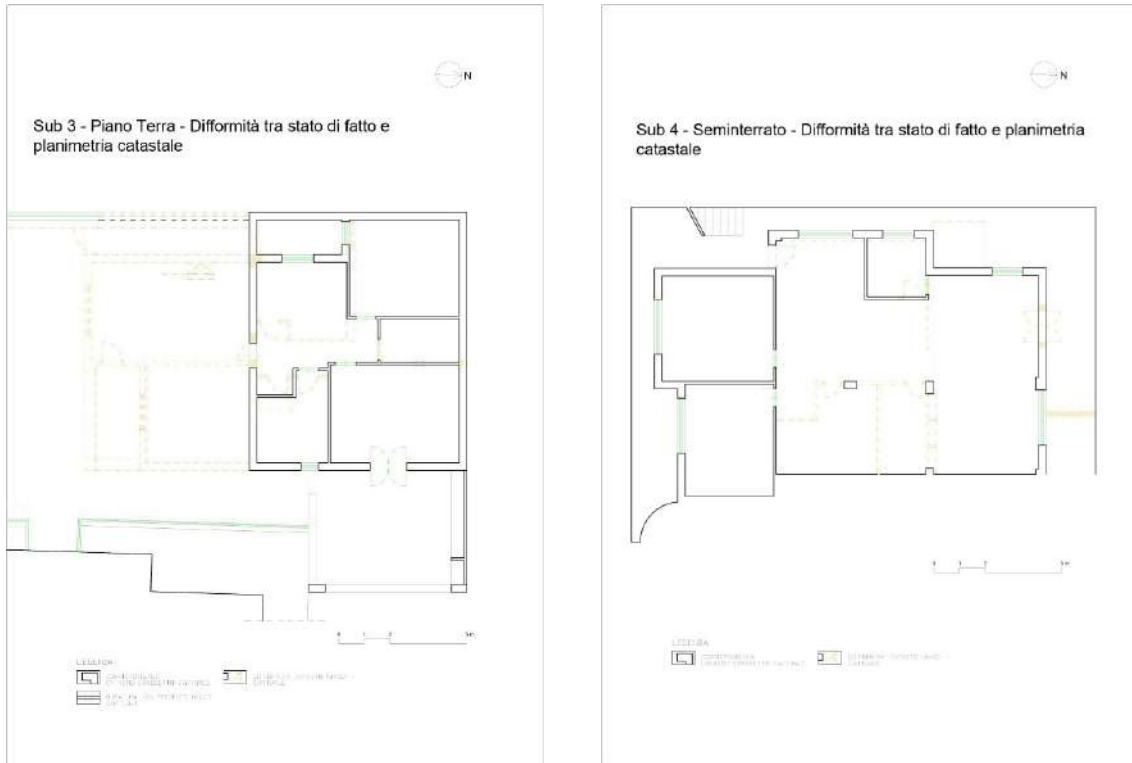
Elaborato planimetrico catastale (All. 7)

La planimetria catastale risulta difforme dalla planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi, come può leggersi nei grafici di raffronto allegati (**All. 9**). In particolare, per quel che attiene al piano terra catastalmente identificato con il sub 3, le difformità consistono in una maggiore estensione del fabbricato esistente rispetto a quanto presente in planimetria catastale, e in una diversa distribuzione dei vani interni; la planimetria catastale del locale seminterrato catastalmente identificato con il sub 4 risulta, inoltre, difforme dallo stato attuale dei luoghi per diversa suddivisione dei vani interni. Notasi che la planimetria catastale riporta errata indicazione dell'orientamento cardinale.

Il costo delle spese tecniche e dei diritti per la procedura DOCFA utile a regolarizzazione le difformità è stimato in Euro 800,00 circa, da detrarsi dal valore di stima.



Estratto planimetria catastale (All. 8)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 9)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di unità immobiliare realizzata in gran parte abusivamente, attualmente adibita a civile abitazione, ubicata in Carini (PA), all'interno di unico lotto avente accesso dal civ. 10/A della via Zinnie, e costituita da separati fabbricati di cui uno al piano terra e uno al piano seminterrato composta da:

- Piano terra: due vani letto, un vano soggiorno, un vano cucina/pranzo, un servizio igienico, un ripostiglio e un disimpegno;
- Piano seminterrato: due vani letto, un vano ingresso/soggiorno, un vano cucina/pranzo, un servizio igienico, un ripostiglio, una ripostiglio/lavanderia;



Confinante con a sud con la pubblica via Zinnie; a nord con p.lla n° 562 stesso foglio di mappa n° 5; a ovest con p.lla n° 2666 foglio 5; a est con p.lla n° 404, sub 1 e 2.

Censito al C.F. al **foglio 5, p.lla 404, sub. 3, 4 e 5 graffati.**

L'immobile nella sua configurazione attuale è interamente difforme da Nulla Osta alla esecuzione di lavori edili n° **7438 del 29/08/1968** rilasciato dal Comune di Carini su progetto originario. Non è dotato di Certificato di abitabilità/agibilità.

Le difformità rispetto a detto N.O. n° 7438 del 29/08/1968 consistono in importanti ampliamenti di superficie e cubatura, sia al piano terra che al piano seminterrato, con cambio di destinazione d'uso da magazzini/locali di sgombero ad abitazione civile.

Dette difformità non risultano sanabili tramite sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Non è stata reperita alcuna Istanza di Condonò agli atti del Comune di Carini.

L'aggiudicatario non è legittimato a depositare alcuna domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto le ragioni del credito si sono costituite in data successiva all'entrata in vigore delle leggi sui condoni edilizi (artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; art. 39 della legge n. 724 del 1994; art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003).

Da informazioni acquisite presso i competenti uffici comunali non risulta essere stato emesso alcun ordine di demolizione delle opere abusive.

I costi per la demolizione delle opere abusive e la riconduzione in pristino delle volumetrie originarie come da progetto autorizzato sono stimati in Euro 26.000,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 12.000,00
Euro DODICICIMILA/00

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Il titolo di proprietà sui beni immobili pignorati è pervenuto ai debitori eseguiti con atto di compravendita del 21/06/2006 in Corleone (PA), notaio Maria Adelaide La Seta, Rep. n°



5716, Racc. n° 1912, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 11/07/2006 ai nn. 44103/22982 da potere di _____ o e **(All. 1)**.

Ai predetti _____ e _____ il titolo di proprietà era pervenuto per atto di compravendita di maggiore fabbricato del 12/11/1992 in Palermo, notaio Guglielmo La Fata, Rep. n° 56199, Racc. n° 5129, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 23/11/1992 ai nn. 48878/34964, da potere di _____ i **(All. 1)**. Con tipo di frazionamento del 23/01/1995, in atti dal 07/12/1999, il maggiore fabbricato trasferito con il citato atto di compravendita del 12/11/1992 del notaio G. La Data, è stato frazionato per trasferimento di diritti (n. 30643.1/1995) **(All. 2)**, come graficamente risultante da Elaborato planimetrico presentato il 23/01/1995 **(All. 7)**.

Il maggiore fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, risulta essere stato originariamente edificato sulle particelle di terreno identificate ai nn. 329 e 404, foglio 5 del C.T. del Comune di Carini, come risulta dal Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 7438 del 29/08/1968 rilasciato dal Comune di Carini al richiedente Sig. _____ i **(All. 10)**.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

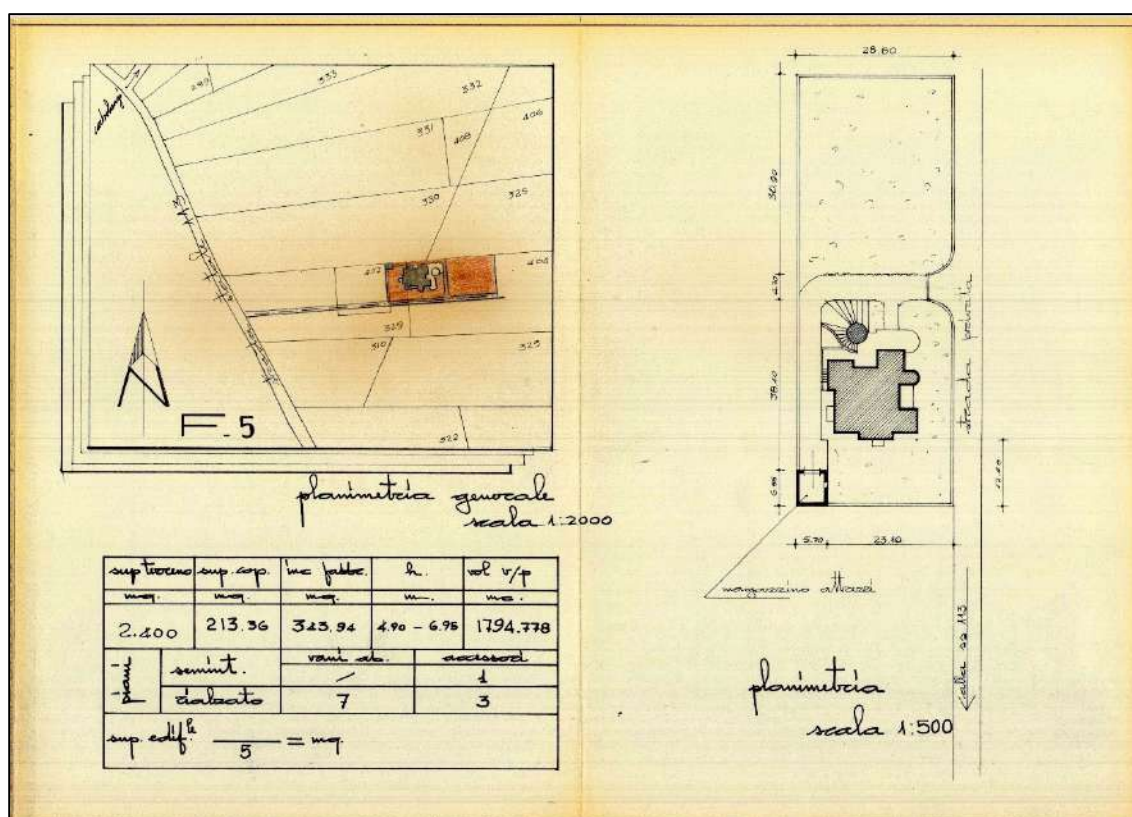
Storia dell'edificazione.

Dall'esame degli atti amm.vi estratti presso l'ufficio tecnico del Comune di Carini **(All. 10)**, dei titoli di provenienza, delle schede e planimetrie catastali, nonché sulla scorta delle visure delle foto aeree storiche effettuate dal sottoscritto esperto presso la S.A.S. TD S.r.l. di Palermo, può desumersi la seguente storia dell'edificazione dell'immobile, dalle origini allo stato attuale.

Prima edificazione:



la costruzione originaria è stata realizzata in forza di **Nulla Osta** alla esecuzione di lavori edili n° **7438 del 29/08/1968**, rilasciato dal Comune di Carini al richiedente e all'epoca proprietario dei terreni da edificare (p.lle 329 e 404) Sig. . Le opere edili vennero ultimate entro il giugno 1970 in conformità al progetto autorizzato che prevedeva "(...) la costruzione di una villa a piano rialzato e scantinato da adibire a magazzino e parcheggio auto. (...) oltre un corpo accessorio o "magazzino attrezzi" posto al limitare nord ovest dell'edificando lotto di terreno (cfr. planimetria generale del progetto in All. 10).



Estratto tavola planimetria di progetto autorizzato del 1968, con indicazione delle particelle di terreno originarie sulle quali insiste il fabbricato (All. 10)

Visure delle foto aeree storiche presso la S.A.S. TD S.r.l. effettuate dal sottoscritto esperto confermano che nel giugno 1970 i corpi di fabbrica, in termini volumetrici, risultavano effettivamente rispondenti alle previsioni del citato provvedimento autorizzativo.

Da notare che la "villa a piano rialzato" con soprastante terrazzo praticabile al piano 1°, di cui al N.O. sopra citato, non attiene alla procedura in oggetto in quanto proprietà di terzi: il seguito della storia dell'edificazione appresso riportata riguarderà, quindi, solo gli enti

immobili oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura e cioè parte dell'originario "scantinato da adibire a magazzino e parcheggio auto" (oggi abitazione al seminterrato p.lla 404 sub 4) e il "corpo accessorio" o "magazzino attrezzi" (oggi abitazione al piano terra p.lla 404 sub 3). Successivamente alla realizzazione della costruzione come da titolo autorizzativo, sono state realizzate le seguenti opere in assenza di titolo abilitativo all'edificazione:

Tra il 1986 e il 1991:

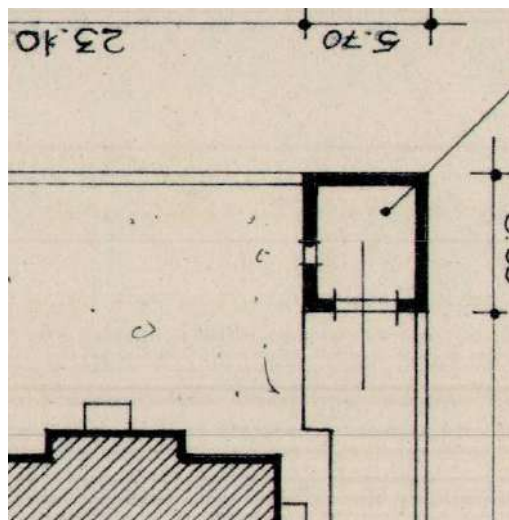
- realizzazione di nuovo corpo di fabbrica al piano terra in sostituzione/ampliamento del corpo accessorio o "magazzino attrezzi" preesistente, all'angolo nord ovest del lotto di terreno, composto da due vani, cucina, w.c. e ripostiglio; detto corpo di fabbrica corrisponde a quello oggi catastalmente identificato con il Sub 3.
- frazionamento e successivo ampliamento verso sud, ovest e nord del preesistente "locale di sgombero" o "scantinato" al piano scantinato (o seminterrato), per un perimetro corrispondente alla proiezione verticale dei muri perimetrali della soprastante abitazione proprietà di terzi. Detto locale corrisponde a quello oggi catastalmente identificato con il Sub 4.

Le dimensioni di massima raggiunte dai fabbricati al 1991, a seguito degli ampliamenti eseguiti senza titolo autorizzativo può, quindi, ragionevolmente desumersi come corrispondente a quanto rappresentato in planimetria catastale presentata in data 23/01/1995.

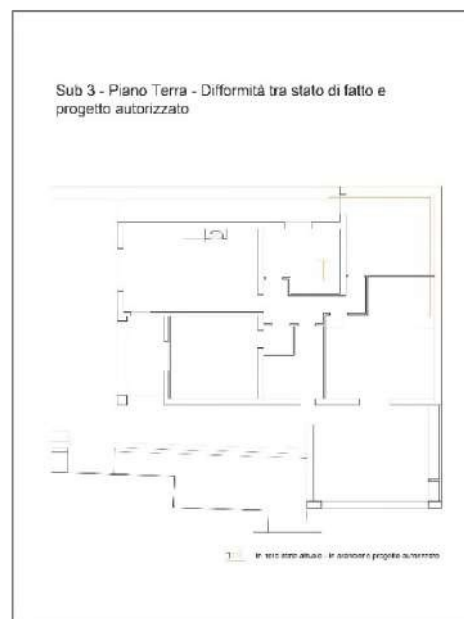
Tra il 1996 e il 1999:

- ulteriore ampliamento verso sud del corpo di fabbrica al piano terra (Sub 3), già realizzato abusivamente, tramite realizzazione di ulteriori due vani (attuali salone e letto matrimoniale) con opere interne per variazione di distribuzione interna dei vani; realizzazione di portico lato sud est e portico lato sud (di fronte attuale vano cucina).
- realizzazione di opere interne per nuova distribuzione degli ambienti nel "locale di sgombero" o "scantinato" al piano seminterrato (Sub 4) adibito, di fatto, ad abitazione civile.





Estratto grafico del progetto autorizzato



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Le opere abusive sopra descritte non risultano sanabili tramite sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 in quanto difformi sia alla disciplina urbanistico-edilizia vigente all'epoca di realizzazione degli abusi, cioè tra il 1985-1991 e tra il 1996-1999, sia alle previsioni degli strumenti urbanistici attuali (**cf. CDU allegato 12**).

Assunto che in atto di compravendita del 21/06/2006 Rep. n° 5716, Racc. n° 1912 (**All. 1**), tramite il quale gli odierni esecutati acquisivano il diritto di proprietà, è scritto che “(...) *successivamente per alcuni abusi relativi all'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata presentata al Comune di Carini istanza di concessione edilizia in sanatoria in data 1 marzo 1995, prot. n. 7658 (...)*”, il sottoscritto ha inoltrato relativa istanza di accesso agli atti all'Ufficio condono edilizio del Comune di Carini.

Con nota PEC prot. n° 19844/2025 del 08/05/2025 (**All. 11**) il Comune di Carini ha comunicato “(...) *che la pratica richiesta è irreperibile nei nostri archivi. Allegata alla presente si trasmette scansione di quanto trovato agli atti (Perizia giurata e lettera di trasmissione)*”.

Gli atti trasmessi dal Comune di Carini consistono in una Lettera di trasmissione a firma dell'odierna esecutata, assunta al protocollo n° 3783 del 27/01/2011, e di allegata Perizia



giurata resa ai sensi dell'art. 17 della L.R. 04 del 16/04/2003 da tecnico incaricato dalla medesima esecutata: l'esame di tali atti conferma l'assenza di copie dell'originale della domanda di condono, di copie dei bollettini di pagamento di oblazione, oneri concessori, di relazioni e grafici di progetto, nonché di qualsiasi altro documento direttamente riconducibile a detta presunta istanza di condono n° 7658 del 01/03/1995.

In assenza, per inesistenza o irreperibilità, di istanze di condono sulle opere abusive il sottoscritto esperto ha quindi proceduto a verificare - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Le date di edificazione abusiva dell'immobile sono:

1986-1991: edificazione abitazione piano terra + ampliamento e destinazione abitativa del piano seminterrato

1996-1999: ampliamento abitazione piano terra + diversa distribuzione del piano seminterrato

Per gli abusi commessi tra il 1986 e il 1991 l'immobile pignorato avrebbe potuto parzialmente beneficiare delle disposizioni di condono di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994, entro il limite di ampliamento volumetrico massimo del 30% della costruzione originaria con il massimo di mc 750.

Per gli abusi commessi tra il 1996 e il 1999 l'immobile non avrebbe potuto beneficiare delle disposizioni di condono di cui all'art 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento datano a contratto di mutuo del **30/01/2008** a rogito notaio Sergio Tripodo in Palermo, Rep. n° 87596, Racc. n° 9209, S.p.A., reso esecutivo in data **28/02/2008**, garantito da ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 07.02.2008 ai nn. 6934, reg. gen. e 1544 reg. part.

Dunque, essendo le ragioni del credito costituitesi in data successiva all'entrata in vigore delle leggi sui condoni edilizi (artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; art. 39 della legge n. 724 del



1994; art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003), l'aggiudicatario non è legittimato a depositare alcuna domanda di sanatoria per gli abusi edilizi in argomento. Da informazioni acquisite presso i competenti uffici comunali non risulta essere stato emesso alcun ordine di demolizione delle opere abusive.

I costi di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto autorizzato sono stimati come segue:

Piano terra (sub 3): $\text{mq} (133,00 \times \text{ml} 3,30) - (\text{mq} 37,34 \times 3,30) =$ mc 316,00;

Piano seminterrato (sub 4): $(\text{mq} 135,00 \times \text{ml} 3,00) - (\text{mq} 39,00 \times \text{ml} 3,00) =$ mc 288,00;

- Totale volume VPP da demolire = mc 604,00;

- Costo demolizione vuoto per pieno (VPP), compresi oneri smaltimento macerie con trasporto a discarica autorizzata: €/mc 40,00

-mc 604,00 x €/mc 40,00 = Euro 24.160,00.

Ai quali vanno aggiunti i costi della procedura CILA per la demolizione, pari a circa Euro 500,00 comprensivi di diritti di istruttoria e diritti di segreteria, nonché spese tecniche per CILA e direzione lavori stimati in circa Euro 1.000,00.

Pertanto i costi di demolizione sono stimati in complessivi Euro 24.160,00 + 500,00 + 1.000,000 = Euro 25.660,00, pari in cifra tonda a **Euro 26.000,00**;

I costi come sopra determinati per la demolizione delle opere abusive non sanabili e/o condonabili saranno detratti dal valore di stima.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno è allegato alla presente relazione di perizia (**All. 12**). Dal CDU si deduce che nello strumento urbanistico attualmente vigente la particella di terreno 404 ha destinazione urbanistica di zona **“C.3 da Ristrutturare”**, **normata dagli art. 13 e 16 delle NTA del PRG**:

Art. 13 – “Zone da ristrutturare” *Nelle zone da ristrutturare non è consentita alcuna attività edificatoria tranne la manutenzione ordinaria e straordinaria fino all'approvazione dei piani particolareggiati che dovranno coordinare il loro assetto interno in funzione della situazione urbanistica e giuridica dei singoli edifici esistenti e risolvere la connessione delle stesse zone con le zone adiacenti.*

In particolare per le zone "C," nell'ambito stesso delle zone da ristrutturare dovranno essere reperite le aree per attrezzature nelle quantità di cui all'art. 3 del D.M.2/4/68.



Art. 16 – Zona “C3” (stralcio): Sono destinate a nuovi insediamenti abitativi, con densità edilizia territoriale di 0,60 mc/mq, lotto minimo mq. 800; nelle zone “3” l’edificazione (ad eccezione dei lotti interclusi) avviene esclusivamente attraverso piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti limiti:

- Altezza massima del fronte degli edifici ml. 8,00;
- Distanza fra le pareti degli edifici non inferiori a ml. 10,00;
- Distanza dai confini o dagli allineamenti stradali non inferiore a ml. 5,00.

“La densità fondiaria o edilizia, nella quantità su indicata, si integra nel solo caso in cui la stessa non risulti già assorbita dalla costruzione di altri edifici, anche in sanatoria”.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE

L’immobile di piano terra catastalmente identificato con il sub 3, alla data di primo accesso (04/04/2025) è occupato dalla Sig.ra [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] il [REDAZIONE], unitamente al proprio figlio minorenni, mentre l’immobile di piano seminterrato identificato con il sub 4 alla data di primo accesso è occupato dalla Sig.ra [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] il [REDAZIONE], unitamente al proprio marito Sig. [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] il [REDAZIONE] ed al di loro figlio [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] il [REDAZIONE]. Entrambi gli immobili risultano occupati *sine titulo*.

L’indennità di occupazione è stata stimata in complessivi Euro 580,00, come da Relazione del 10/04/2025.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:

Sono a carico dell’acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa Euro **35.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell’A.P.E. con un costo pari a non oltre Euro **150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa Euro **800,00** come determinato in risposta al quesito 3.



I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

L'area è soggetta a "Vincolo sismico" e a "Vincolo aeroportuale", come certificato in allegato C.D.U. (All. 11):

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 15/01/2026 (All. 14) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 07/02/2008 - Registro Particolare 1544 Registro Generale 6934 Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Repertorio 87596/9209 del 30/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Presenza graffati
- TRASCRIZIONE del 08/01/2024 - Registro Particolare 810 Registro Generale 953 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 6227 del 29/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Presenza graffati

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene ricade non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile è gravato non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste condominio costituito.



QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

In risposta al quesito n° 6 si è accertato che gli immobili pignorati sono quasi interamente abusivi e gli ampliamenti effettuati in alcun modo sanabili, quantificando i costi della demolizione delle opere abusive fino alla riconduzione in pristino dello stato come da progetto autorizzato, questo consistente in un magazzino al piano terra e in un locale di sgombero al piano seminterrato.

Pertanto appresso si stimerà prima il valore degli immobili nella loro presumibile consistenza come da progetto autorizzato, detraendo poi da questo i costi di demolizione delle opere abusive come stimati già in risposta al quesito n° 6.

Come criterio di stima il sottoscritto esperto si è avvalso del metodo di stima comparativa pluriparametrica per valore medio. Attraverso tale metodo si postula la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive), esplicitandone il singolo contributo nella formazione del valore per mezzo di aggiustamenti sistematici dei prezzi medi di mercato di immobili compravenduti (simili per caratteristiche a quello oggetto di stima) rilevati tramite apposita indagine su banche dati ufficiali, esiti vendite aste giudiziarie, atti notarili, informazioni assunte per il tramite di agenzie immobiliari, pubblicazioni periodiche di settore, etc.

Al valore medio (€/mq) degli immobili simili ottenuto dall'indagine di mercato è quindi applicato un coefficiente (K_i), che sintetizza tutti i contributi (influenze ascendenti e discendenti) al prezzo medio apportati dalle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima. Si determinerà così il più probabile valore di mercato del bene (V_x), ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene di cui all'esecuzione in oggetto ne determinerà il valore commerciale o di mercato complessivo (V_{DM}). La formula iniziale è quindi la seguente:

$$V_x = V_{\text{medio}} \times K_i$$

V_x = Valore €/mq del bene oggetto di stima

V_{medio} = media dei valori €/mq rilevati dalle indagini di mercato

K_i = coefficiente globale dato dal prodotto dei coefficienti assegnati



Al valore di mercato del bene così stimato ($VdM = Vx \times$ superficie commerciale) dovranno, quindi, detrarsi gli eventuali oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, gli ulteriori oneri e costi da imputarsi al futuro acquirente, nonché una aliquota in percentuale per eventuale assenza di garanzia per vizi.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai criteri tratti dal DPR 138/1998 e ai dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia del Territorio: detto Codice definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misurazione. Nel caso in argomento si è utilizzato il segmento immobiliare relativo ai fabbricati a uso e destinazione residenziale:

- la *superficie interna netta (SIN)*, o superficie utile, quale area all'interno di una unità immobiliare o di un edificio determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento.

- la *superficie commerciale*, o superficie convenzionale vendibile (SVC,) che rappresenta la somma di:

- a) superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b) superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, etc.).

Sulla scorta di tali premesse, la misurazione delle consistenze relative all'unità immobiliare in argomento nello stato presunto pregresso alla realizzazione delle opere abusive è la seguente:

- Superficie commerciale magazzino piano terra: **mq 37,34;**
- Superficie commerciale magazzino o locale di sgombero piano seminterrato: **mq 39,00;**
- Altezza interna utile: ml 2,65 – 3,00.



Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti di riferimento per la determinazione del Vmedio (All. 16)

A Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali per zone territoriali omogenee.

L’immobile oggetto di stima ricade all’interno della perimetrazione della fascia/zona “Suburbana/Zona costiera di villini sparsi”, codice di zona E3

Dati di riferimento:

Comune: Carini (PA); fascia/zona “Suburbana/ Zona costiera di villini sparsi”, codice di zona E3; tipologia prevalente: ville e villini; destinazione: commerciale; tipologia: magazzini; stato conservativo normale.

Valore minimo €/mq 250,00;

Valore massimo €/mq 370,00.

Valore medio zona = $(250,00 + 370,00) / 2 = \text{€}/\text{mq } 310,00$.

Stima per punti di merito sul valore medio

Determinazione del coefficiente (Ki) di comparazione

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	
	Periferica	0,98	0,98
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	
	Periferica	0,98	0,98
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	
	Occupata dal debitore	0,99	
	Occupata da terzi senza contratto	0,98	0,98
	Occupata da terzi con contratto	0,97	
DIMENSIONALI	Tra 20 e 30 mq	1,02	
	Tra 31 e 50 mq	1,00	1,00
	Oltre 51 mq	0,98	
LIVELLO DI PIANO	Quota strada	1,02	
	1° Seminterrato	1,00	1,00
	2° Seminterrato	0,98	



VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,97	
	Più di 40 anni	0,95	0,95
MANUTENZIONE	Ottima	1,03	
	Buona	1,02	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,97	
SERVIZI IGIENICI	Presente	1,02	
	Assente	1,00	1,00
AREAZIONE VENTILAZIONE	Ottima	1,02	
	Normale	1,00	1,00
	Assente o scadente	0,98	
ALTEZZA NETTA UTILE	Superiore a 4,00 ml	1,04	
	Da 3,50 a 4,00 ml	1,02	
	Da 2,90 a 3,50 ml	1,00	
	Inferiore a 2,90	0,98	0,98
SISTEMA DI APERTURA	Automatico a chiave e radiocomando	1,03	
	Automatico a chiave	1,00	
	Manuale	0,98	0,98
SPAZIO DI MOVIMENTAZIONE	Ampio	1,02	
	Normale	1,00	1,00
	Ridotto	0,98	
SOPPALCO	Presente	1,02	
	Assente	1,00	1,00
CONDOTTE IDRICHE SANITARIE (SERVITU)	Assenti	1,02	1,02
	Presenti	0,98	
Coefficiente globale Ki			0,88

Stima del valore di mercato (VdM)

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€}/\text{mq} 310,00 \times 0,88 = \text{€}/\text{mq} 273,00$ in c.t.;
- $V_{\text{dM}} = V_x \times \text{superficie commerciale} = \text{€}/\text{mq} 273,00 \times \text{mq} 76,34 = \text{€} 20.849,01$;
- **Il più probabile valore di stima dell'immobile in ipotesi di conformità al progetto autorizzato è di Euro 20.849,00.**

Dal valore di stima dell'immobile in ipotesi di conformità al progetto autorizzato si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 26.000,00 circa



- Costi per regolarizzazione catastale: € 800,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di Euro 26.950,00**

$$V = € 20.849,00 - € 26.950,00 = \text{Euro } -6.101,00$$

I costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale risultano superiori al valore di stima dell'immobile.

Tenuto conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità e di futura incommerciabilità per atto *inter vivos* del bene, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui questo versa, considerato altresì il rischio di potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione sulle opere abusive, al fine di verificare la sua collocabilità sul mercato il sottoscritto esperto ritiene possa stimarsi il valore d'uso dell'immobile equiparandolo al solo valore del suolo che, da indagini di mercato effettuate in zona su terreni non edificabili (**All. 16**), risulta mediamente pari a €/mq 24,00. Pertanto si avrà:

- superficie del terreno (compresa area di sedime dei fabbricati): mq 532,00;

$$\text{- mq } 532,00 \times \text{€/mq } 20,00 = \text{Euro } 12.800,00$$

(Euro DODICIMILAOTTOCENTO/00)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$$€ 12.800,00 - 5\% \text{ di } € 12.800,00 = € 12.160,00 \text{ (che si arrotondano in } € 12.000,00)$$

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.



ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Titoli di provenienza
ALLEGATO 2	Visure catastali
ALLEGATO 3	Ortofoto Google Earth
ALLEGATO 4	Estratto mappa catastale attuale
ALLEGATO 5	Estratto mappa Stimatrix forMaps
ALLEGATO 6	Planimetrie di rilievo stato attuale
ALLEGATO 7	Elaborato planimetrico catastale e subalterni
ALLEGATO 8	Planimetria catastale
ALLEGATO 9	Grafici difformità tra stato attuale e planimetria catastale
ALLEGATO 10	Accesso atti amm.vi edilizi Comune di Carini
ALLEGATO 11	Accesso atti Ufficio condono edilizio Comune di Carini
ALLEGATO 12	Certificato di Destinazione Urbanistica
ALLEGATO 13	Grafici difformità stato attuale con progetto autorizzato
ALLEGATO 14	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 15	Visura Catasto Energetico Fabbricati
ALLEGATO 16	Fonti di riferimento delle indagini di mercato (in separato fascicolo)
ALLEGATO 17	Tabelle calcolo superfici immobili allo stato attuale
ALLEGATO 18	Rilievi fotografici

Palermo, data 16 gennaio 2026

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carlo Bellavista

