

TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. GIANFRANCO PIGNATARO

R.G.E. n. 343/2021

[REDACTED] contro [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2024

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di **abitazione in villino** plurifamiliare – con difformità urbanistico-edilizie e gravata da provvedimento di annullamento in autotutela della Concessione Edilizia autoassentita del 28/07/2005 prot. 27180 emesso con Ordinanza comunale n. 5 del 22/06/2022 - prot. 33066 e successiva comunicazione di avvio del procedimento di demolizione del 07/09/2022 - prot. 45816) – sita in Carini (PA), via delle Sterlitzie nn. 20-22/via Fondo Crocco n.65/A (in catasto contrada Piraineto snc), piano terra e 1° piano, censita al **fg. 5, p.lla 2347 sub 4**, categ. A/7, cl. 8, cons. vani 7, sup. cat. tot. 126 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 632,66 del Catasto Fabbricati del Comune di Carini (PA); composta: al piano terra da ingresso su soggiorno e cucina (da ripristinare), disimpegno, servizio igienico con doccia, ripostiglio e porticato chiuso a veranda (da dismettere) ed adibito a cucina/pranzo con angolo cottura in muratura (da ridurre in pristino), oltre due pergolati in legno sui fronti nord e sud (da regolarizzare) ed area esterna a giardino di pertinenza esclusiva; al piano primo da tre camere da letto, disimpegno e servizio igienico con vasca, oltre terrazza e balcone; confinante a sud e ad est con via delle Sterlitzie, a nord e ad ovest con altre unità immobiliari di proprietà aliena (subb. 5-3).*



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 11/10/2022 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 343/2021 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo da ██████████ contro ██████████ - accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale ex art. 569 comma 1° c.p.c., si impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

Quesito n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

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

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

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

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

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

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

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

Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni;*

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

Pertanto,

- esaminati preliminarmente gli atti del procedimento, verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore procedente e depositato in data 08/02/2023, nel rispetto del termine concesso dal G.E., il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c;
- verificato lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene pignorato attraverso l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio acquisito in data 25/11/2022;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 06/03/2024 l'accesso all'immobile pignorato alla presenza dell'occupante sig. ██████████ (debitore non datore ed ex coniuge dell'esecutata);
- eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e verificatane la rispondenza con i dati identificativi e le planimetrie catastali acquisite;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato presso il Comune

di Carini, Ripartizione VII Edilizia Privata e Sanatoria e Ripartizione VI S.U.A.P. - Abusivismo e Repressione - Fascia costiera, giusta istanza di accesso agli atti trasmessa a mezzo p.e.c. in data 04/03/2024 prot. 0012462/2024;

- verificata la destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato, attraverso la consultazione delle tavole del PRG vigente;
- verificato l'attuale stato di possesso e la titolarità dell'immobile in capo all'esecutata attraverso l'esame della relazione notarile in atti e l'acquisizione del titolo di provenienza;
- eseguita in data 20/05/2024 ispezione ipotecaria sull'immobile ad aggiornamento di quella di cui alla relazione notarile in atti;

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima così composta:

1. RISPOSTA AI QUESITI

2. SCHEDE RIEPILOGATIVA

3. CONCLUSIONI

ALLEGATI

Allegato A. Documentazione fotografica

Allegato B. Documentazione catastale

B.1 - Planimetria catastale dell'immobile del 07/02/2006 (ultima in atti)

B.2 – Elaborato planimetrico fg. 5 p.lla 2347

B.3 - Visura storica dell'immobile fg. 5 p.lla 2347 sub 4

B.4 - Estratto foglio di mappa fg. 5

B.5 - Visura storica N.C.T. fg. 5 p.lla 2347

Allegato C. Elaborati grafici

C.1 - Stato di fatto dell'immobile

C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale

C.3 - Superficie commerciale dell'immobile

C.4 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

Allegato D. Documentazione urbanistico-edilizia

D.1 - Ordinanza n. 5 del 22/06/2022 Comune Carini (annullamento C.E.)

D.2 - Comunicazione prot. 45816 del 07/09/2022 Comune Carini (avvio procedimento demolizione)

D.3 - Denuncia Inizio Attività opere di urbanizzazione prot. n. 9667 del 25/02/2010

Allegato E. Titolo di proprietà dell'immobile

Allegato F. Ispezione ipotecaria sull'immobile del 20/05/2024

Allegato G. Documentazione a supporto della stima immobiliare

Allegato H. Verbale di sopralluogo del 06/03/2024

1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 11/10/2022.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare del 03/08/2021 e dalla relativa nota di trascrizione del 06/10/2021 ai nn. 45355/35208, è il diritto di piena proprietà di titolarità della sig.ra [REDACTED] del bene immobile così di seguito descritto:

“Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile abitativo sito a Carini (PA), in Contrada Piraineto s.n.c., a piano terra e primo di sette vani catastali. In catasto al Foglio 5, Particella 2347, subalterno 4, Contrada Piraineto, via Fondo Crocco 65/A, piano T-1, categoria A/7, classe 8, consistenza vani 7, sup. cat. mq 126, R.C.E. 632,66. Il tutto confinante con [REDACTED], con strada e con corte condominiale.”.

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che l'immobile è effettivamente identificato al foglio 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Carini (PA) con la p.lla 2347 sub 4 (categoria A/7, classe 8, consistenza 7 vani, sup. catastale totale 126 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 632,66 – contrada Piraineto n. SNC, piano T-1) in testa all'esecutata in regime di separazione dei beni.

Pertanto i dati catastali identificativi dell'immobile (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene** (cfr. *All. B*).

Inoltre, avendo accertato che il bene è effettivamente pervenuto all'odierna esecutata per la piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 02/08/2006 in Notar Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (Pa) rep. n. 15386/4686, trascritto a Palermo il 07/08/2006 al n. 27782 reg. part., da potere di [REDACTED], si può concludere che **il diritto reale pignorato corrisponde a quello di sua effettiva titolarità in forza del sopra citato titolo di provenienza** (cfr. *All. E*).

Ai fini della completa individuazione del bene si è provveduto, infine, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa 5 del Comune di Carini (PA) in cui ricade il mappale 2347 che identifica al Catasto Terreni il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e ad effettuarne la sovrapposizione con la foto satellitare mediante l'applicazione STIMATRIX® forMaps (cfr. *All. C.4*):

Con riferimento, poi, alla verifica di conformità della planimetria catastale con la situazione di fatto dell'unità immobiliare pignorata, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 3.



Foto satellitare



Sovrapposizione mappa catastale/foto satellitare

In risposta al presente quesito si procede, infine, alla formazione dell'unico lotto di vendita così composto:

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di **abitazione in villino plurifamiliare** – con difformità urbanistico-edilizie e gravata da provvedimento di annullamento in autotutela della Concessione Edilizia autoassentita del 28/07/2005 prot. 27180 emesso con Ordinanza comunale n. 5 del 22/06/2022 - prot. 33066 e successiva comunicazione di avvio del procedimento di demolizione del 07/09/2022 - prot. 45816] – sita in Carini (PA), via delle Sterlitzie nn. 20-22/via Fondo Crocco n.65/A (in catasto contrada Piraineto snc), piano terra e 1° piano, censita al **fg. 5, p.lla 2347 sub 4**, categ. A/7, cl. 8, cons. vani 7, sup. cat. tot. 126 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 632,66 del Catasto Fabbricati del Comune di Carini (PA); composta: al piano terra da ingresso su soggiorno e cucina (da ripristinare), disimpegno, servizio igienico con doccia, ripostiglio e porticato chiuso a veranda (da dismettere) ed adibito a cucina/pranzo con angolo cottura in muratura (da ridurre in pristino), oltre due pergolati in legno sui fronti nord e sud (da regolarizzare) ed area esterna a giardino di pertinenza esclusiva; al piano primo da tre camere da letto, disimpegno e servizio igienico con vasca, oltre terrazza e balcone; confinante a sud e ad est con via delle Sterlitzie, a nord e ad ovest con altre unità immobiliari di proprietà aliena (subb. 5-3).*

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

L'immobile costituente il lotto è una abitazione in villino plurifamiliare facente parte del fabbricato residenziale composto da 3 unità immobiliari a schiera a due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Carini (PA), ricadente in una zona costiera prossima all'autostrada A29 identificata come contrada Piraineto/Fondo Crocco. L'edificio, realizzato tra il 2005 ed il 2006, occupa parte di un lotto di terreno, comprendente aree piantumate a verde ed aree pavimentate, delimitato da una recinzione in muratura e ferro che lo separa a sud e ad est dalla strada d'accesso (via delle Sterlitzie), a nord e ad ovest da altri due lotti interni confinanti. Il corpo di fabbrica si sviluppa su 2 elevazioni fuori terra

comprendenti 3 unità immobiliari a schiera con relative aree esterne ed è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e copertura a padiglione. L'unità occupa la testata est del fabbricato e confina sui lati sud ed est con la strada di accesso e sugli altri lati nord ed ovest con altre unità immobiliari di proprietà di terzi rispettivamente censite in catasto con i subb. 5 e 3. L'accesso alla proprietà avviene dalla via delle Sterlitzie (civ. 20-22), attraverso un cancello carrabile ad azionamento automatico ed un cancelletto pedonale ubicati in corrispondenza dell'angolo sud-est del lotto che immettono nell'area esterna di pertinenza esclusiva che circonda l'abitazione sui lati nord, sud ed est. Quest'ultima, in parte pavimentata ed in parte piantumata a giardino, si estende per una superficie complessiva di circa 260 mq e comprende una zona di accesso carrabile in battuto cementizio, aree con prato all'inglese e palme e due pergolati/tettoie in legno addossati ai fronti nord e sud del corpo di fabbrica.



Ingresso carrabile e pedonale



Prospetto sud



Prospetto est



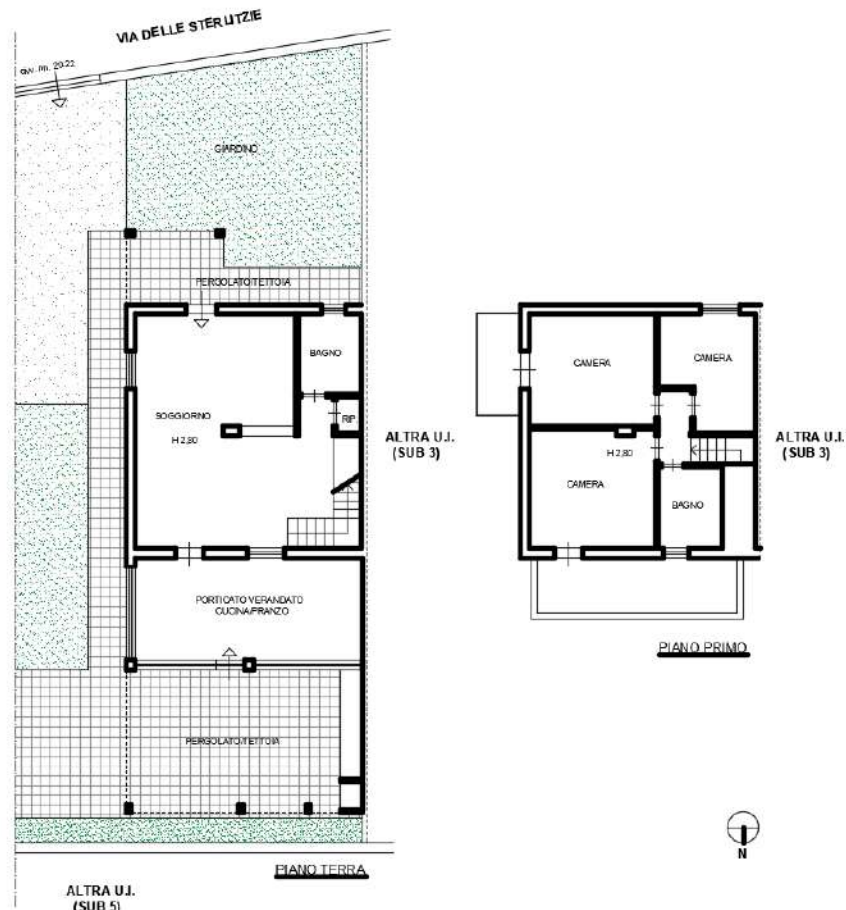
Prospetto est



Prospetto nord

L'abitazione, accessibile sia dal prospetto sud con ingresso direttamente sul soggiorno che dal fronte nord con ingresso al portico verandato, si estende per una superficie coperta interna lorda di circa 115 mq e una superficie netta utile di circa 94 mq, così distribuite sulle due elevazioni (cfr. **All. C.1**):

Piano terra, composto da soggiorno pari a due vani parzialmente separati da un muretto basso, disimpegno, servizio igienico con doccia, ripostiglio ed ambiente unico adibito a cucina/pranzo con zona cottura in muratura ricavato all'interno dell'originario porticato, oggi chiuso a veranda (da dismettere).



Allegato C.1 – Stato di fatto dell'immobile



Piano terra - Soggiorno





Piano terra – Soggiorno



Piano terra – Porticato verandato adibito a cucina/pranzo



Piano terra – Wc con doccia



Piano terra – Pergolato/tettoia lato sud





Piano terra – Pergolato/tettoia lato nord



Piano primo, accessibile tramite la scala a vista che si diparte dal soggiorno, comprende tre camere da letto, disimpegno, servizio igienico con vasca, oltre terrazza di circa 13 mq con affaccio sul prospetto nord e balcone aggettante di circa 4 mq sul fronte est.



Piano primo – Scala



Piano primo – Servizio igienico



Piano primo – Camere da letto





Piano primo – Disimpegno



Piano primo – Terrazzo fronte nord



Piano primo – Balcone fronte est

Sia il fabbricato all'esterno che l'unità immobiliare al suo interno versano complessivamente in "buone" condizioni di manutenzione e conservazione e presentano finiture di medio livello qualitativo. Si descrivono di seguito le principali caratteristiche costruttive, edilizie, impiantistiche e di finitura sia dell'edificio che della singola unità pignorata.

Componenti edilizie

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in c.a.; solai latero-cementizi, muratura di tamponamento con finitura ad intonaco civile; balcone aggettante con parapetto in ferro; terrazzo con parapetto in muratura, copertura a padiglione.

Struttura edificio	Tipologia/Materiali: struttura intelaiata in c.a. e solai latero-cementizi;
Copertura edificio	Tipologia: tetto a padiglione;
Balconi/terrazzi	Tipologia/Materiali: balcone /terrazzo; Parapetto: ferro/muratura;
Pareti esterne	Materiale: finitura ad intonaco civile.

Opere di finitura interna

Le finiture interne dell'abitazione sono di medio livello qualitativo: pavimento in ceramica in tutti i vani principali, pavimenti e rivestimenti ceramici nei bagni e in cucina, pareti interne finite a gesso e tinteggiate ad idropittura, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio.

Infissi esterni Tipologia: **battente ad anta singola/doppia**; Materiale: **alluminio**; Vetro camera: **si**; Protezione: **persiane**; Materiale: **alluminio**;

Infissi interni Tipologia: **battente**; Materiale: **legno**;

Pavimenti/rivestimenti Materiale: **ceramica**; Formati: **vari**;

Pareti interne Materiale/finitura: **intonaco civile e idropittura**.

Impianti tecnologici

Relativamente agli impianti tecnologici esistenti non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.).

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, tv e citofonico, di impianto idrico con distribuzione a collettore ed igienico-sanitario, tutti realizzati sottotraccia; è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio alimentato con caldaia murale alimentata da bombolone a gpl, impiegata anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Elettrico Tipologia: **sottotraccia**; Epoca realizzazione: **non specificato**; Dichiarazione di conformità: **non reperita**;

Idrico Tipologia: **sottotraccia**; Epoca realizzazione: **non specificato**; Dichiarazione di conformità: **non reperita**;

Termico Presenza: **si**; Tipologia: **sottotraccia**; Alimentazione: **autonoma a radiatori in alluminio con caldaia a gpl**; Epoca realizzazione: **non specificato**; Dichiarazione di conformità: **non reperita**.

Prestazione energetica

Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile, per la cui redazione si stima un costo presuntivo di **€ 250,00** che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Carini (PA) (*cf. All. B*).

CATASTO FABBRICATI - Foglio 5, particella 2347, subalterno 4

Comune di Carini, contrada Piraineto n. SNC, piano T-1°, categoria A/7, classe 8, consistenza 8 vani, sup. catastale totale 126 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 632,66;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2014 Pratica n. PA0039570 in atti dal 10/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12007.1/2014)

COSTITUZIONE del 07/02/2006 Pratica n. PA0036166 in atti dal 07/02/2006 COSTITUZIONE (n. 677.1/2006)

Intestazione dal 02.08.2006: ██████████, nata in ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Derivante da: Atto del 02/08/2006 Pubblico ufficiale LUNETTA MAURIZIO Sede SAN GIUSEPPE JATO (PA) Repertorio n. 15386 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27782.1/2006 Reparto PI di PALERMO in atti dal 08/08/2006;

Intestazione dal 07.02.2006: ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ - Proprietà 1/1 fino al 02/08/2006;

Derivante da: COSTITUZIONE del 07/02/2006 Pratica n. PA0036166 in atti dal 07/02/2006 COSTITUZIONE (n. 677.1/2006)

CATASTO TERRENI

- Foglio 5, particella 2347

Comune di Carini (PA), qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 18 are 69 ca.;

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 31/01/2006 Pratica n. PA0028392 in atti dal 31/01/2006 (n. 28392.1/2006);

Variazione del 31/01/2006 Pratica n. PA0028392 in atti dal 31/01/2006 (n. 28392.1/2006);

Impianto meccanografico del 08/03/1988.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 5 Particelle 246, 247, 248; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 5 Particelle 2345, 2346, 2348, 2349.

Intestazione dal 03.11.2004: ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ - Proprietà 1000/1000 fino al 31/01/2006;

Dati derivanti da: Atto del 03/11/2004 Pubblico ufficiale M. MARINO Sede CARINI (PA) Repertorio n. 40166 registrato in data - COMPRAVENDITA Voltura n. 31215.1/2004 - Pratica n. PA0367752 in atti dal 06/12/2004;

Intestazione dal 03.11.2004: ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████

██████████ - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 03/11/2004;

Dati derivanti da: Atto del 03/11/2004 Pubblico ufficiale MARINO MARIO Sede CARINI (PA) Repertorio n. 40166 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 33882.1/2004 Reparto PI di PALERMO - Pratica n. PA0367752 in atti dal 30/11/2004

Int. da atto del 21.05.1977: ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, Proprietà fino al 03/11/2004 - Usufruttuario parziale fino al 03/11/2004

Dati derivanti da: Atto del 21/05/1977 Pubblico ufficiale GERARDI BENEDETTO Sede CARINI (PA) Repertorio n. 4301 registrato in data 02/06/1977 - Voltura n. 310878 in atti dal 20/03/1991.

Int. da Imp. meccanografico: ██████████, nata il ██████████ - Usufruttuario parziale fino al 21/05/1977;

██████████, nata il ██████████ - Proprietà 1/3 fino al 21/05/1977;

██████████, nata il ██████████ - Proprietà 1/3 fino al 21/05/1977;

██████████, nata il ██████████ - Proprietà 1/3 fino al 21/05/1977

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988

Quanto alla verifica di conformità tra la planimetria catastale e le condizioni attuali dei luoghi – dall'esame comparativo eseguito dallo scrivente tra lo stato di fatto e la planimetria (ultima in atti) depositata al Catasto Fabbricati in data 07/02/2006 (cfr. **All. B.1**) – si riscontrano le seguenti difformità meglio rappresentate nel grafico sottostante (cfr. **All. C.2**):

- a) Chiusura a veranda del “porticato” sul lato nord con infissi in alluminio e vetro e mattoni in vetrocemento;
- b) Modifiche distributive interne: spostamento della cucina all'interno del porticato verandato con la realizzazione di piano in muratura; eliminazione della porta di accesso al disimpegno antistante il wc di piano terra;
- c) Realizzazione di due pergolati/tettoie in legno a copertura degli spazi pavimentati sui fronti nord e sud del fabbricato;

Alla luce di tali difformità – previa regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio secondo quanto appresso indicato in risposta al quesito n. 6 (dismissione della veranda e cucina in muratura, ripristino della cucina nella sua originaria ubicazione, ricollocazione della porta del disimpegno, eventuale regolarizzazione delle tettoie in legno) – si renderà necessario anche ai fini della

conformità catastale provvedere a denuncia di variazione all’Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, mediante la redazione di tipo mappale ad aggiornamento della sagoma del corpo di fabbrica per via della presenza delle due tettoie (lati nord e sud) e della nuova planimetria mediante presentazione di documento Docfa ad opera di un tecnico abilitato. I costi dei superiori adempimenti, che andranno detratti dal valore dell’immobile, si stimano presuntivamente in complessivi € 1.000,00, per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.



Allegato C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell’avviso di vendita.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di **abitazione in villino plurifamiliare** – con difformità urbanistico-edilizie e gravata da provvedimento di annullamento in autotutela della Concessione Edilizia autoassentita del 28/07/2005 prot. 27180 emesso con Ordinanza comunale n. 5 del 22/06/2022 - prot. 33066 e successiva comunicazione di avvio del procedimento di demolizione del 07/09/2022 - prot. 45816 – sita in Carini (PA), via delle Sterlitzie nn. 20-22/via Fondo Crocco n.65/A (in catasto contrada Piraineto snc), piano terra e 1° piano, censita al **fg. 5, p.III 2347 sub 4**, categ. A/7, cl. 8, cons. vani 7, sup. cat. tot. 126 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 632,66 del Catasto Fabbricati del Comune di Carini (PA); composta: al piano terra da ingresso su soggiorno e cucina (da ripristinare), disimpegno, servizio igienico con doccia, ripostiglio e porticato chiuso a veranda (da dismettere) ed adibito a cucina/pranzo con angolo cottura in muratura (da ridurre in pristino), oltre due pergolati in legno sui fronti nord e sud (da regolarizzare) ed area esterna a giardino di pertinenza esclusiva; al piano primo da tre camere da

letto, disimpegno e servizio igienico con vasca, oltre terrazza e balcone; confinante a sud e ad est con via delle Sterlitzie, a nord e ad ovest con altre unità immobiliari di proprietà aliena (subb. 5-3).

Comune	Carini (PA)
Zona	Suburbana/Costiera
Ubicazione	Via delle Sterlitzie nn. 20-22/via Fondo Crocco n.65/A (in catasto contrada Piraineto snc)
Destinazione edificio	Residenziale
Tipologia edilizia	Villino
Epoca costruzione	2005-2006
N° piani	2 piani fuori terra
Titoli edilizi	Concessione Edilizia prot. 2946 del 20/01/2005 autoassentita ai sensi della L.R. 17/94 Dichiarazione Inizio Attività prot. 44430 del 07/12/2005 per varianti interne
Abitabilità/agibilità	No
Condominio costituito	No
Identificazione catastale	Foglio 5, p.lla 2347 sub 4 N.C.E.U.
Categoria catastale	Abitazioni in villini - A/7
Piano	Terra - 1°
Confini	Via delle Sterlitzie ed altre unità immobiliari di proprietà aliena (subb. 5-3).
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà (1/1)
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Libero alla vendita
N° vani e composizione	Piano terra: ingresso su soggiorno e cucina (da ripristinare), disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e porticato chiuso a veranda con cucina in muratura (da ridurre in pristino); Piano primo: tre camere da letto, disimpegno e servizio igienico.
Pertinenze	Giardino e porticato al piano terra; terrazzo e balcone al piano primo.
Sup. coperta lorda	115 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne	Giardino = 260 mq ca. – Porticato p.t = 27 mq in c.t. - Terrazzo e balcone 1°p = 17 mq in c.t.
Superficie interna utile:	94 mq in c.t.

Altezza interna utile:	2,80 m	
Superficie commerciale	150 mq in c.t.	
Stato d'uso e manutenzione	Buono	
Livello delle finiture	Medio	
Impianto di riscaldamento	Si	
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite	
Attestato di prestazione energetica	No	
Conformità catastale	No (cfr. quesito n. 3)	
Conformità urbanistico-edilizia	No (cfr. quesito n. 6)	
Valore di stima metodo sintetico – comparativo:		€ 165.000,00
Deprezzamento per difformità urbanistico-edilizie (-25%):		- € 41.250,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:		- € 1.000,00
A detrarre costi redazione A.P.E.:		- € 250,00
Valore commerciale dell'immobile		€ 122.500,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)		- € 6.100,00
	PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 116.400,00

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, e dal titolo di provenienza acquisito dallo scrivente, si ricava che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta alla debitrice esecutata [REDAZIONE], in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, per la piena proprietà (1/1), giusta atto di compravendita del 02/08/2006 in Notar Lunetta Maurizio rep. n. 15386/4686, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 07/08/2006 al n. 27782 reg. part., da potere di [REDAZIONE]

Oggetto del suddetto trasferimento era la piena proprietà dell'immobile così descritto: *"immobile abitativo sito a Carini (PA), in Contrada Piraineto, via Fondo Crocco 65/A, a piano terra e primo, di sette vani catastali. In catasto al foglio 5, particella 2347, subalterno 4, Contrada Piraineto s.n.c., piano T-1, categoria A/7, classe 8, consistenza vani 7, sup. cat. Mq. 126, R.C.E. 632,66. Il tutto confinante con [REDAZIONE], con strada e con corte condominiale."* (cfr. **All. E**).

A [REDAZIONE], era a sua volta pervenuta la piena proprietà del terreno censito al fg. 5 p.la 247 del N.C.T. sul quale risulta essere stato edificato l'immobile, in virtù dell'atto di compravendita del 03/11/2004 in Notar Marino Mario, trascritto a Palermo il 08/11/2004 ai nn. 54374/33882, da potere di [REDAZIONE]. A quest'ultima, la piena proprietà del terreno distinto al fg. 5 p.la 247 del N.C.T., era a sua volta pervenuta in forza dell'atto del 21/05/1977 a rogito del notaio Gerardi Benedetto, trascritto a Palermo il 26/05/1977 al n. 17938/14657.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO – URBANISTICO

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso la Ripartizione VII Edilizia Privata e Sanatoria e la Ripartizione VI S.U.A.P. - Abusivismo e Repressione - Fascia costiera del Comune di Carini, giusta istanza di accesso agli atti trasmessa a mezzo p.e.c. in data 04/03/2024 prot. 0012462/2024 – si rappresenta quanto segue:

A. Il fabbricato residenziale, entro cui ricade l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento, risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Richiesta di Concessione Edilizia presentata dal sig. ██████████ n.q. di proprietario dell'appezzamento di terreno censito al fg. 5 con le p.lle 246-247-248, acquisita al prot. n. 2946 del 20/01/2005 ed autoassentita ai sensi della L.R. 17/94 con perizia giurata asseverata in data 21/07/2005 prot. 1775 dall'Ing. ██████████, iscritto al n. ██████ dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo;
- Comunicazione inizio lavori prot. n. 27180 del 28/07/2005;
- Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) del 07/12/2005 prot. n. 44430 per varianti interne approvato con parere favorevole dalla C.E. comunale con verbale n. 39/03 del 10/11/2005;
- Comunicazione fine lavori prot. n. 5353 del 08/02/2006.

Con atto unilaterale d'obbligo del 27/03/2007 ai rogiti del Notaio Maria Adelaide La Seta, registrato a Corleone il 09/02/2007 al n. 137, il titolare della concessione, sig. ██████████, si obbligava a realizzare e cedere in favore del Comune di Carini opere urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di cui alla concessione assentita, subordinando l'ottenimento delle certificazioni di abitabilità delle realizzande costruzioni alla regolare esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione in adempimento agli impegni assunti;

Con nota prot. n. 12441 del 16/03/2010 il Comune di Carini diffidava il sig. ██████████ a dare seguito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (ampliamento sede stradale, realizzazione marciapiedi, impianto illuminazione pubblica, rete idrica e fognaria) di cui al progetto trasmesso in data 12/08/2008 prot. n. 29934 e di cui alla successiva Denuncia di Inizio Attività in variante prot. n. 9667 del 25/02/2010 ed elaborati progettuali a firma dell'arch. ██████████, previa acquisizione del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo (*cf. All. D.3*);

Con nota prot. n. 29454 del 03/06/2019 della Ripartizione VIII Servizi a rete Ambientali e Cimiteriali comunali comunicava, all'esito delle verifiche effettuate sui luoghi, che *"le opere di Urbanizzazione realizzate non rispecchiano quelle da progetto allegati agli atti ..."*;

Pertanto - vista la mancata comunicazione di fine lavori e del collaudo delle opere di urbanizzazione avviate con DIAE n. 9667 del 25/02/2010, considerato che gli stessi avrebbero dovuto essere ultimati entro il 25/02/2013 e che non è stata presentata SCIA di completamento né prodotto il N.O. da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo – l'Ufficio con Ordinanza

n. 5 del 22/06/2022 notificata agli attuali proprietari delle unità immobiliari interessate tra i quali anche l'odierna esecutata, disponeva l'annullamento in autotutela della concessione edilizia autoassentita prot. n. 2946 del 20/01/2005 relativa alla costruzione delle villette (a suo tempo edificate sul terreno di proprietà ██████████ distinto al fg. 5 p.lle 246-247-248), oggi censite al fg. 5 p.la 2347 subb. 2-3-4-5-6 del N.C.E.U. di Carini (*cf. All. D.1*).

Con successiva nota prot. 45816 del 07/08/2022 l'Ufficio comunicava, altresì, l'avvio del procedimento finalizzato alla demolizione degli edifici residenziali ai sensi dell'art. 7 L.N. 241/90 recepito all'art. 8 della L.R. 10/91 ed all'art. 10/bis della L. 241/90 introdotto all'art. 6 della L. 15/2015, invitando le parti a produrre memorie a chiarimento di quanto contestato e riservandosi di emettere gli atti sanzionatori definitivi (*cf. All. D.2*).

Dalle informazioni verbali assunte dallo scrivente è emerso che avverso i suddetti provvedimenti è stata proposta opposizione da parte di alcuni dei proprietari coinvolti ma non da parte dell'esecutata; non si è venuti, tuttavia, a conoscenza di elementi ed informazioni in ordine all'esito e/o allo stato di avanzamento di tali ricorsi.

- B. L'immobile è, dunque, privo del certificato di abitabilità/agibilità, il cui ottenimento restava subordinato al completamento di tutte le opere previste, incluse quelle di urbanizzazione, in conformità ai progetti presentati.
- C. Con specifico riferimento, poi, allo stato legittimo della singola unità immobiliare oggetto di pignoramento, si deve evidenziare che questa, successivamente alla costruzione, risulta essere stata interessata da interventi edilizi per i quali non si è rinvenuto alcun titolo autorizzativo, consistenti essenzialmente in modifiche distributive interne (spostamento della cucina ed eliminazione della porta del disimpegno antistante il wc di piano terra), nella chiusura a veranda del "porticato" sul lato nord e nella realizzazione dei due pergolati/tettoie in legno a copertura degli spazi pavimentati sui fronti nord e sud del fabbricato.

In ragione della complessità della condizione dell'immobile sopra delineata e vista la sostanziale impossibilità per lo scrivente di potersi esprimere in ordine ai futuri risvolti delle circostanze accertate – non ci si può che limitare in questa sede a fornire alcune indicazioni di massima, a beneficio delle valutazioni di un potenziale acquirente, circa un possibile iter da intraprendere e da concordare con gli Uffici preposti, finalizzato alla risoluzione della situazione venutasi a determinare ed addivenire così alla regolarizzazione del bene pignorato:

- 1) in primo luogo - al fine di evitare l'irrogazione da parte dell'amministrazione comunale dei successivi e definitivi atti sanzionatori con l'emissione dell'ordinanza di demolizione - provvedere ove ancora possibile alla definizione del contenzioso in atto concordando congiuntamente agli altri proprietari di farsi carico, ciascuno per quanto di propria competenza e relativamente al proprio lotto di pertinenza, del completamento delle opere di urbanizzazione di cui alla D.I.A.E. prot. n. 9667 del 25/02/2010, previa acquisizione del N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo preposta alla tutela del vincolo paesaggistico gravante sull'area;

- 2) in secondo luogo, una volta ultimati e collaudati i suddetti interventi, provvedere alla riduzione in pristino delle opere realizzate in difformità all'interno dell'unità immobiliare in esame (dismissione degli infissi e mattoni in vetrocemento a chiusura del portico, ripristino della cucina nella sua originaria ubicazione) ed eventualmente, sentito il parere della Soprintendenza, alla regolarizzazione dei pergolati/tettoie presenti sui lati nord e sud dell'edificio;
- 3) in ultimo, provvedere alla conclusione dell'iter abilitativo con l'ottenimento della dichiarazione di abitabilità di cui l'immobile è allo stato sprovvisto, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, a condizione che sia stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica e certificata la conformità degli impianti tecnologici ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica.

Quanto alla quantificazione dei costi di regolarizzazione - essendo ad oggi indeterminabile sulla base degli elementi acquisiti la reale incidenza di tali oneri - non si può che prospettare l'applicazione di un congruo deprezzamento del valore di stima pari al 25% che possa in qualche misura tener conto dei pregiudizi gravanti sull'immobile oggetto di vendita che rimarranno a carico del futuro acquirente (assenza abitabilità, atto annullamento C.E., avvio procedimento demolizione, ecc.), dell'alea di rischio legata all'acquisto in siffatte condizioni e delle spese che lo stesso dovrà presuntivamente sostenere per la sua regolarizzazione (costi pro-quota per completamento opere di urbanizzazione, eventuale pagamento indennità risarcitorie/sanzionatorie, spese legali, compensi tecnico-professionali, costi opere riduzione in pristino, regolarizzazione e certificazione di abitabilità/agibilità dell'u.i.).

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data del 20/07/2023 in cui il Custode Giudiziario nominato, Avv. Alessandro D'Avenia, si immetteva nel possesso giuridico del bene ed a quella del sopralluogo effettuato dallo scrivente il 06/03/2024 l'immobile risultava nella disponibilità materiale del sig. ██████████ (debitore non datore d'ipoteca ed ex coniuge dell'esecutata), il quale dichiarava di occuparlo quale propria residenza principale in forza di accordi intrattenuti con l'esecutata alla cessazione del matrimonio.

Stante l'occupazione sine titolo opponibile alla procedura l'immobile verrà trasferito in stato "libero".

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma del dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, si evince che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione d'ipoteca volontaria del 07/08/2006 ai nn. 51712/17375 per € 260.000,00 di cui € 130.000,00 per sorte capitale in favore di ██████████ contro ██████████ per la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario del 02/08/2006 ai rogiti del Notaio Maurizio Lunetta rep. 15387/4687;

- Trascrizione del 06/10/2021 ai nn. 35208/45355 derivante da atto di pignoramento immobiliare del 03/08/2021 rep. n. 4670 emesso dal Tribunale di Palermo, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 20/05/2024 (cfr. **All. F**) ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione notarile in atti - non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti ulteriori e diverse da quelle sopra elencate. Per completezza si segnalano, inoltre, le seguenti formalità gravanti sul terreno (Fig. 5 p.la 247 N.C.T.) su cui è stato edificato il complesso residenziale entro cui insiste anche l'immobile sottoposto a pignoramento:

- Trascrizione del 25/07/2005 ai nn. 40931/23724 nascente da atto di costituzione vincolo di destinazione a parcheggio (sup. 180 mq) ai rogiti del Notaio Mario Marino del 07/07/2005 rep. n. 41194 in favore del Comune di Carini;
- Trascrizione del 29/07/2011 ai nn. 38494/27522 nascente da perizia giurata asseverata dall'Ing. [REDACTED] ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94 del 21/07/2005 rep. n. 1775.

Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

Si procede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali:	NON RISULTANO TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI SULL'IMMOBILE;
Atti di asservimento urbanistico:	TRASCRIZIONE DEL 25/07/2005 AI NN. 40931/23724 ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO A PARCHEGGIO IN FAVORE DEL COMUNE DI CARINI;
Altre limitazioni d'uso:	NESSUNA;
Servitù:	NON INDICATE;
Vincoli urbanistici:	SI

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni ipotecarie:	ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 07/08/2006 AI NN. 51712/17375;
Pignoramenti:	TRASCRIZIONE DEL 06/10/2021 AI NN. 35208/45355 (derivante dal pignoramento da cui si è originata la presente procedura);
Altre trascrizioni pregiudizievoli:	NON RISULTANO ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE;
Difformità edilizie e catastali:	SI (la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie sono a carico della procedura in quanto i costi sono stati presuntivamente quantificati in risposta ai quesiti 3 e 6 e detratti dal valore del bene al fine di determinarne il prezzo a base d'asta.

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

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla certificazione ipocatastale, al titolo di acquisto ed alle risultanze catastali - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Come dichiarato dall'occupante a verbale di immissione in possesso redatto dal Custode Giudiziario nominato in data 20/07/2022 il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata non risulta costituito in Condominio.

Non si è venuti a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **Vms** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile. Il valore di mercato medio unitario "**Vmu**" per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (cfr. **All. G**):

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2023 - Comune di Carini (PA) – Zona suburbana/Zona costiera di villini sparsi - Microzona 0 – Ville e Villini min. 1.100,00 €/mq - max 1.150,00 €/mq;*
- b) Borsino immobiliare - *Quotazioni attuali - Comune di Carini - Zona costiera di villini sparsi – Ville e Villini: min. 780,00 €/mq - max 1.240,00 €/mq;*
- c) Atto di compravendita del 21/12/2017 Notaio Zimmiti Gabriele rep. n. 14311 avente ad oggetto villetta dello stesso complesso (sub 2) - *Prezzo di vendita € 162.000,00.*

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui l'immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame (abitazioni di tipo civile), un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 1.000,00 €/mq. Al valore medio unitario sopra determinato sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione "Kn"* (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di

settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (stato di conservazione/manutenzione, qualità delle finiture, esposizione/panoramicità, luminosità/aerazione, disponibilità, ecc.) rispetto a quelle “tipiche” di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate.

Al caso di specie sono stati applicati, in particolare, i seguenti coefficienti K_n :

Coefficiente qualità, stato d’uso e manutenzione, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato dello stato d’uso e manutenzione dell’immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente qualità delle finiture, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato del livello di qualità delle finiture interne dell’immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell’immobile;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

Coeff. qualità, stato d’uso e manutenzione	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90
	Normale	1,00
	Buono	1,10
	Ottimo	1,20
Coeff. qualità delle finiture	Scadente	0,98
	Medio	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98
	Normale	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina	0,90
	Su corte comune	0,95
	Su strada/giardino esclusivo	1,00
	Su panorama urbano/naturale	1,05
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
	Locato canone/durata liberi	0,95
	Locato canone libero 4+4	0,75
	Locazione stagionale	0,99

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “ S ” dell’immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “ V_{ms} ”:

$$V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S$$

V_{ms} = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

V_{mu} = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

K_t = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. K_n ;

S = Superficie commerciale dell'immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale dell'immobile e quelli per la redazione dell'A.P.E. precedentemente determinati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell'immobile sul libero mercato.

La superficie commerciale **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico dell'immobile eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

$$S = S_c + S_p$$

Sc = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

Sp = $\sum (S_n \times K_{omog.})$ = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

Sn = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

$K_{omog.}$ = Coefficienti di omogeneizzazione (UNI 10750, D.P.R. n. 138/1998).

La superficie coperta dei locali principali dell'unità immobiliare **Sc** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie così come le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili salvo che la loro superficie non risulti fruibile; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- a) pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se collegate all'unità principale dall'interno del medesimo corpo di fabbrica ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- b) balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- c) superficie scoperta, giardino e similare: 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie coperta lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali) dei vani principali ed accessori diretti dell'unità principale ed il 2% per quella eccedente.

Si deve precisare, inoltre, che la superficie commerciale dell'immobile va determinata con riferimento al suo stato legittimo (o legittimabile) sotto il profilo urbanistico-edilizio e, pertanto, al netto delle opere abusive e non sanabili. Nel caso di specie - avendo riscontrato la necessità di provvedere

all'esecuzione di opere di riduzione in pristino e regolarizzazione (cfr. risposta quesito n. 6) - la superficie commerciale dell'immobile sarà pari alla somma della superficie coperta lorda dell'u.i. (piani terra e 1°) e di quella omogeneizzata delle pertinenze esterne (giardino e porticato al piano terra – terrazza e balcone al piano primo), così come rappresentato nel grafico sottostante (cfr. **All. C.3**).



Allegato C.3 – Superficie commerciale dell'immobile

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda (PT)			60 mq
Superficie coperta lorda (1°P)			55 mq
			Sc = 115 mq
Superficie pertinenze	Sn (mq)	K _{omog.}	Sp = (Sn x K _{omog.})
Porticato (PT) + Terrazza e balcone (1° P)	44 mq	0,30*25 + 0,10*19 mq	9,40 mq
Area esterna/giardino	260 mq	0,10*260 mq	26 mq
			Sp = 35,40 mq

$$\text{Superficie commerciale } S = Sc + Sp = \text{ (in c.t.) } 150 \text{ mq}$$

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	Vmu =	1.000,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	150,00 mq
Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		Kn
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione	Buono	1,10
Coeff. qualità delle finiture	Medio	1,00
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Strada/giardino	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00

$$\text{Coefficiente di differenziazione globale}$$

$$\text{Kt} = 1,10$$

Valore di stima metodo sintetico - comparativo	
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 1.000,00 x 1,10 x 150 mq = (in c.t.) € 165.000,00
Adeguamenti e decurtazioni della stima	
Deprezzamento per difformità urbanistico-edilizie (-25%) =	- € 41.250,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 1.000,00
A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 250,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 42.500,00
Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 165.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 42.500,00
	€ 122.500,00

A tale valore, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta del lotto, deve essere infine applicato un ulteriore deprezzamento stabilito dal Giudice dell'Esecuzione in misura del 5%, che tenga conto della vendita forzata dell'immobile e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato e/o deterioramento del bene).

VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale dell'immobile	€ 122.500,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	- € 6.100,00
PREZZO A BASE D'ASTA =	€ 116.400,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA
L'immobile costituente il lotto è pignorato per il diritto di "piena proprietà" di titolarità dell'esecutata.

2. SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di **abitazione in villino plurifamiliare** – con difformità urbanistico-edilizie e gravata da provvedimento di annullamento in autotutela della Concessione Edilizia autoassentita del 28/07/2005 prot. 27180 emesso con Ordinanza comunale n. 5 del 22/06/2022 - prot. 33066 e successiva comunicazione di avvio del procedimento di demolizione del 07/09/2022 - prot. 45816 – sita in Carini (PA), via delle Sterlitzie nn. 20-22/via Fondo Crocco n.65/A (in catasto contrada Piraineto snc), piano terra e 1° piano, censita al **fg. 5, p.lla 2347 sub 4**, categ. A/7, cl. 8, cons. vani 7, sup. cat. tot. 126 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 632,66 del Catasto Fabbricati del Comune di Carini (PA); composta: al piano terra da ingresso su soggiorno e cucina (da ripristinare), disimpegno, servizio igienico con doccia, ripostiglio e porticato chiuso a veranda (da dismettere) ed adibito a cucina/pranzo con angolo cottura in muratura (da ridurre in pristino), oltre due pergolati in legno sui fronti nord e sud*

(da regolarizzare) ed area esterna a giardino di pertinenza esclusiva; al piano primo da tre camere da letto, disimpegno e servizio igienico con vasca, oltre terrazza e balcone; confinante a sud e ad est con via delle Sterlitzie, a nord e ad ovest con altre unità immobiliari di proprietà aliena (subb. 5-3).

Comune	Carini (Pa)
Zona urbana	Suburbana/Costiera
Ubicazione	Via delle Sterlitzie nn. 20-22/via Fondo Crocco n.65/A (in catasto contrada Piraineto snc).
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Villino
Epoca costruzione	2005-2006
N° piani	2 piani fuori terra
Titoli edilizi	Concessione Edilizia prot. 2946 del 20/01/2005 autoassentita ai sensi della L.R. 17/94; Dichiarazione Inizio Attività prot. 44430 del 07/12/2005 per varianti interne.
Certificato di abitabilità/agibilità	No
Condominio costituito	No
Identificazione catastale	Foglio 5, p.lla 2347 sub 4 N.C.E.U.
Categoria catastale	Abitazioni in villini - A/7
Piano	Terra e 1°
Confini	Via delle Sterlitzie ed altre unità immobiliari di proprietà aliena (subb. 5-3).
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Libero alla vendita
N° vani e composizione	Piano terra: ingresso su soggiorno e cucina (da ripristinare), disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e porticato chiuso a veranda con cucina in muratura (da ridurre in pristino); Piano primo: tre camere da letto, disimpegno e servizio igienico.
Pertinenze	Giardino e porticato al piano terra; terrazzo e balcone al piano primo.
Sup. coperta lorda	115 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne	Giardino = 260 mq ca. – Porticato p.t = 27 mq in c.t. - Terrazzo e balcone 1°p = 17 mq in c.t.
Superficie interna utile	94 mq in c.t.
Altezza interna utile	2,80 m
Superficie commerciale	150 mq in c.t.
Stato d'uso e manutenzione	Buono

Livello delle finiture	Medio
Impianto di riscaldamento	Si
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No (cfr. quesito n. 6)

VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico/comparativo	€ 165.000,00
Deprezzamento per difformità urbanistico-edilizie (-25%)	- € 41.250,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale	- € 1.000,00
A detrarre costi redazione A.P.E.	- € 250,00
Valore commerciale dell'immobile	€ 122.500,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 6.100,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 116.400,00

3. CONCLUSIONI

Così come prescritto nella Sezione "C": *Prescrizioni operative per l'esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 27 pagine dattiloscritte e n° 8 allegati, è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo. Come da ricevute depositate in atti la perizia è stata, inoltre, trasmessa unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, ai procuratori costituiti del creditore procedente e dell'esecutata a mezzo posta elettronica certificata ed all'esecutata personalmente a mezzo posta elettronica ordinaria all'indirizzo e.mail fornito allo scrivente in sede di sopralluogo.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 22/05/2024

l'Esperto stimatore
Arch. PIETRO RIOLO