

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva n. 214/2025 R.G.Es.

**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale**

**Custode Giudiziario
Avv. Vittorio Viviani**

Perizia di stima immobiliare
(Abitazione sita in Carini in via Sant'Anna n. 41/B)

Esperto Stimatore: prof. Antonio Barcellona



INDICE

- 1. PREMESSA**
 - 1.1. INCARICO
 - 1.2. ATTIVITÀ PERITALE
- 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**
- 3. FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO**
 - 4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
 - 4.1.1. DIRITTI REALI
 - 4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 - 4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE
 - 4.2. DESCRIZIONE DEI BENI**
 - 4.2.1. ACCESSI E CONFINI
 - 4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI
 - 4.2.3. DOTAZIONI CONDOMINIALI
 - 4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)
 - 4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
 - 4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE
 - 4.2.7. PLANIMETRIA
 - 4.2.8. DATI METRICI
 - 4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
 - 4.4. STORIA DEL DOMINIO**
 - 4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**
 - 4.6. STATO DI POSSESSO**
 - 4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**
 - 4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA
 - 4.7.3. SUOLO DEMANIALE
 - 4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO
 - 4.8. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**
 - 4.9. VALUTAZIONE**
 - 4.9.1. CRITERI DI STIMA
 - 4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE
 - 4.9.3. PREZZO A BASE D'ASTA
 - 4.9.4. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA
- 5. SCHEDA RIASSUNTIVA**
- 6. INDICE DEGLI ALLEGATI**



1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 11/07/2025 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valentina Imperiale, ha nominato il sottoscritto prof. Antonio Barcellona, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 4523, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 214/2025 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Vittorio Viviani quale Custode Giudiziario per la medesima procedura.

In data 15/07/2025 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Lo scrivente, a seguito di confronto con il Custode Giudiziario, ha quindi provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente, in data 24/07/2025, il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina. Dal controllo di tale documentazione è risultato che la stessa poteva ritenersi completa, ad esclusione del deposito del duplo della nota di trascrizione del pignoramento, infatti, al posto di questo risultava la visura della relativa ispezione ipotecaria. A seguito del provvedimento del G.E. del 28/08/2025, il creditore procedente ha prodotto tempestivamente il predetto duplo della nota di trascrizione del pignoramento. Con provvedimento del 02/09/2025 il G.E. ha quindi rimesso gli atti agli ausiliari per la prosecuzione delle attività.

1.2 ATTIVITÀ PERITALE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 16/09/2025 presso il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento, sito in Carini (PA) in via Sant'Anna n. 41/B. In tale occasione era presente oltre allo scrivente, assistito da un proprio collaboratore, anche il Custode Giudiziario ed un esecutato. Si è quindi proceduto alla presa visione dei luoghi (sia dell'appartamento che del posto auto e del garage), effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici, anche sulla scorta delle planimetrie catastali già acquisite. Lo scrivente ha quindi comunicato (dandone evidenza nel verbale) la data della successiva udienza ed ha chiesto copia del titolo di proprietà, informazioni di carattere edilizio - urbanistico e condominiali, nonché un indirizzo di posta elettronica certificata cui far pervenire l'elaborato peritale. L'esecutato, sebbene non



costituitosi nel fascicolo, ha preliminarmente comunicato di essere assistito da un proprio Legale ed ha quindi invitato lo scrivente a rivolgere le proprie istanze in merito all'acquisizione di informazioni e/o documentazione. L'esecutato ha inoltre fornito un indirizzo di posta elettronica ordinaria, sia proprio che dell'altro esecutato, cui far pervenire la relazione di stima (ne è stata data evidenza nel verbale), chiedendo che la stessa fosse anche trasmessa al proprio Legale.

In data 01/10/2025 il legale dell'esecutato ha quindi trasmesso copia del titolo di proprietà, riservandosi di far pervenire una nota da parte dell'amministratore pro-tempore del condominio circa eventuali oneri e/o problematiche a carico degli immobili.

Dopo varie interlocuzioni, in data 11/12/2025 lo scrivente, a mezzo PEC, ha quindi richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Carini di potere prendere visione del fascicolo edilizio relativo al compendio pignorato. A seguito di comunicazione per le vie brevi, lo scrivente, in data 09/01/2026, si è recato presso l'Ufficio Tecnico comunale, dove ha preso visione del fascicolo esibito, acquisendo varia documentazione.

Infine, dal momento che il legale dell'esecutato non comunicava l'esito della nota da parte dell'amministratore pro-tempore del condominio, con PEC del 26/01/2026, previ colloqui telefonici lo scrivente ha richiesto informazioni circa eventuali oneri e/o problematiche a carico degli immobili. Con PEC del 10/02/2026, e successivi chiarimenti in pari data, l'amministratore pro-tempore del Condominio ha trasmesso una sintetica nota relativa agli immobili pignorati.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene ed il diritto reale pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà (quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno tra gli esecutati in regime di comunione legale dei beni) sull'abitazione sita nel Comune di Carini (PA), via Sant'Anna n. 41/B (catastralmente è riportato il civico n. 43), piano primo, censita catastralmente al foglio 23, particella 2171, sub. 7.



- quota di 1/1 del diritto di proprietà (quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno tra gli esecutati in regime di comunione legale dei beni) sul posto auto ubicato al piano cantinato del predetto edificio, censito catastalmente al foglio 23, particella 2171, sub. 15.
- quota di 1/1 del diritto di proprietà (quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno tra gli esecutati in regime di comunione legale dei beni) sul garage ubicato al piano cantinato del predetto edificio, censito catastalmente al foglio 23, particella 2171, sub. 20.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno definire un unico lotto per la vendita.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile sito in Carini (PA), via Sant'Anna n. 41/B (catastralmente n. 43), piano primo, censito catastalmente al foglio 23, particella 2171, sub. 7, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 130 mq, rendita catastale € 486,76;
- Posto auto sito in Carini (PA), via Sant'Anna n. 41/B (catastralmente n. 43), piano cantinato, censito catastalmente al foglio 23, particella 2171, sub. 15, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 15,49;
- Garage sito in Carini (PA), via Sant'Anna n. 41/B (catastralmente n. 43), piano cantinato, censito catastalmente al foglio 23, particella 2171, sub. 20, categoria C/6, classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale 38 mq, rendita catastale € 65,07.

4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà su ciascuno dei menzionati immobili) è pervenuto agli esecutati, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale



dei beni, mediante atto di compravendita del 29/09/2003 al rogito del notaio Clemente Diliberto (rep. n. 48298 – raccolta n. 14610), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 08/10/2003 ai nn. 40902/29529.

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

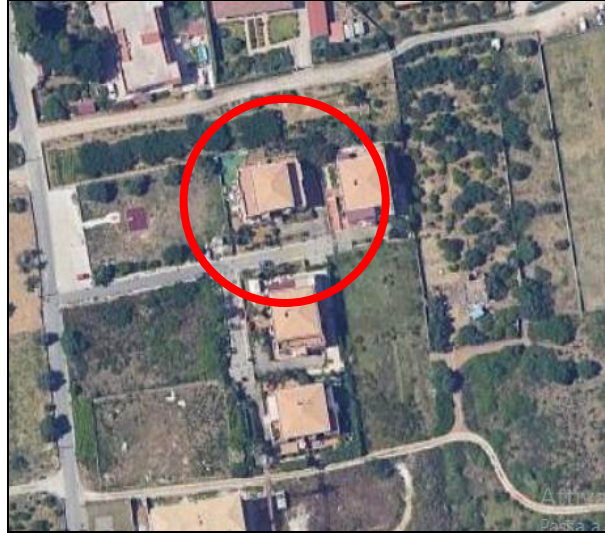
I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali storiche acquisite dallo scrivente (allegato 2). In particolare, gli immobili oggetto della presente relazione sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Carini:

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
23	2171	7	via Sant'Anna n. 41/B	1	A/2	6	6,5 vani	130 mq	€ 486,76
23	2171	15	via Sant'Anna n. 41/B	S1	C/6	6	12 mq	12 mq	€ 15,49
23	2171	20	via Sant'Anna n. 41/B	S1	C/6	8	35 mq	38 mq	€ 65,07

4.1.3 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento è stato acquisito l'estratto di mappa catastale e si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps. Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).

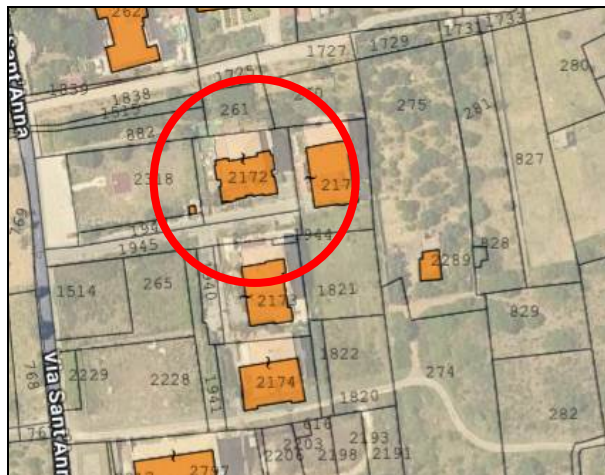




Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

4.2. DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un edificio sito in Carini in via Sant'Anna n. 41/B (la toponomastica catastale riporta il civico n. 43), nonché da un posto auto



ed un garage posti al piano cantinato del medesimo edificio. Il fabbricato si sviluppa su tre elevazioni fuori terra (piano rialzato e due piani in elevazione), oltre piano cantinato, e presenta struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, con copertura di tipo piano. Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni e tinteggiatura.

L'accesso al complesso immobiliare avviene mediante un cancello metallico carrabile e/o portoncino metallico pedonale, oltrepassato il quale ci si immette nell'area di corte scoperta circostante il fabbricato. Da questa è possibile accedere mediante una rampa carrabile al piano cantinato, mentre mediante un vialetto è possibile raggiungere un portone in alluminio e vetro che consente, a sua volta, l'accesso all'androne dell'edificio. Da questo, sia mediante scala che ascensore, è possibile raggiungere i piani in elevazione, mentre il piano cantinato è accessibile esclusivamente mediante scala.

All'appartamento si accede mediante una porta di ingresso blindata, oltrepassata la quale ci si immette in un ampio soggiorno. Da questo è possibile accedere alla cucina e ad un corridoio di disimpegno che consente l'accesso a tutte le altre camere che compongono l'unità immobiliare. In particolare, in senso antiorario, è possibile accedere al servizio igienico ed alla camera da letto principale, a due ulteriori camere, al bagno di servizio e ad un ripostiglio (questi ultimi privi di finestre). L'immobile è dotato anche di tre distinti balconi accessibili dal soggiorno, dalla cucina e da una camera. Il balcone accessibile dalla cucina risulta chiuso con struttura precaria a guisa di veranda.

L'appartamento presenta pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica e pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione dei servizi igienici che presentano pavimentazione e rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate. Si osserva che la porzione della cucina in cui è ubicato il piano di lavoro è anch'esso rivestito con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, dotati di persiane, anch'esse in alluminio.

Sia il posto auto (sub. 15) che il garage (sub. 20) sono ubicati al piano cantinato dell'edificio. Come detto, il piano cantinato presenta accesso carrabile mediante una rampa accessibile dalla corte di pertinenza condominiale che mediante il vano scala.



Il piano cantinato si compone di una porzione priva di tramezzature, posta sulla destra rispetto all'ingresso (dalla rampa), in cui sono ubicati i posti auto ed una porzione delimitata da tramezzi, posta sulla sinistra, in cui sono ubicati i garage. Per la puntuale indicazione dell'ubicazione dei due immobili pignorati si rimanda all'elaborato planimetrico in allegato 2.

Il garage (penultima saracinesca sulla sinistra) presenta accesso mediante una saracinesca metallica (vano di ingresso di larghezza pari a 2,80 metri circa), basculante, oltrepassata la quale ci si immette all'interno dell'immobile, che si compone di un unico ambiente di forma irregolare in pianta. La pavimentazione è realizzata con mattoni di ceramica, mentre le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiatura. Il garage è caratterizzato anche dalla presenza di una piccola finestra sommitale.

4.2.1 ACCESSI E CONFINI

Il complesso immobiliare presenta accesso dal civico n. 41/B di via Sant'Anna mediante un cancello carrabile metallico e/o cancelletto pedonale. L'edificio confina ad ovest con la stradella di accesso al complesso immobiliare (particelle 1945 e 1947) e quindi con la menzionata strada pubblica e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

In relazione alle difformità riscontrate dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi con la corrispondente planimetria dell'immobile "regolare" dal punto di vista urbanistico, si riportano di seguito le pertinenze e gli accessori dell'unità immobiliare con riferimento allo stato e/o regolarizzabile del bene.

In relazione a quanto riscontrato costituiscono pertinenza dell'appartamento i balconi accessibili dal soggiorno, da una camera e dalla cucina (quest'ultimo chiuso con struttura precaria). Tali balconi si estendono per una superficie di 2,50 mq (soggiorno e camera) e 4,00 mq (cucina). Ai fini della stima è da considerarsi, a guisa di pertinenza dell'appartamento, anche il posto auto scoperto, identificato catastalmente al sub. 15, di estensione pari a 12 mq. Analogamente può considerarsi pertinenza anche il garage (sub. 20) per il quale, tuttavia, si procederà ad una valutazione autonoma.



4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che le dotazioni comuni consistono nelle aree scoperte di pertinenza condominiale, nell'androne, nella scala e nell'ascensore, nonché nelle tipiche parti comuni di un edificio.

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE ED IMPIANTI)

Sia l'appartamento che il garage, nonché il posto auto, si presentano in normale stato di conservazione. Si osserva tuttavia la presenza di alcune lesioni nel soffitto della camera e della cameretta.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico non a norma, impianto di produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia a gas, predisposizione per impianto di riscaldamento e raffrescamento. È inoltre presente impianto video-citofonico con apri-porta (terminale video non funzionante). Si osserva che l'approvvigionamento del gas per l'appartamento avviene mediante serbatoio GPL condominiale. Analogamente l'approvvigionamento idrico avviene mediante cisterna condominiale.

Relativamente al garage si osserva che questo è dotato di un punto luce e punto acqua.

Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Il costo per l'adeguamento impiantistico ed il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 2.000,00.

4.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione viene stimato in complessivi € 150,00.

4.2.6 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare che compone il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).





Edificio in cui insistono le unità immobiliari sottoposte a pignoramento



Cancello di ingresso del complesso immobiliare



Soggiorno





Soggiorno



Cucina



Camera da letto principale





Camera in fondo al corridoio



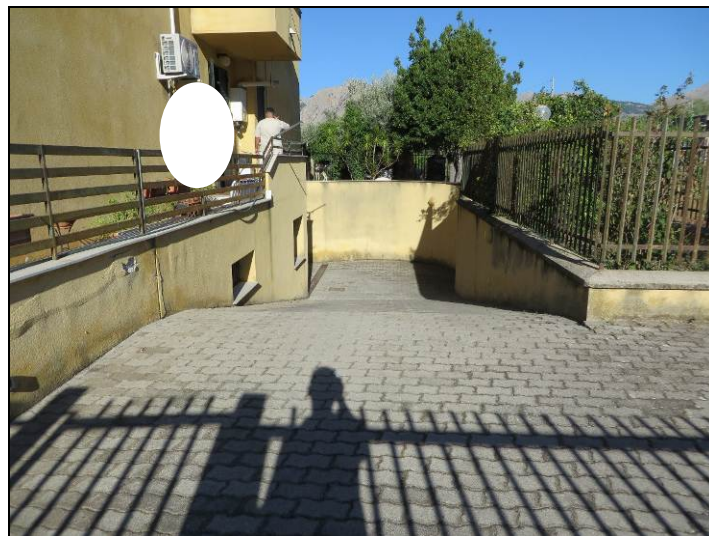
Camera a sinistra del corridoio



Servizio igienico principale

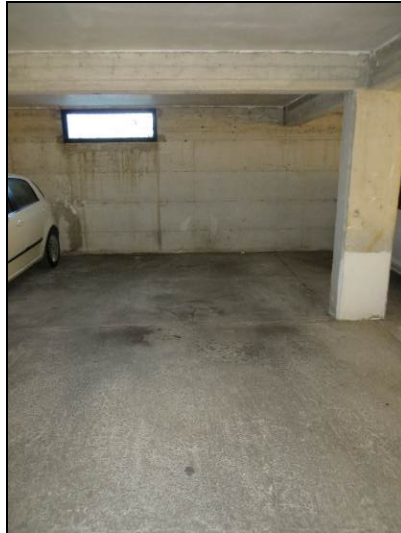


Servizio igienico



Rampa di accesso al piano seminterrato





Posto auto al piano seminterrato (sub. 15)



Ingresso del garage (sub. 20)

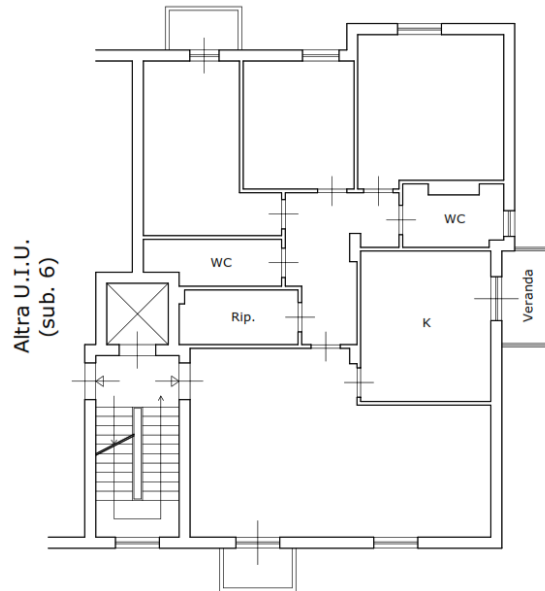


Interno del garage (sub. 20)

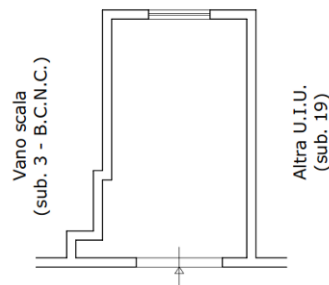


4.2.7 PLANIMETRIA

Si riportano le planimetrie dei luoghi, redatte a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2). Relativamente al posto auto, si rimanda all'elaborato planimetrico, anch'esso riportato in allegato 2.



Rilievo planimetrico dell'appartamento (sub. 7)



Rilievo planimetrico del garage (sub. 20)

4.2.8 DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza pari a circa 2,80 metri.

La superficie commerciale dello stesso, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a circa 134,00 mq. A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero dei balconi. Si osserva che nel computo delle pertinenze non si è tenuto conto della veranda, la cui regolarizzazione risulta antieconomica ai fini della stima (costi di regolarizzazione superiori del valore aggiunto della chiusura con struttura precaria).



Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

25% per balconi

50% per posto auto

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$(2,50 \times 2 + 4,00) \text{ mq} \times 0,25 + 12,00 \text{ mq} \times 0,50 \approx 8,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a:

$$134,00 \text{ mq} + 8,00 \text{ mq} = 142,00 \text{ mq}$$

Relativamente al garage si è determinato che la superficie commerciale dello stesso (superficie utile dell'unità immobiliare) è pari a 36,00 mq.

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione delle visure storiche acquisite dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che gli immobili sono identificati al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
23	2171	7	via Sant'Anna n. 43	1	A/2	6	6,5 vani	130 mq	€ 486,76
23	2171	15	via Sant'Anna n. 43	S1	C/6	6	12 mq	12 mq	€ 15,49
23	2171	20	via Sant'Anna n. 43	S1	C/6	8	35 mq	38 mq	€ 65,07

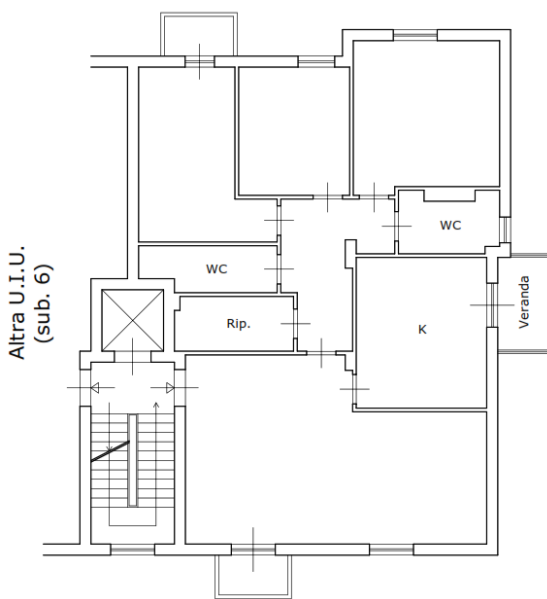
e risultano intestati agli esecutati, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Risulta pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Le unità immobiliari, alla loro costituzione, hanno assunto l'odierno identificativo catastale e non hanno subito alcuna ulteriore modifica.

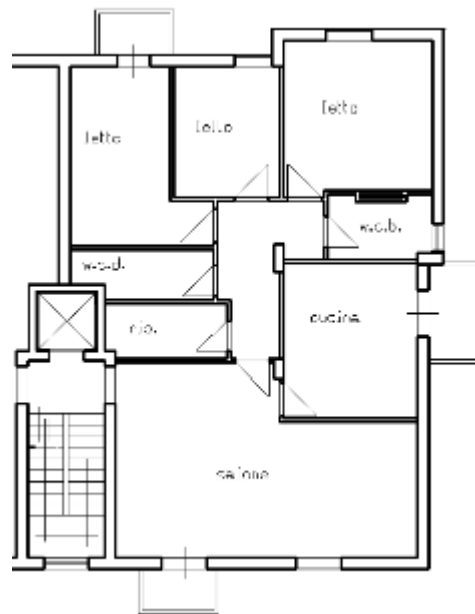


Dal confronto tra quanto rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non è stata riscontrata corrispondenza relativamente all'appartamento (sub. 7), mentre per quanto riguarda il posto auto (sub. 15) ed il garage (sub. 20) è stata riscontrata piena conformità. Relativamente all'abitazione si è in particolare riscontrata la chiusura con struttura precaria del balcone accessibile dalla cucina.

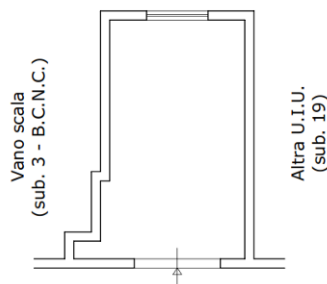
Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



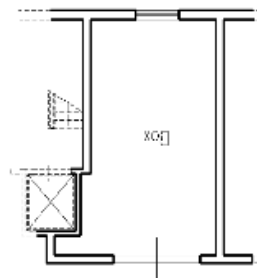
Stralcio della planimetria dell'appartamento



Stralcio della planimetria catastale dell'appartamento



Stralcio della planimetria del garage



Stralcio della planimetria catastale del garage



4.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che l'immobile è pervenuto agli esecutati, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, mediante atto di compravendita del 29/09/2003 al rogito del notaio Clemente Diliberto (rep. n. 48298 - raccolta n. 14610), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 08/10/2003 ai nn. 40902/29529.

4.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Carini risulta che gli immobili ricadono nella zona territoriale omogenea "C₁", che comprende *"l'area di espansione residenziale in area urbana"*, ovvero *"le aree, già in buona parte urbanizzate, destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo primario nel centro urbano"*. Le zone C₁ sono soggette alle prescrizioni previste dal Regolamento Edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Sempre dalla visione del P.R.G., tavola 4 *"vincoli discendenti da piani e studi di settore"*, risulta che gli immobili ricadono in *"area con livello di tutela 1"* ai fini del piano paesaggistico in corso di adozione. A tal proposito l'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione riporta che *"nelle parti del territorio interessate dal vincolo paesaggistico l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, da acquisire attraverso la presentazione di una specifica Relazione paesaggistica redatta nel rispetto delle indicazioni contenute nel Decreto dell'Assessore regionale dei Beni culturali ed ambientali n. 9280 del 28 luglio 2006 e per la relazione semplificata nel D.A. n. 3000 del 30/06/2017. A seguito della adozione del Piano paesaggistico d'Ambito la autorizzazione sarà rilasciata nel rispetto delle indicazioni normative contenute nel piano paesaggistico vigente"*. La tavola 5 *"vincoli normativi"*, riporta invece che gli immobili ricadono all'interno della fascia di rispetto di 150 m relativa ai corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004, art 142, lettera C.).

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Carini, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla



destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione e confermate dai tecnici comunali.

Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Carini, risulta che l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato è stato realizzato mediante attestazione di Concessione Edilizia Assentita n. 54/02 (pratica n. 309/2000) e n. 55/02 (pratica n. 202/2001) del 29/11/2002. A conclusione delle opere di realizzazione del complesso immobiliare (complesso costituito da quattro distinti corpi di fabbrica), in data 25/07/2003 veniva giurata, presso il Tribunale di Palermo, la perizia asseverata del Responsabile dei Lavori attestante la conformità delle opere realizzate al contenuto delle Concessioni, il rispetto delle norme igienico-sanitarie, nonché la conformità ad ogni altra norma di legge connesse all'ottenimento del Certificato di Agibilità/Abitabilità del complesso immobiliare. Con provvedimento del 05/08/2011 (prot. n. 34602/R) il Comune di Carini attestava l'avvenuto "silenzio - assenso" e, conseguentemente, il rilascio del Certificato di Abitabilità.

Dal confronto tra i grafici allegati alle predette pratiche edilizie è stata riscontrata sostanziale conformità sia relativamente all'appartamento (ad eccezione della già menzionata chiusura con struttura precaria del balcone accessibile dalla cucina), che alla consistenza del posto auto (sub. 15) e garage (sub. 20). In merito a quest'ultimo si osserva che il progetto originario prevedeva che tale garage fosse unito con l'adiacente (sub. 19). Tuttavia, nel corso dei lavori nasceva l'esigenza di frazionare l'originaria unica unità immobiliare in due porzioni (oggi sub. 19 e 20) e pertanto veniva presentata, in data 06/06/2003, una Denuncia di Inizio Attività (prot. gen. n. 18806 del 10/06/2003 e prot. n. 449 del 12/06/2003 - ripartizione urbanistica) per l'esecuzione delle opere edilizie relative al menzionato frazionamento.

Relativamente alla già citata chiusura con struttura precaria si osserva che i costi per la sua regolarizzazione sono notevolmente superiori al valore aggiunto offerto dalla veranda stessa, e ciò dal momento che è necessario presentare distinte pratiche edilizie per l'ottenimento del N.O. da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. e per la Comunicazione ex art. 20 L.R. 4/2003, ed affrontare spese per diritti di segreteria, sanzioni e spese tecniche. Per tale ragione si prevede lo smontaggio della veranda, con un costo stimato in € 1.000,00. Lo smontaggio di



tale manufatto consentirà, inoltre, di evitare l'aggiornamento della planimetria catastale, evitandone quindi i costi di presentazione della pratica e le spese per le competenze tecniche.

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato da uno degli esecutati.

4.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sui beni.

4.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Carini risulta che gli immobili ricadono nella zona territoriale omogenea "C₁", che comprende *"l'area di espansione residenziale in area urbana"*, ovvero *"le aree, già in buona parte urbanizzate, destinate a soddisfare il fabbisogno abitativo primario nel centro urbano"*. Le zone C₁ sono soggette alle prescrizioni previste dal Regolamento Edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Sempre dalla visione del P.R.G., tavola 4 *"vincoli discendenti da piani e studi di settore"*, risulta che gli immobili ricadono in *"area con livello di tutela 1"* ai fini del piano paesaggistico in corso di adozione. A tal proposito l'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione riporta che *"nelle parti del territorio interessate dal vincolo paesaggistico l'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal PRG è subordinata alla acquisizione dello specifico nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, da acquisire attraverso la presentazione di una specifica Relazione paesaggistica redatta nel rispetto delle indicazioni contenute nel Decreto dell'Assessore regionale dei Beni culturali ed ambientali n. 9280 del 28 luglio 2006 e per la relazione semplificata nel D.A. n. 3000 del 30/06/2017. A seguito della adozione del Piano paesaggistico d'Ambito la autorizzazione sarà rilasciata nel rispetto delle indicazioni normative contenute nel piano paesaggistico vigente"*. La tavola 5 *"vincoli normativi"*, riporta invece che gli immobili ricadono all'interno della fascia di rispetto di 150 m relativa ai corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004, art 142, lettera C.). Considerato



che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Carini, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Come risultante dalla certificazione notarile, sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONI: 1

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliare di Palermo il 18/09/2007 ai nn. 63774/15592.

TRASCRIZIONI: 2

1) Atto di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 09/06/2025 ai nn. 28416/22637;

2) Atto di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 06/06/2018 ai nn. 21779/16632. In merito a tale pignoramento la documentazione in atti si compone anche di una certificazione dell'Assistente Giudiziario del 07/07/2025 nella quale è indicato che *"dalle ricerche effettuate sui registri informatici, ... risulta iscritto un precedente pignoramento iscritto alla procedura N.R.G.Es. 292/2018 che risulta estinta con provvedimento del 10.01.2020"*.

Difformità urbanistico – edilizie:

Sulla scorta di quanto ampiamente esposto nel § 4.5, risulta che l'edificio in cui insistono gli immobili pignorati è stato realizzato mediante attestazione di Concessione Edilizia Assentita n. 54/02 (pratica n. 309/2000) e n. 55/02 (pratica n. 202/2001) del 29/11/2002. A conclusione delle opere di realizzazione del complesso immobiliare (complesso costituito da quattro distinti corpi di fabbrica), in data 25/07/2003 veniva giurata, presso il Tribunale di Palermo, la perizia asseverata del Responsabile dei Lavori attestante la conformità delle opere realizzate al contenuto delle Concessioni, il rispetto delle norme igienico-sanitarie, nonché la conformità ad



ogni altra norma di legge connesse all'ottenimento del Certificato di Agibilità/Abitabilità del complesso immobiliare. Con provvedimento del 05/08/2011 (prot. n. 34602/R) il Comune di Carini attestava l'avvenuto "silenzio - assenso" e, conseguentemente, il rilascio del Certificato di Abitabilità.

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi con i grafici allegati al fascicolo edilizio è stata riscontrata sostanziale conformità, ad eccezione della chiusura con struttura precaria del balcone accessibile dalla cucina. In funzione dei costi di regolarizzazione e del valore aggiunto dalla menzionata chiusura si ritiene più vantaggioso procedere allo smontaggio della veranda, per la cui attività si prevede un costo di € 1.000,00.

Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

Differmità catastali:

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non è stata riscontrata corrispondenza. Si è in particolare riscontrata la chiusura con struttura precaria del balcone accessibile dalla cucina. Tuttavia, a seguito dell'attività di smontaggio della menzionata veranda non sarà necessario procedere con la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA).

4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dagli atti consultati non risulta che l'immobile ricada su suolo demaniale.

4.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

4.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che per l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è costituito Condominio. Dalla nota trasmessa e dall'amministratore pro-tempore in data 10/02/2026 risulta che *"...non ci sono oneri condominiali, sia ordinari che straordinari non corrisposti dagli esecutati. ... non sono state*



deliberate spese straordinarie, ... non vi sono spese non pagate nell'ultimo biennio ... e l'assenza di liti attive o passive che vedono coinvolto il condominio. Si precisa inoltre che lo scrivente non è in possesso di alcun regolamento condominiale ma delle sole tabelle millesimali giusto passaggio di consegne del 19 ottobre 2022". In relazione alle spese di gestione annuali è stato riferito, a seguito di chiarimenti, che *"si precisa che le spese per le unità immobiliari oggetto di procedura ammontano mediamente a 1.000,00 euro oltre le spese a consumo (acqua) che variano a seconda dei periodi ma che nell'ultimo anno sono state pari ad Euro 270,00".*

Sulla scorta di quanto espressamente indicato nel quesito (punto n. 11 del decreto di nomina), tali costi non verranno decurtati dal valore di mercato del bene pignorato.

4.9 VALUTAZIONE

4.9.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato. In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, nonché quelli forniti da siti specializzati (all. 4).

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati



dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 900,00 €/mq per l'appartamento e di 600,00 €/mq per il garage.

4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'appartamento e del garage, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è rispettivamente pari a 142,00 mq e 36,00 mq.

4.9.3 STIMA

APPARTAMENTO (sub. 7) e POSTO AUTO (sub. 15)

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	900,00 €/mq
Superficie commerciale:	142,00 mq
Valutazione dell'immobile:	900,00 €/mq x 142,00 mq = € 127.800,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per adeguamento degli impianti: € 2.000,00;
- Costi per redazione A.P.E.: € 150,00;
- Costi per ripristino dello stato dei luoghi: € 1.000,00.

per complessivi € 3.150,00.

GARAGE (sub. 20)

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	600,00 €/mq
Superficie commerciale:	36,00 mq
Valutazione dell'immobile:	600,00 €/mq x 36,00 mq = € 21.600,00



Ne deriva che il più probabile valore di mercato complessivo del lotto, costituito dall'appartamento (sub. 7), dal posto auto (sub. 15) e dal garage (sub. 20), già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati e nella consistenza riscontrata nel corso delle operazioni peritali, è determinato in **€ 146.000,00**.

4.9.4 PREZZO A BASE D'ASTA

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%. Si ottiene pertanto:

€ 146.000,00 – 5% di € 146.000,00 = **€ 138.500,00** (valore già arrotondato)

4.9.5 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza ed in relazione alla loro ubicazione nel contesto del territorio di Carini, si ritiene che la vendita separata dei beni risulti poco appetibile, tenuto anche conto del regime normativo relativo ai parcheggi destinati alle unità immobiliari insistenti nel medesimo complesso immobiliare.



5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione:	Carini, via Sant'Anna n. 41/B
Tipologia:	Abitazione di tipo civile (sub. 7), con garage (sub. 20) e posto auto (sub. 15)
Piano:	Piano primo ed S1
Dati catastali:	Foglio: 23 Particella: 2171 Sub: 7, 15 e 20
Stato:	Buono
Titolo edilizio:	Concessione Edilizia Assentita n. 54/02 (pratica n. 309/2000) e n. 55/02 (pratica n. 202/2001) del 29/11/2002; Denuncia di Inizio Attività (prot. gen. n. 18806 del 10/06/2003 e prot. n. 449 del 12/06/2003 – ripartizione urbanistica) per il frazionamento del garage; Attestazione per l'Abitabilità del 05/08/2011 (prot. n. 34602/R).
Superficie commerciale:	142,00 mq per l'appartamento e 36,00 mq per il garage
Quota pignorata:	1/1
Valore stimato:	€ 149.400,00
Valore al netto delle decurtazioni:	€ 146.000,00
Valore a base d'asta:	€ 138.500,00

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto)

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita



Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 12/02/2026

Prof. Antonio Barcellona

