TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione IV Civile - Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT. SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

Procedura esecutiva n° R. Es. IMM. N.° 249/2022

Promossa da:

LEVITICUS SPV SRL

CONTRO DEBITRICE

PERIZIA DI STIMA

Palermo li, 29/04/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo
Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

RELAZIONE GENERALE

La sottoscritta architetto Alessandra Alagna, ha ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, giusto Decreto di Nomina del 8/05/2023 e Verbale di Accettazione incarico del 9/05/2023 per redigere consulenza tecnico - estimativa sull'immobile sito in Carini (PA) in Via Montegrappa n. 12 Piano 1°,2°,3°,4° sottoposto a esecuzione immobiliare con atto di pignoramento, nel procedimento R.G. Es. Imm. n° 249/2022 promosso da Leviticus SPV S.r.l., contro la DEBITRICE

premesso

- che in data 9/05/2023 ha prestato giuramento telematico nel fascicolo che si trova presso la cancelleria del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo;
- che ha subito elaborato copia della produzione agli atti del procedimento;
- che in data 4/10/2023 tramite agenzia ha estratto visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale dell'immobile pignorato, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo;
- che ha verificato la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri) nonché dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. e che ha redatto l'Allegato 2, controfirmato dal Custode Giudiziario, e lo ha depositato nel Fascicolo Telematico della procedura;
- che in data 13 Marzo 2024 ha effettuto il sopralluogo alla presenza del delegato del Custode Giudiziario e del marito della debitrice. In tale occasione la sottoscritta ha effettuato il rilievo metrico e fotografico e ha preso visione ed estratto copia fotografica dell'Atto di Compravendita del 17/07/2003;
- che in sede di sopralluogo ha constatato che l'immobile è abitato dai debitori e si trova in sufficiente stato di conservazione;
- che in data 15 Marzo 2024 ha effettuato la richiesta di accesso alle pratiche edilizie presso il Comune di Carini e ha avuto una consulenza con un tecnico in data 5/04/2024. In tale occasione si è verificato che non vi sono pratiche presentate a nome dei proprietari per l'immobile pignorato e che quindi l'immobile risulta abusivo e non può essere sanato;
- che in data 19 Marzo, si è recata presso l'Agenzia del Territorio di Palermo per verificare la presenza di ulteriori planimetrie e la data di presentazione per confermare la costruzione ante 1967. Nella stessa giornata ha fatto richiesta tramite PEC Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo per visionare ed estrarre copia delle planimetrie d'impianto dell'immobile;
- che in data 26/04/2024 ha effettuato l'accesso agli atti presso l'Agenzia del territorio di Palermo e ha verificato l'assenza di planimetrie d'impianto;

dichiara

che in ordine ai quesiti formulati dal Giudice Esecutivo, alla data odierna:
- ha verificato lo stato e la consistenza dell'immobile pignorato, nonché le caratteristiche del contesto urbano e territoriale e ha redatto la seguente perizia al fine di determinarne il più probabile valore venale e i costi di leggittimazione.

QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. Imm. 249/2022 e dalla documentazione acquisita risulta che:

Diritti reali pignorati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

1) **<u>Edificio a schiera (escluso il piano terra) di tipo economico sito in Carini, Via Montegrappa, n. 12, piano 1°, 2°, 3°, 4° identificato al NCEU di Carini al Foglio MU, particella 1401, sub. 4, categoria A/4, consistenza 6 vani,</u>** (da catastale: totale superficie mq 130, totale escluse aree scoperte mq 125) è di proprietà di 1/1 in capo alla debitrice, nubile al momento dell'acquisto. Tale immobile è per intero l'oggetto del pignoramento. Quindi il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore. <u>Gli estremi catatali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.</u>

Confronto tra foto satellitare di Google Earth/Maps ©2024 ed estratto di mappa catastale:

Foto satellitare di Google maps del 8/04/2024. L'immobile ad oggi pignorato è identificato nel riquadro in rosso.

Estratto di mappa catastale Foglio MU con la localizzazione della particella 1401 a cui appartiene l'immobile in Via Montegrappa, 12 nel riquadro.

Dal confronto tra ortofoto satellitare e mappa catastale possiamo affemare che l'immobile oggetto del pignoramento risulta identificato e vi è corrispondenza tra i due.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

FORMAZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA:

LOTTO 1: il lotto per la vendita è costituito da una palazzina a schiera composta di quattro elevazioni (piano 1°, 2°, 3°, 4°) abusiva e non sanabile in Via Montegrappa, 12 a Carini (PA) confinante con detta via, e con proprietà aliene, senza ascensore. Dati di identificazione catastale: appartamento in catasto al NCEU del Comune di Carini, Foglio MU, particella 1401, sub. 4, categoria A/4, consistenza 6 vani, rendita Euro 226,21, totale superficie lorda mq 157,50, totale superficie commerciale mq 166,00.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato si trova nella zona urbana B1 (da PRG di Carini del 1983) del Comune di Carini, una zona residenziale nel centro storico del paese. La zona ha carattere residenziale con edifici a schiera di fascia media o popolare. Sono presenti negozi di varia natura e vari servizi fondamentali, la zona è ben collegata con il centro città sia per i servizi pubblici che stradali. L'immobile oggetto del pignoramento è un edificio a schiera realizzato in muratura portante di quattro elevazioni (escluso il piano terra) a cui si accede con le scale ed è sprovvisto di ascensore. Dall'atto di compravendita risulta realizzato ante il 1967 ed effettivamente le planimetrie d'impianto risalgono al 1961. Però in assenza di Licenza Edilizia e di pratiche di Sanatoria/Condono che non risultano mai presentate al Comune di Carini, risulta abusivo, e come verificato presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Carini e anche dal confronto con i tecnici del Comune ad oggi non sanabile. Lo stato di conservazione sia esterno che interno è discreto, non vi sono lesioni profonde, l'appartamento è stato recentemente ristrutturato (2003), nonostante ciò sono presenti alcune infiltrazioni di umidità e distacchi di limitate parti di intonaco. La copertura è piana e con lucernaio che illumina il vano scala che disimpegna i vari ambienti dell'appartamento che si sviluppa in altezza. L'appartamento oggetto del pignoramento, a cui si accede dalla scala interna sviluppandosi su 1°, 2°, 3°, 4° piano si compone di: piano 1° camera da letto, WC e cabina armadio; piano 2° camera da letto matrimoniale, WC e cabina armadio; 3° piano cucina soggiorno; 4° piano lavanderia, WC doccia e terrazzo coperto con tettoia. Superficie lorda mq. 157,50 superficie commerciale 166,00 mq. L'altezza interna utile dei vani è di 3,00 mt. L'appartamento è stato ristrutturato in seguito alla compravendita del 2003, gli impianti sono recenti e a norma ma senza certificazione. Ogni ambiente è dotato di pompe di calore e l'acqua calda sanitaria viene prodotta con scaldabagni elettrici. Non è presente nell'Atto di Compravendita il Certificato APE.

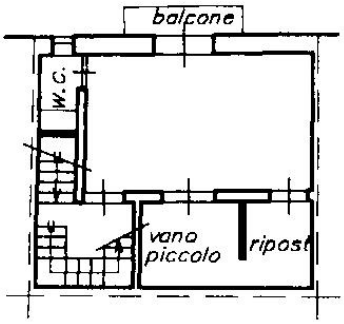
La via Montegrappa e il prospetto dell'edificio. L'immobile oggetto del presente procedimento è individuato dal riquadro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

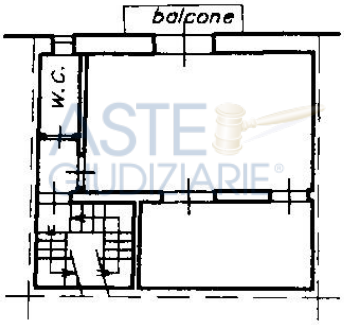
Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

PLANIMETRIE CATASTALI del 9/05/2003

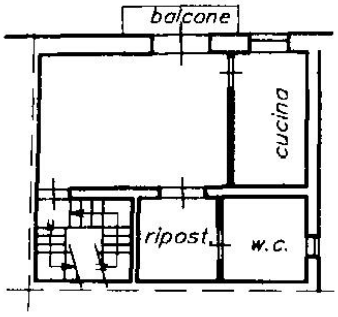
Piano Primo H=3,00



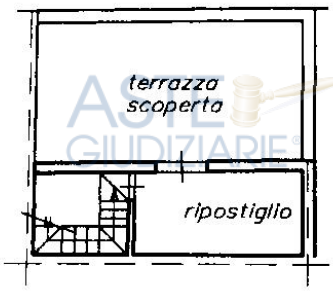
Piano Secondo H=3,00

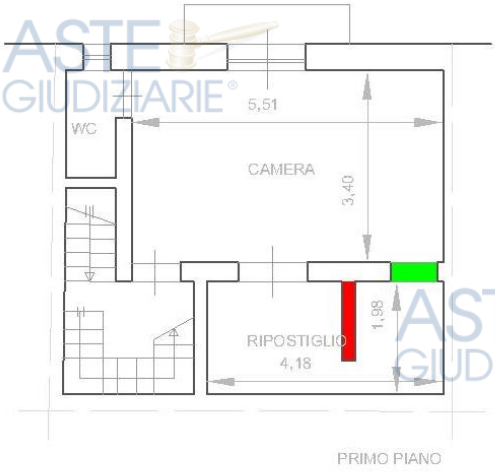


Piano Terzo H=3,00



Piano Quarto H=3,00



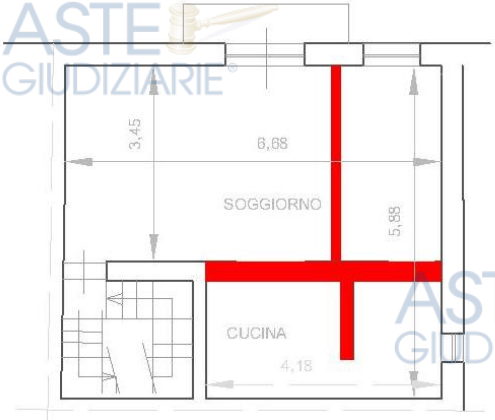


PRIMO PIANO

SECONDO PIANO

Demolizioni

Aggiunte



TERZO PIANO

QUARTO PIANO

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO ATTUALE CON MODIFICHE

CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 2003 E STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE. (in rosso le demolizioni, in verde le aggiunte). Si attesta la non conformità dello stato attuale dell'immobile rispetto alla planimetria catastale risalente al 2003, a causa di alcune variazioni interne e per la presenza di una tettoia realizzata sulla terrazza all'ultimo livello. Si ribadisce come l'immobile sia abusivo e non sanabile. Dal rilievo da me effettuato in sede di sopralluogo sono inoltre risultate alcune differenze nelle dimensioni soprattutto della cucina soggiorno e del terrazzo. Per tutti questi motivi è necessario un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

REPERTORIO FOTOGRAFICO

Foto 1 – Il prospetto dell'edificio sulla via Montegrappa, 12

Foto 2 – Il vano scala che disimpegna i vari livelli dell'immobile

Foto 3 – La camera da letto al primo piano

Foto 4 – Il WC al primo piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Foto 5 – La camera da letto matrimoniale al secondo piano

Foto 6 – Il WC bagno al secondo piano

Foto 7 – La cucina soggiorno al 3° piano

Foto 8 – La vista dal balcone del 3° piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Foto 9 – Lavanderia al 4° piano

Foto 10 – Il terrazzo al 4° piano coperto con la tettoia

Foto 11 – Il WC doccia al 4° piano

Foto 12 – La vista dal terrazzo al 4° piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

QUESITO N. 3 - STORIA CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Data: 04/10/2023 - n. T57558 - Richiedente: DLSSVT48A15G273E

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

Dichiarazione protocollo n. 000354612 del 09/07/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Carini
Via Montegrappa civ. 12

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: MU
Particella: 1401
Subalterno: 4

Compilata da:
Loi Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Palermo N. 1964

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2023 - Comune di CARINI(B780) - < Foglio MU - Particella 1401 - Subalterno 4 >
VIA MONTEGRAPPA n. 12 Piano 1-2 - 3-4

Ultima planimetria in atti

Data: 04/10/2023 - n. T57558 - Richiedente: DLSSVT48A15G273E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 1 - Il pignoramento in oggetto riguarda una palazzina a schiera che si sviluppa su quattro livelli a Carini (PA), in Via Montegrappa, 12 piano 1°, 2°, 3°, 4°, identificato al NCEU di Carini (PA) al Foglio MU, particella 1401, sub. 4, categoria A/4, consistenza 6 vani, rendita Euro 226,21, totale superficie mq. 157,50, totale escluse aree scoperte mq. 166,00, di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

proprietà di 1/1 in capo alla debitrice. Si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.
Dalla Visura storica (vedi allegati) risulta che gli identificativi catastali sono cambiati nel tempo, precedentemente l'immobile era identificato al Foglio MU particella 1401, sub 2 e sub 3 oggi soppressi. Dalle ricerche condotte presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Palermo, non risultano caricate le planimetrie di primo impianto ma abbiamo prova che l'edificio (a meno del 4° piano per i quale non vi è nulla), esisteva già nel 1961 perché a quella data risale la presentazione del Modello 58 di accertamento e classamento da parte del Catasto di Palermo.
Per quanto da me riscontrato in sede di sopralluogo *posso attestare la non conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi attuale (modifiche interne, variazione nella destinazione d'uso degli ambienti, tettoia al 4° piano). Laddove l'immobile fosse stato legittimo, sarebbe bastata una CILA tardiva e aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA.*

Storia degli intestatari dell'immobile:
Dati identificativi immobile attuale - Comune di CARINI (PA) Foglio MU Particella 1401 Sub. 4
1. Cangialosi Caterina nata a Carini (PA) il 26/06/1934 dal 09/07/2003 al 17/07/2003 diritto di proprietà per 1/2 (deriva dall'atto di variazione del 09/07/2003. Pratica n. 354612 in atti dal 09/07/2003 Fusione-Ampliamento (n. 27394.1/2003)
2. Cracchiolo Angelo nato a CARINI (PA) il 05/11/1928 dal 09/07/2003 al 17/07/2003 Diritto di proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)
1. La DEBITRICE nata a Carini (PA) il 09/06/1977 dal 17/07/2003 Diritto di Proprietà per 1/1 deriva dall'atto del 17/07/2003 Pubblico ufficiale Marino Mario Sede Carini (PA) Repertorio n. 38191 – Compravendita, Trascrizione n. 22426.1/2003 Reparto PI di Palermo
- Pratica n. 406946 in atti dal 19/08/2003
1. La DEBITRICE nata a Carini (PA) il 09/06/1977, dal 17/07/2003 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto del 17/07/2003 Pubblico ufficiale Mario Marino Sede Carini (PA) Repertorio n. 38191 - Compravendita Voltura n. 11316.1/2003 - Pratica n. PA0406946 in atti dal 17/11/2003

Opere Difformi – L'immobile è abusivo e non sanabile. Ai fini amministrativi sarebbe comunque necessario, viste le variazioni interne, effettuare un aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA. Non è presente nell'atto di compravendita del 17/07/2003 l'Attestato di Prestazione Energetica".

Oneri di natura condominiale: non presenti.

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITÀ
Fermo restando che l'immobile è abusivo e non sanabile in quanto pur essendo stato realizzato ante 1967 e quindi commercializzabile, non sono mai state presentate richieste di Sanatoria avvalendosi dei tre diversi condoni (artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; art. 39 della legge n. 724 del 1994; art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003). Infine l'immobile non è sanabile neanche con procedura ordinaria perché per il principio della doppia conformità (art. 36 del Testo Unico DPR 380/2001) non è conforme a quanto previsto dalla Legge n. 1150/1942.
Per quanto riguarda le variazioni interne è necessario un aggiornamento DOCFA come definito dalla Legge 311/2004 art. 1 c. 336-340 e dalla Circolare 1/2006 dell'Agenzia del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Territorio. Costo presuntivo DOCFA Euro 800,00 + IVA compreso di diritti di segreteria. Inoltre si ipotizza per il Certificato APE un costo di Euro 200,00.
Totale costi presuntivi di regolarizzazione variazioni interne (Docfa e APE): € 1.000,00.

QUESITO N. 4

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 1: piena e intera proprietà di un **immobile abusivo e non sanabile** che consta di 1°, 2°, 3° e 4° piano di una palazzina a schiera sita nella Via Montegrappa, 12 nel Comune di Carini (PA) confinante confinante con detta via, e con proprietà aliena, senza ascensore. Dati di identificazione catastale: Foglio MU, particella 1401, sub. 4, categoria A/4, consistenza 6 vani, rendita Euro 226,21, totale superficie lorda mq 157,50, totale superficie commerciale mq 166,00. L'immobile si compone di: al piano 1° camera da letto, WC e cabina armadio, piano 2° camera da letto matrimoniale, WC e cabina armadio; 3° piano cucina soggiorno; 4° piano lavanderia, WC doccia e terrazzo coperto con tettoia. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. L'immobile è stato realizzato ante 1967, non vi sono pratiche di sanatoria o condono, quindi è abusivo e non sanabile si è calcolato solo il Valore d'Uso. **PREZZO BASE D'ASTA: € 43.600,00**

QUESITO N. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà. L'identificazione è altresì confermata dall'estratto di foglio di mappa catastale.
Passaggi di proprietà:
* Alla DEBITRICE, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile a Carini Foglio MU Particella 1401 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 17/07/2003, n. di repertorio 38191 Notaio Marino Mario Sede Carini (Pa) Trascritto Il 22/07/2003 Nn. 31107/22426 Da Potere Di Cracchiolo Angelo Nato Il 05/11/1928 A Carini (Pa), Cracchiolo Rosario Nato Il 17/06/1957 A Carini (Pa), Cracchiolo Rosalia Nata Il 24/12/1950 A Carini (Pa), Cracchiolo Giuseppa Nata Il 16/10/1954 A CARINI (PA);
* A Cracchiolo Rosario, Cracchiolo Giuseppa e Cracchiolo Rosalia, gli immobili siti nel comune di Carini identificati al foglio MU, part.la 1401 sub 2 e sub. 3 sono pervenuti per successione in morte di Cangialosi Caterina nata a Carini it 26/06/1934 registrata il 11/06/1988 al n. 11 vol. 3483, trascritta i1 25/01/1990 ai NN. 3887/3224 devoluta per legge; N.B.: Risulta trascritta in data 29/08/2022 ai nn.42093/33537 accettazione tacita d'eredita nascente da atto in Notar Marino Mario del 17/07/2003 rep.n.38191;
*A Cracchiolo Angelo, detti immobili predetti sono così pervenuti:
- in parte per per successione in morte di Cangialosi Caterina nata a Carini il 26/06/1934 registrata il 11/06/1988 al n. 11 vol 3483, trascritta il 25/01/1990 ai NN. 3887/3224 devoluta per legge;
- e in parte: in riferimento all'immobile Foglio MIT Particella 1401 Subalterno 2 si precisa the nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione;
In riferimento all'immobile Foglio MU Particella 1401 Subalterno 3 e pervenuto mediante Atto del 01/08/1974 Pubblico ufficiale Pennisi Matteo Sede Palermo (PA) Repertorio n. 41073 - UR Sede Palermo Registrazione n. 17163 registrato in data 20/08/1974 - Voltura n. 9461/1974 in atti dal 09/05/1989.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

QUESITO N. 6

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Dall'atto di compravendita del 17/07/2003 ricaviamo che la costruzione dell'immobile è stata realizzata ante 1967. Questa affermazione è veritiera, infatti dalla ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, risulta che il Mod. 58 di Classamento per i piani 1°, 2° e 3° sono stati depositati e protocollati il 10/08/1961. Ciò rende il bene vendibile ma non legittimo. Da ulteriori ricerche condotte presso il Comune di Carini (PA) settore Edilizia Privata, risulta che per l'immobile in oggetto, nessuno dei proprietari ha mai presentato domanda di Sanatoria /Condono Edilizio che nel tempo avrebbero potuto sanare almeno in parte l'abuso edilizio perché di fatto l'immobile ricadeva dentro il centro abitato e per la Legge 1150/1942 avrebbe dovuto essere dotato di Licenza Edilizia. Sempre dal colloquio con i tecnici del comune è emerso che l'immobile non può avvalersi della possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 poiché supera di gran lunga la cubatura prevista dalla legge vigente all'epoca di realizzazione dichiarata ovvero la L. n. 1150/1942[1] (e anche per il PRG del 1983 di Carini e per il vincolo ENAC sarebbe stato possibile regolarizzare solo 1° e 2° piano). Si fa presente che la sottoscritta presso la Sezione Urbanistica del Comune di Carini ha estratto lo stralcio del PRG di Carini del 1983 da cui si evince che l'immobile ricade in zona B1, limitrofa a quello che possiamo propriamente definire Centro Storico.

Inoltre l'accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio ha verificato come il Mod. 58 di Accertameto e classamento degli immobili (Buste prot. n. 2404, n. 4167, n. 4246) sia stato prodotto nel 1961 ma solo per il 1°, 2°, 3° piano, quindi da fatto non sappiamo quando sia stato realizzato il 4° piano con terrazza.

Ciò detto e a meno di ulteriore documentazione che ad oggi non è reperibile, l'immobile è da considerarsi abusivo, non è condonabile poiché le ragioni del credito sono successive e per le ragioni dell'abuso non sono mai state presentate domande di sanatoria al Comune di Carini. Infine l'immobile non è sanabile neanche con procedura ordinaria perché per il principio della doppia conformità (art. 36 del Testo Unico DPR 380/2001) non è conforme ma supera gli indici di fabbricabilità previsti dalla Legge 1150/1942.

PER QUANTO SOPRA DETTO IL BENE OGGETTO DI CAUSA RISULTA ESSERE COMPLETAMENTE ABUSIVO E NON SANABILE.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47. Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come **"Valore d' Uso".**

Si fa presente che non esiste ad oggi alcun ordine di demolizione dell'immobile, né gli uffici comunali si apprestano a emanarlo.

[1] Per la suddetta Legge in assenza di Piani Regolatori era legittima la cubatura di 1/10 della superficie del lotto in cui ricade l'immobile quindi considerando che il lotto ha una superficie di 46,00 mq, 46mc/3 = 15,30 mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

Planimetria dello stato attuale dell'immobile con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale del 2003.

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

Attualmente l'immobile è occupato dalla debitrice e famiglia.

QUESITO N. 8 - **SPECIFICARE I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Alla data odierna non risultano esserci sull'immobile oggetto della procedura altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili. Si dà atto che l'immobile è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 3645/436 del 24/01/2011 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/01/2011 numero di repertorio 47177/13011 notaio Marino Mario Sede Carini (Pa) a favore di Banca Popolare Di Lodi S.P.A. contro la DEBITRICE nata il 09/06/1977 a Carini (PA) Debitore 2 nato 11 26/12/1975 a Carini (Pa) quale debitore non datore di ipoteca capitale Euro 105.000,00 totale Euro 210.000,00 durata dieci anni grava su Foglio MU, Particella 1401, sub. 4 .
- Trascrizione ai nn. 35054/27770 del 14/07/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/06/2022 numero di repertorio 749 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Palermo Sede Palermo a favore di Leviticus Spv S.R.L. Sede Roma (richiedente: avv. Grazia Gugliotta) grava su Carini, Foglio MU Particella 1401 sub. 4.

QUESITO N. 9 - **VERIFICARE SE L'IMMOBILE RICADE SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene non ricade su area demaniale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

QUESITO N. 10 - PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile pignorato non è gravato da censo o oneri di altro tipo.

QUESITO N. 11 - FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO. ***Oneri di natura condominiale:*** *non presenti.*

QUESITO N. 12 - VALUTAZIONE DEL BENE

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non sanabile, la scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso. Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico, dopo aver calcolato la Superficie Commerciale.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Per l'appartamento la **Superficie Coperta Lorda** (in questo caso pari a mq. 157,50), è la somma della **Superficie coperta netta** (ovvero quella libera da ingombri) più la **Superficie derivante dagli ingombri** delle tramezzature e dei pilastri, calcolo che tiene conto la superficie derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e metà proiezione delle mura perimetrali confinanti. Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la superficie coperta lorda. In genere poi alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso rappresentati dai balconi e dalla terrazza.

Superficie commerciale= superficie lorda + accessori diretti e indiretti

Totale superficie coperta lorda appartamento: mq. 46,00 x 3 + mq 19,50= 157,50

Totale superficie accessori diretti:

- 1 terrazzo = 28,50 mq
- 3 balcone = 3 x 2,07 mq = 6,21 mq

Calcolo accessori diretti: la superficie di *balconi, terrazzi, tettoie aperte, ecc.,* va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Balcone + terrazzo = 30% di mq. 25,00 + 10% di mq. 9,71 = 7,5 mq + 0,97 mq = 8,47 mq

Pertanto si avrà sommando:

1 -	Superficie coperta lorda:	mq. 157,50
2 -	Superficie accessori diretti:	mq. 8,47
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE:		mq. 165,97 (arr. 166,00 mq)

1. PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO.

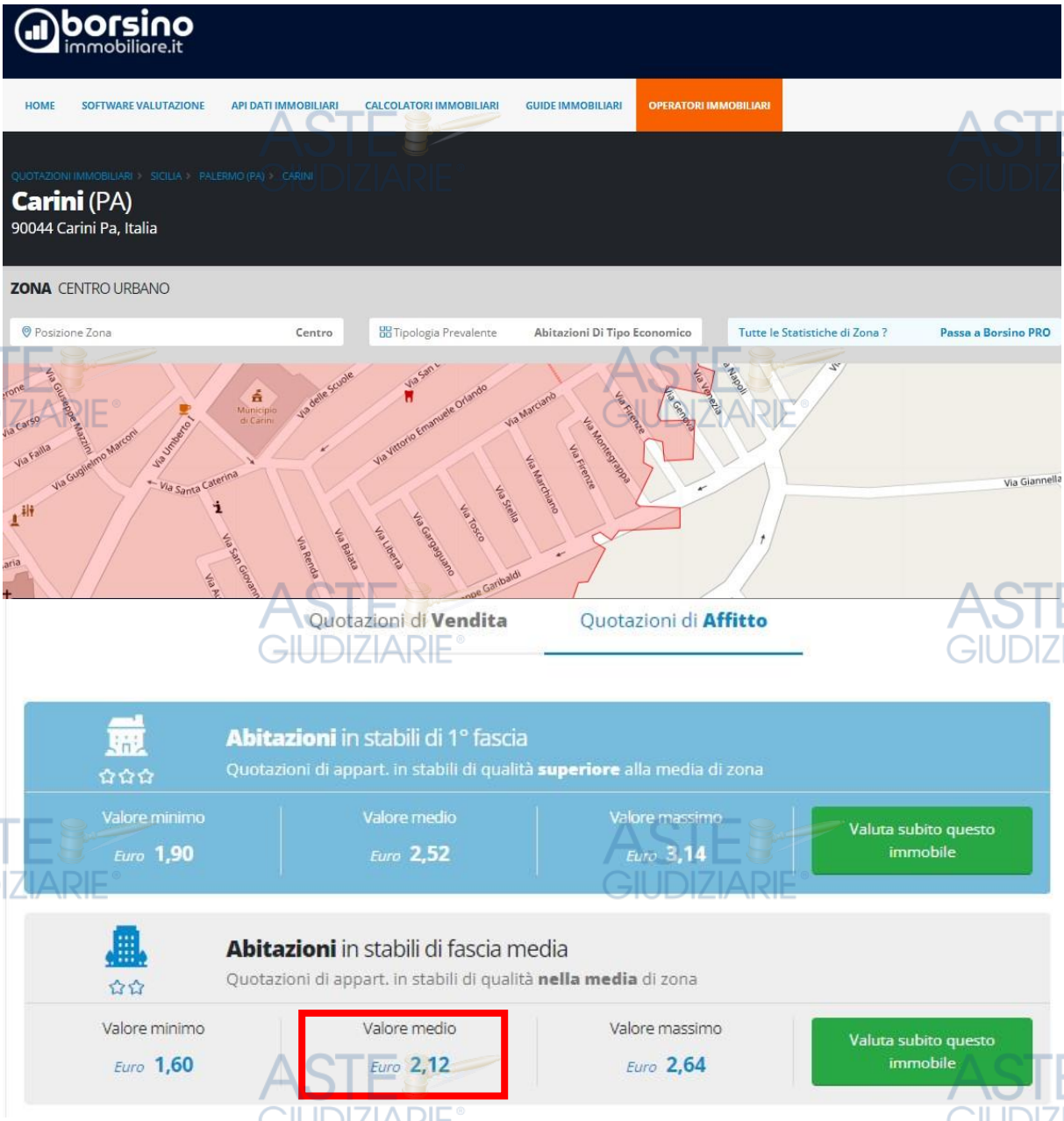
La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.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

1 - Borsa Immobiliare di Carini, listino ufficiale 2024, I semestre. Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Montegrappa, 12, ricade in zona centrale con al tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico. Precisamente: valore locativo unitario centro,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

V.L.U. 2,12 €/mq. Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in discrete condizioni essendo stato ristrutturato nel 2003 si configura come stabile di qualità nella media di zona, per cui abbiamo: 2,12 €/mq x 166,00 mq = 351,92 €/mensili.



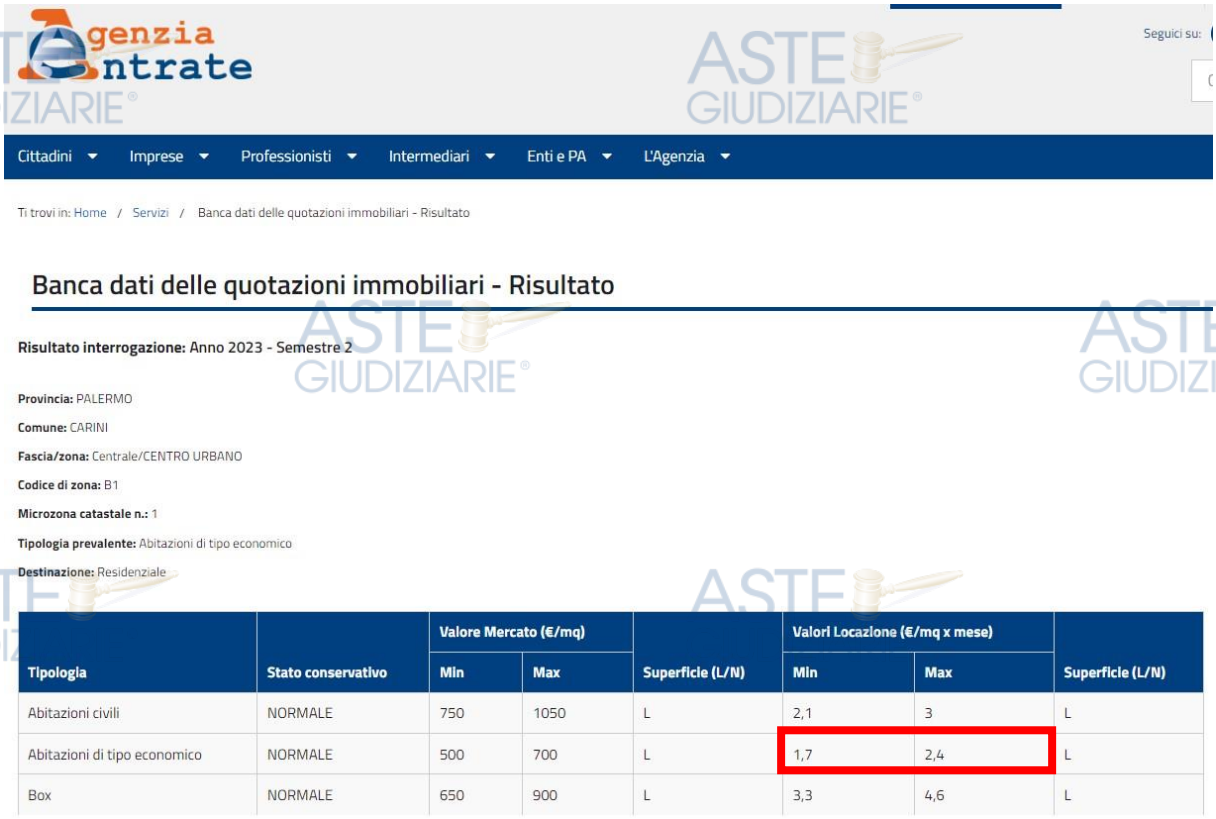
https://borsinoimmobiliare.it/carini/90044-carini-pa--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/6627/25791/

2 - Agenzia territorio quotazioni O.M.I., 2° semestre 2023, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile ricade nel Centro urbano di Carini, consideriamo la tipologia Categoria Catastale A/4 ovvero abitazioni di tipo economico per cui i valori di Locazione vanno da 1,7-2,4 €/mq x mese) sempre calcoloti per superficie lorda.
Considerando quindi il valore medio di 2,05 €/mq abbiamo:
2,05 €/mq x 166,00 mq = 340,00 €/mensili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b



Agenzia Entrate

Seguici su:

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
Comune: CARINI
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,7	2,4	L
Box	NORMALE	650	900	L	3,3	4,6	L

Quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo:
Vm affitto= (352,00 € + 340,00 €)/2 = 346,00 €/mensili
Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 346,00 pari ad un canone lordo annuo di € 4.152,00.
Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a circa € 2.900,00.
Ovvero valore locativo annuo netto = € 2.900,00.
La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.
Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene una prima stima del Valore dell'immobile che indichiamo con "V1":
V1= € 2.900,00 : 0,03 = € 96.670,00.

2. PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO.
Il procedimento di Stima sintetica o diretta è basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata, mediante l'esperienza del C.T.U. in campo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

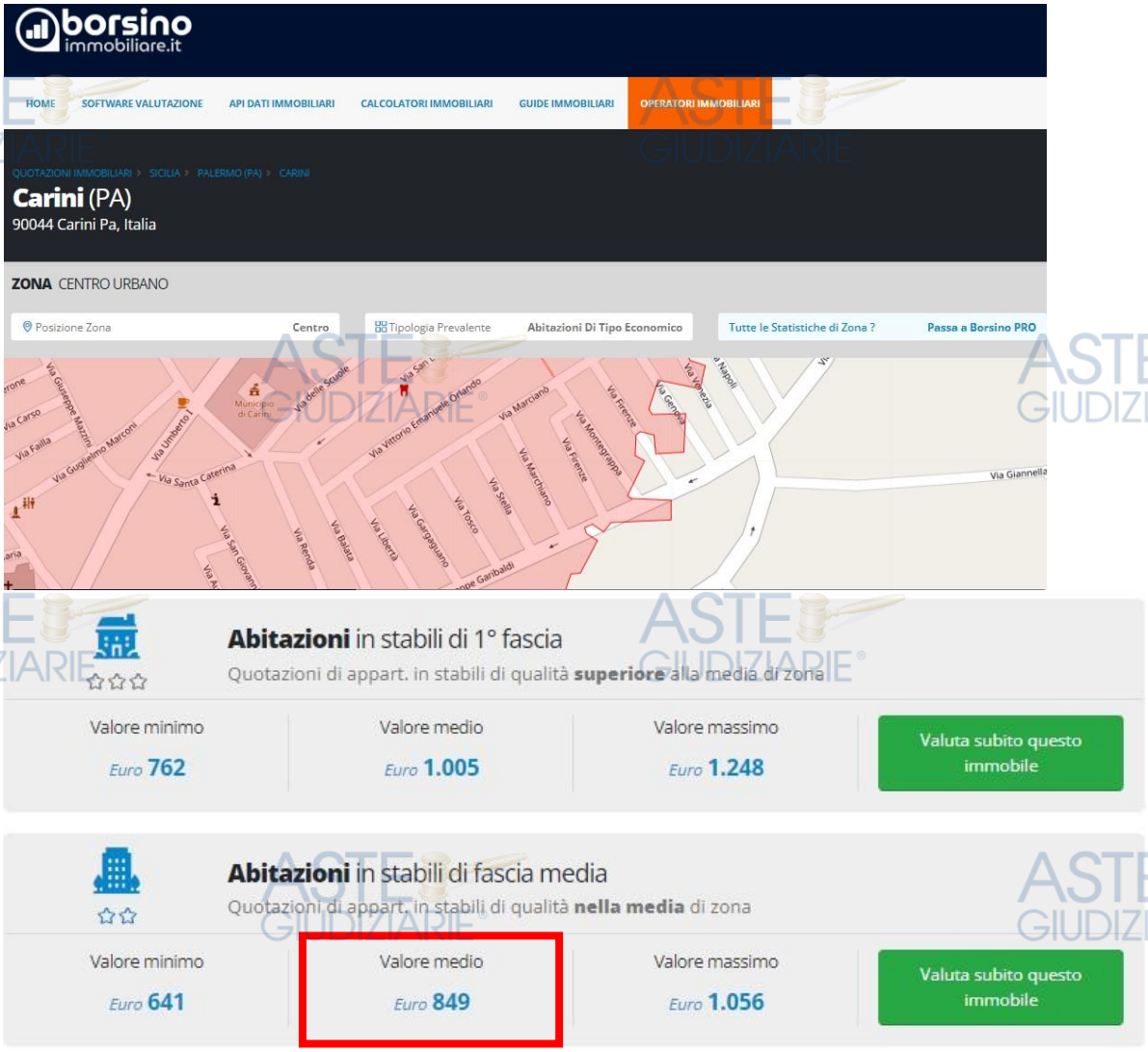
Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

estimativo, con i dati forniti dalle offerte immobiliari di intermediatori locali, al fine di confermare la congruità dei valori unitari al mq. delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all' immobile in oggetto. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005):

1 - Borsa Immobiliare di Carini, listino ufficiale 2024, I semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via Montegrappa, 12, ricade in zona centrale. Consideriamo che appartiene alla tipologia èprevalente della zona ovvero abitazioni a schiera di tipo economico, V.M. 849,00 €/mq. Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in discrete condizioni abbiamo:

Valore commerciale 1 = 849,00 €/mq x 166,00 mq = 140.930,00 €.



https://borsinoimmobiliare.it/carini/90044-carini-pa--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/6627/25791/

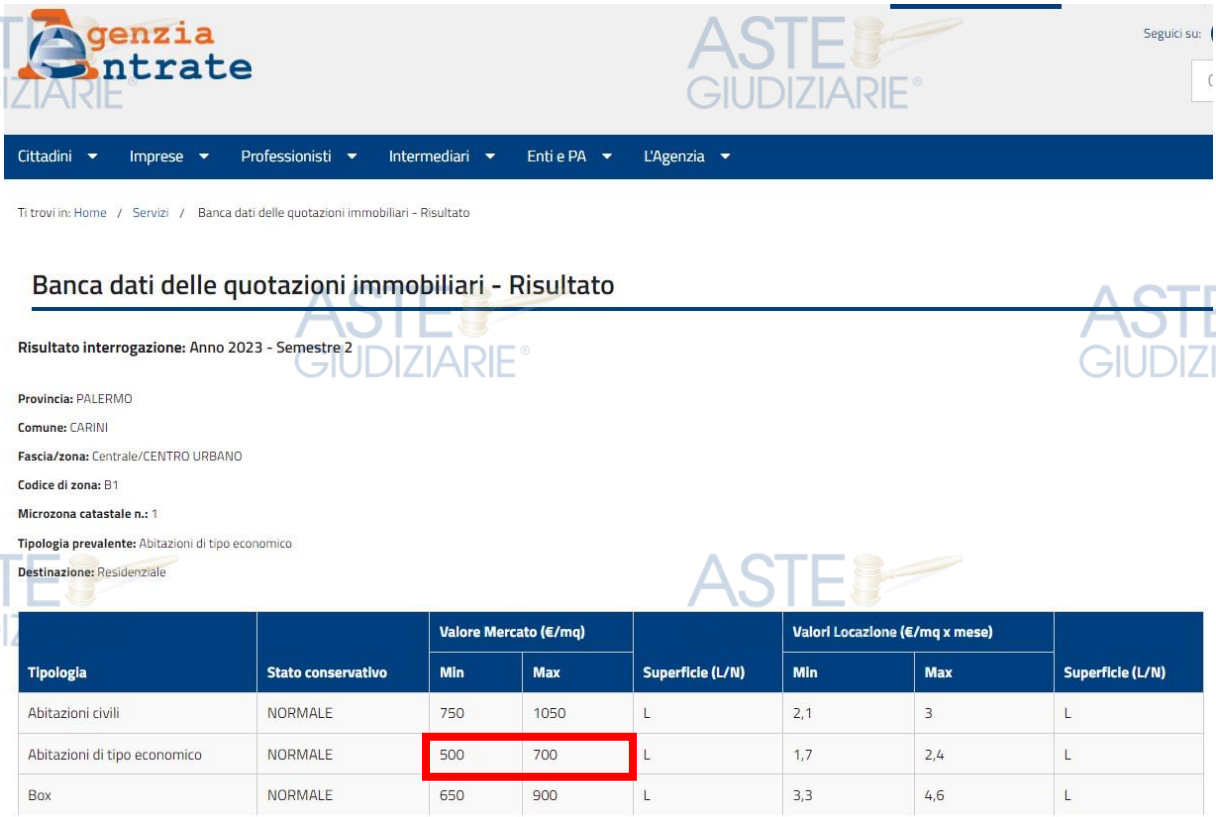
2 - Agenzia territorio quotazioni O.M.I. 2° semestre 2023, ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in zona centrale con Categoria Catastale A/4, ovvero abitazioni di tipo economico ha un Valore di Mercato (€/mq) che varia tra 500,00 €/mq e 700,00 €/mq, calcolato per superficie lorda. Utilizzando un valore medio paria a 600,00 €/mq abbiamo un:

Valore commerciale 2 = 600,00 €/mq x 166,00 mq = 99.600,00 €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b



Agenzia Entrate

Seguici su:

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
Comune: CARINI
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,7	2,4	L
Box	NORMALE	650	900	L	3,3	4,6	L

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:
(140.930,00 € + 99.600,00 €) /2 = 120.265,00 € valore di mercato.
che arrotondiamo **V2 = 120.300,00 €**

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico (V1 e V2) essa risulta essere la seguente:
Vmedio= (V1 +V2)/2 =(**€ 96.670,00 + € 120.300,00 €**) : 2 = **€ 108.500,00.**
In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, in **V = € 108.500,00** (centoottomila e cinquecento/zerocentesimi).

STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un **immobile completamente abusivo e non sanabile**, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**
Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso".
Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.
L'immobile oggetto di causa, come ampliamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.
Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "*praeter legem*", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.
In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b

di Demolizione, da parte del Comune di Palermo, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio.
Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.
La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a\,(q^n - 1)/r$$

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

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a **€ 2.900,00**), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica e avremo:
Af = **€ 2.900,00** *$(1{,}02^{20} - 1)$ /0,03 = 2.900,00 € *0,486 /0,03 = 46.980,00 €
Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 46.980,00.
Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima. (2.349,00 €)	**44.631,00 €**

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile in € 44.600,00.
a questo dobbiamo sottrarre gli eventuali costi per l'aggiornamento catastale Docfa e per il certificato energetico APE che si considerano in Euro 1000,00 circa.

VALORE A BASE D'ASTA: € 43.600,00

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico conferito, e ringraziando per la fiducia accordata, la scrivente rassegna la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo lì 29/04/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo
Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAGNA ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 767f12bddb81f1c1b2085e35e15f570b