

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 27/2024

CREDITORE PROCEDENTE ALTEA SPV S.R.L.
e per essa PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.



contro



DEBITORI ESECUTATI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCO REINA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO



Villino con corte esclusiva e terreno pertinenziale sito in Carini (Pa) via Granada n.16
C.F. Fg.11 Carini p.lla 127 sub 11 graffato sub 12 e C.T. Fg.11 p.lle 2506, 2508, 2510



Esperto stimatore: ing. MARIA GRAZIA D'ASCOLI



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 16.09.2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta ing. Maria Grazia D'Ascoli, iscritta all'Albo degli Ingegneri al n. 5032 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe. In data 17.09.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569 comma 1° c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva congiuntamente al custode nominato avv. Marco Reina, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 18.09.2024.

In data 04.10.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (**Ail. 1**); da una prima ricognizione esterna l'unità immobiliare è apparsa disabitata e dopo vari tentativi al citofono nessuno ha risposto. Da informazioni assunte dai confinanti è stato reperito il numero di cellulare del debitore che, raggiunto telefonicamente dal Custode giudiziario, ha manifestato la propria disponibilità a consentire le operazioni di accesso per il giorno 08/10/2024.

Il giorno 08/10/2024 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile pignorato (**Ail. 2**) alla presenza del debitore esecutato.

L'immobile è costituito da una villetta per civile abitazione, posta al piano terra con copertura piana munita di tettoia, raggiungibile da scala esterna in muratura. Il debitore esecutato ha dichiarato che presso l'immobile non è costituito condominio, trattandosi di unità immobiliare autonoma, e che le utenze sono state disattivate. All'interno dell'unità immobiliare sono stati rinvenuti beni mobili e complementi di arredo in evidente stato di abbandono e di cattiva conservazione; il debitore ha specificato che i beni mobili che si trovano all'interno del cespite non appartengono allo stesso atteso che, in precedenza, l'unità immobiliare è stata occupata abusivamente da parte di ignoti ed è stata liberata dai Carabinieri della stazione di Villagrazia di Carini. In tale data la scrivente ha eseguito i rilievi metrici e fotografici necessari per la predisposizione della perizia di stima.

L'immobile non necessita di interventi urgenti di manutenzione finalizzati alla conservazione del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

In data 08/11/2024 si sono svolte nuovamente le operazioni di accesso al cespite staggito (**All. 3**); in tale data il Custode giudiziario si è immesso nel possesso materiale e giuridico dell'unità immobiliare. Sui luoghi erano presenti i debitori esegutati che hanno consentito l'accesso all'immobile pignorato mantenendo un comportamento collaborativo.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda il seguente immobile: piena proprietà 1/1 di villino con corte esclusiva e circostante terreno pertinenziale sito in Carini (Pa) nella via Granada n.16 riportati rispettivamente, il fabbricato in Catasto Fabbricati al fg.11 p.lla 127 sub 11 graffata sub 12 cat. A/7, il terreno in Catasto Terreni al fg. 11 p.lle 2506, 2508, 2510.

Diritti reali

Il diritto reale degli esegutati coniugati in regime di separazione dei beni, corrisponde a quello in titolarità degli esegutati in forza di:

- atto di compravendita del 02/09/2016 stipulato presso il notaio di
Palermo, Repertorio n. 106746/17995, trascritto in Palermo il 23/09/2016 ai nn.
35543/27366 (**All. 4**) da potere di:

Dati catastali

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali attuali (**All. 7-8**).

Si precisa altresì che l'intestazione catastale dei terreni, p.lle 2506, 2508, 2510 del fg.11, non è stata aggiornata a seguito della vendita del 02/09/2016, tali terreni sono attualmente intestati in Catasto alla venditrice

(cfr. **All.8**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

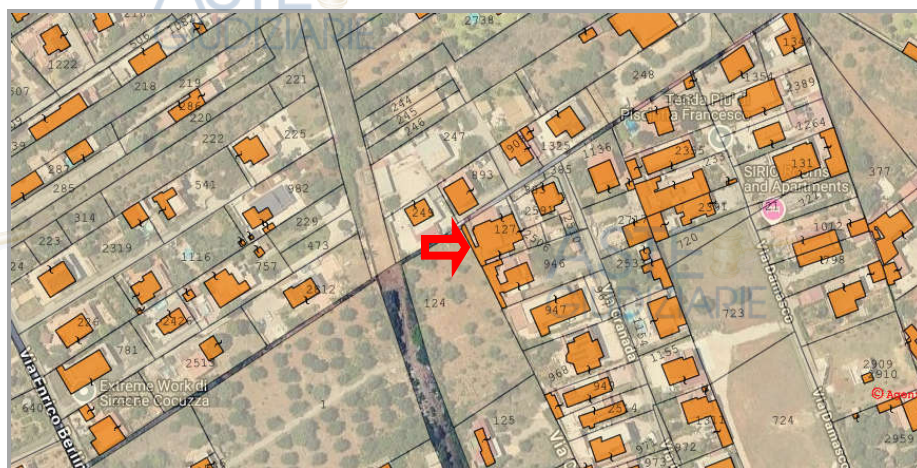
Stimatrix forMaps **(All.6)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi; la mappa catastale riporta l'intero fabbricato corrispondente alla p.lla 127 del quale l'immobile in questione fa parte quale subalterno 11 graffato 12.



Ortofoto attuale (da Google Earth) con indicazione del bene pignorato (p.la 127 sub11-12 e p.lle 2506,2508, 2510)



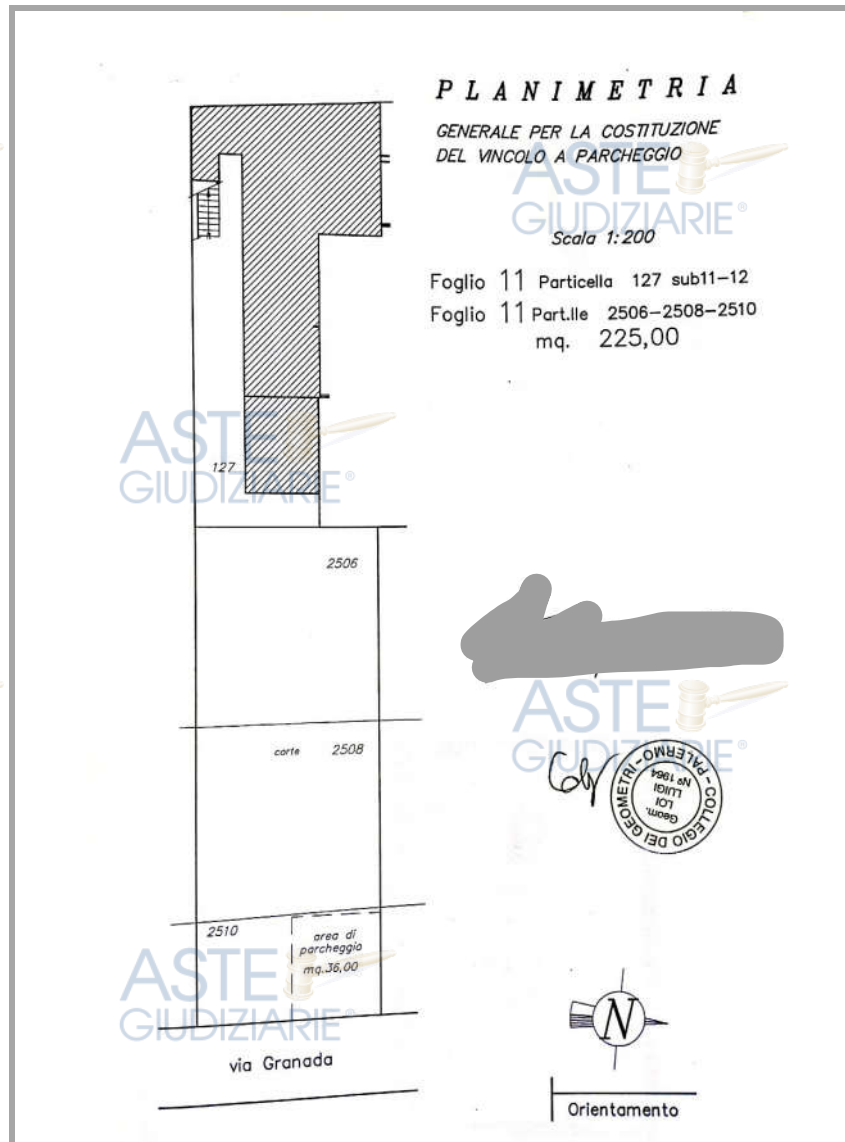
Estratto di mappa catastale – riporta l'intera p.la 127



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

Al fine di una maggiore comprensione si riporta di seguito la planimetria facente parte degli atti del Comune di Carini che meglio individua il bene pignorato (fabbricato p.la 127 sub11 graffata sub12 e terreni p.lle 2506, 2508, 2510) considerato dalla scrivente LOTTO UNICO trattandosi di un villino con annesso terreno pertinenziale sul quale peraltro è stato costituito un vincolo a parcheggio.



Planimetria di progetto approvato

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

Il lotto unico è costituito da villino con corte esclusiva censito al C.F. del Comune di Carini al fg. 11, p.la 127 sub.11 graffata sub 12, categoria catastale A/7, superficie catastale totale

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

mq 101, totale escluse aree scoperte mq 88 (**All.7**), e da terreno pertinenziale di complessivi 225 mq distinto al CT del Comune di Carini al fg. 11, p.la 2506, p.la 2508, e p.la 2510 (**All.8**).

Tipologia: villino di civile abitazione costituito da una elevazione fuori terra; una scala esterna conduce alla copertura piana del fabbricato sulla quale è stata realizzata una tettoia in legno retta da pilastri; è presente al piano superiore anche un vano ripostiglio. Il villino, costituito da terreno più fabbricato, è interamente recintato con muretto in conglomerato e sovrastante recinzione in ferro, presenta un cancello carrabile sulla via Granada, l'area esterna antistante è costituita dalle particelle riportate nel Catasto terreni al fg.11 p.la 2506,2508 e 2510 di complessivi 225 mq. In particolare sulla p.la 2510 è stato costituito vincolo a parcheggio a servizio dell'immobile per un'area di 36 mq (cfr. **All.17**).

Ubicazione: Carini via Granada civ. 16.

La via Granada ricade nella contrada Piraineto - Chiusa Nuova del Comune di Carini, in particolare l'area in esame dista circa 400 metri dalla SS113. La zona è pianeggiante ed è composta prevalentemente da villini adibiti ad uso stagionale e/o residenziale.

Caratteristiche strutturali: Il fabbricato ha struttura in muratura e solai in latero cemento, tramezzi e tompagni in tufo, esternamente i prospetti sono rifiniti in tutti le parti con intonaco per esterni. Il portico presenta pavimentazione in ceramica ed è coperto da tetto spiovente realizzato con travi in legno e tegole marsigliesi. All'interno i vani presentano pavimentazione in ceramica, pareti rifinite con intonaco e infissi in alluminio anodizzato con persiane ad ante. La scala esterna che conduce alla copertura piana praticabile è in muratura ed è posta in aderenza ad un lato di confine. La copertura è munita di pavimentazione, per la sua maggiore estensione presenta sovrastante tettoia, in legno e tegole, sorretta da pilastri perimetrali; parte della porzione scoperta è delimitata da inferriata. Sulla suddetta copertura a terrazza è presente anche un locale di sgombero.

Confini: L'intero villino confina ad est con via Granada, a sud con p.la 945, a nord con p.la 2591 e p.la 127 sub 13, ad ovest con p.la 124.

Pertinenze: terreno ad uso esclusivo fg. 11, p.la 2506, p.la 2508, e p.la 2510.

Composizione interna dell'appartamento: l'appartamento è composto da cucina/soggiorno, due camere, wc doccia, ripostiglio e portico.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti L'immobile non necessita di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio alla rete idrica, l'impianto elettrico è sottotraccia; entrambi

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

sono stati disattivati. Lo scarico dei reflui avviene su fossa biologica interna al lotto. L'impianto elettrico non è dotato della certificazione di conformità.

Attestato di prestazione energetica (APE): per l'immobile in oggetto è stato redatto l'APE in data 08/07/2016 a firma dell'arch. Antonino Mannino; tale certificazione è stata caricata nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (**All.4**); si constata tuttavia che la stessa riporta la data 30/01/2020 e validità fino al 08/07/2023. Si fa presente che generalmente l'Attestato di Prestazione Energetica APE ha una validità temporale massima di dieci anni, e deve essere aggiornato qualora vengano eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che modifichino la classe energetica dell'unità immobiliare. La scrivente, prudenzialmente, stima per la **nuova redazione dell'A.P.E.** un costo pari a **euro 100,00**. Tale costo verrà detratto dal valore di stima.



Foto 1– Via Granada 16 – Cancelli di ingresso



Foto 2 – Prospetto principale fronte est



Foto 3 –



Foto 4 –

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5 – Prospetto fronte sud



Foto 6 – Prospetto fronte sud

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 7- Vista dell'area di pertinenza antistante



Foto 8 –

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9 - Portico



Foto 10 – Cucina/Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 11 – Camera 1



Foto 12 – Finestra della camera 1



Foto 13 - Camera 2



Foto 14 – Disimpegno vani ripostiglio e wcd



Foto 15 – wcd



Foto 16 –

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 17 – sottoscala



Foto 18 – Vano wcd nel sottoscala



Foto 19 – Scala esterna



Foto 20 – Piano superiore



Foto 21 – Cucina esterna e ripostiglio adiacente



Foto 22 – Piano superiore

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 23 – Terrazzo con tettoia



Foto 24 – Balcone accessibile dal terrazzo coperto



Foto 25 – Terrazzo con tettoia e balcone



Foto 26 – Vista dal balcone del piano superiore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

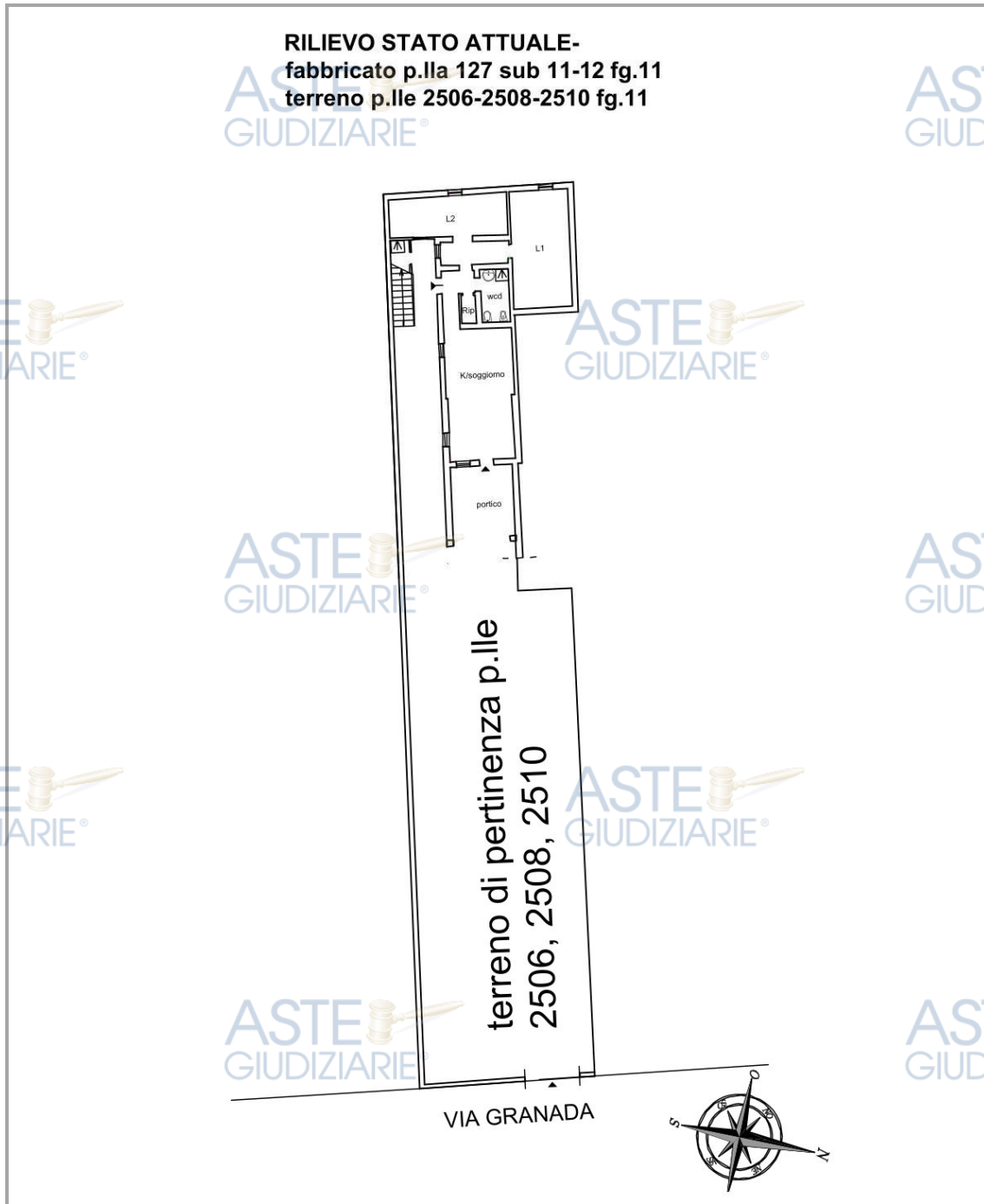
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

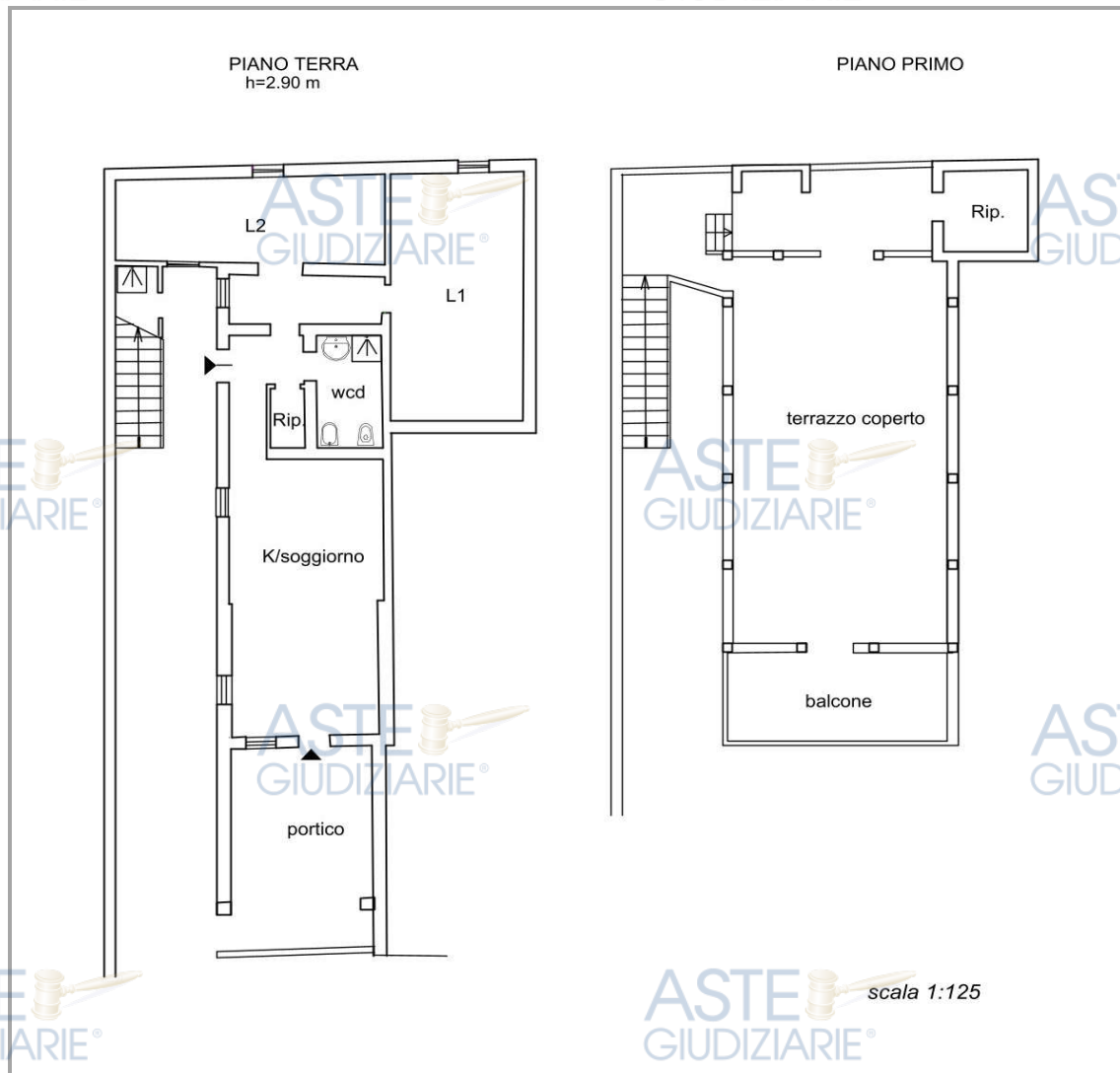
ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli



Planimetria di rilievo dello stato reale - P.Terra e P.Primo

Altezza utile interna: 2,90 m

Superficie commerciale (ragguagliata): mq 123,00

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Carini al foglio 11, particella 127 sub.11 graffata sub 12, piano terra e primo, cat. A/7, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale 101 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita euro 322,79 (**All. 7**)

I terreni di pertinenza sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Carini al foglio 11, come di seguito riportato:

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

1. Immobili siti nel Comune di CARINI (Codice B780) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	11	2506		-	SEMIN ARBOR 02	00	86		Euro 0,51 Lire 989	Euro 0,18 Lire 344
2	11	2508		-	SEMIN ARBOR 02	00	86		Euro 0,51 Lire 989	Euro 0,18 Lire 344
3	11	2510		-	SEMIN ARBOR 02	00	53		Euro 0,31 Lire 610	Euro 0,11 Lire 212

Totale: Superficie .02.25 Redditi: Dominicale Euro 1,33 Agrario Euro 0,47

I dati identificativi dell'immobile riportati nelle rispettive visure catastali, attuale (**All.ti 7,8.**) e storica (**All.ti 9,10,11,12**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

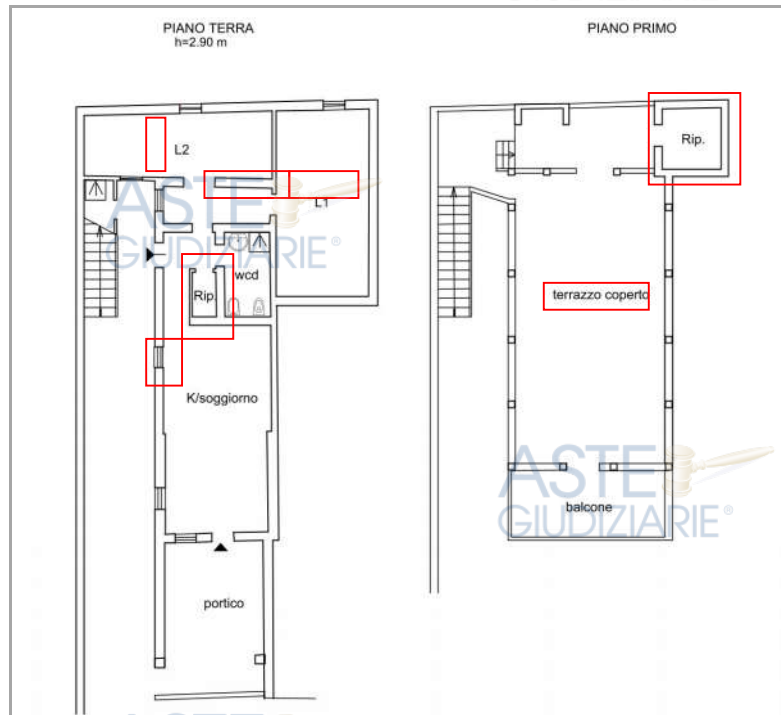
Planimetria catastale

La planimetria catastale è datata 29/07/2016 (**All.4**); essa non corrisponde allo stato reale dei luoghi, in ordine alla disposizione degli spazi interni, all'apertura finestra su prospetto sud, alle modifiche apportate in copertura quale locale di sgombero e tettoia su pilastri in muratura.



Planimetria catastale

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli



Rilievo stato di fatto

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: villino unifamiliare ad una elevazione fuori terra sito in Carini via Granada n.16, composta da soggiorno/cucina, wc doccia, 2 camere, ripostiglio, due disimpegni, portico su prospetto principale, scala esterna in muratura che conduce alla copertura praticabile munita di tettoia in legno e tegole oltre terreno di pertinenza antistante. Il villino è interamente recintato e presenta un cancello carrabile sulla via Granada, l'area esterna antistante è costituita dalle particelle riportate nel Catasto terreni al fg.11 p.lla 2506,2508 e 2510 di complessivi 225 mq. In particolare sulla p.lla 2510 è stato costituito vincolo a parcheggio a servizio dell'immobile per un'area di 36 mq. Il lotto sul quale insiste il villino è esteso complessivamente 384 mq, la superficie coperta del fabbricato è pari a mq 107.

L'intero villino confina ad est con via Granada, a sud con p.lla 945, a nord con p.lla 2591 e p.lla 127 sub 13, ad ovest con p.lla 124.

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. foglio 11, p.lla 127 sub 11 graffata 12 e terreno ad uso esclusivo fg. 11, p.lla 2506, p.lla 2508, e p.lla 2510.

1) L'immobile è stato edificato in assenza di provvedimenti autorizzativi, successivamente sono state presentate tre distinte istanze di sanatoria Prat. n°2079/sanatoria ANNO 1986,

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

Prat. n°1351/ sanatoria ANNO 1995, Prat. n°248/ sanatoria ANNO 2003; in data 4 luglio 2006 è stata rilasciata dal Comune di Carini Concessione Edilizia in sanatoria n.97/06.

Sono presenti “difformità” inerenti modifiche apportate all’immobile rispetto al progetto approvato quali opere interne, aperture vani finestre nei prospetti e realizzazione della tettoia in copertura i cui costi sono stati detratti dal valore di stima [cfr. Quesito 6].

PREZZO A BASE D’ASTA: Euro 102.600,00

(euro centoduemilaseicento/00)

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

L’immobile di seguito riportato:

- piena proprietà 1/1 su appartamento in villino in Carini (PA) fg.11 p.lla 127 sub 11 graffata sub 12;

- piena proprietà 1/1 su terreno in Carini (PA) fg.11 p.lla 2506;

- piena proprietà 1/1 su terreno in Carini (PA) fg.11 p.lla 2508;

- piena proprietà 1/1 su terreno in Carini (PA) fg.11 p.lla 2510;

è pervenuto ai _____ oniugati in regime di separazione dei beni, in forza di:

- atto di compravendita del 02/09/2016 stipulato presso il notaio _____ in Palermo, Rep. n. 106746, trascritto in Palermo il 23/09/2016 ai nn. 35543/27366 (**All.4**) da potere di:

A _____ l’intera piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Carini fg.11 p.lla 127 sub11 graffata p.lla sub12, Carini fg.11 p.lla 2503, p.lla 2508, p.lla 2510 è pervenuta per atto di compravendita del 18/09/2006 Rep. 7795/2986 Notaio _____ sede Palermo trascritto il 22/09/2006 nn. 58642/2006 da potere di

a _____ l’intera piena proprietà degli immobili in Carini fg.11 p.lla 127 sub11 graffata p.lla sub12, Carini fg.11 p.lla 2503, p.lla 2508, p.lla 2510 è pervenuta per atto di compravendita del 07/02/2002 Rep.n. 27607 notaio

Sede Bagheria (Pa) trascritto il 12/02/2002 nn.5624/4566 e successivo atto di compravendita in rettifica del 28/02/2006 Rep.n.15423 Notaio

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

Sede Palermo trascritto il 16/03/2006 nn.16754/8386 da potere di

- ✓ ai venditori l'intera piena proprietà dei suddetti immobili era pervenuta:
- in parte per acquisto fattone in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio registrato a Carini il 30/10/1978 al n. 18544 e trascritto in data 04/11/1978 ai nn. 36610/30833;
- in parte in forza di atto di divisione del 27/05/1987 Rep.n.24161 Notaio trascritto il 17/06/1987 nn. 23194/17331 da potere di

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

La scrivente ha presentato istanza per l'accesso agli atti relativi all'immobile pignorato finalizzata alla verifica della sussistenza o meno dei titoli edilizi e ad accertare la regolarità urbanistica dello stesso, presso il Comune di Carini Ripartizione VI – Edilizia Privata Sanatoria (**All.25**).

I documenti sopra citati e le copie acquisite sono allegati alla presente perizia. È emerso quanto segue:

Per l'immobile in questione sono state inoltrate tre (3) rispettive istanze di sanatoria precisamente:

- 1) Prat. n°2079/sanatoria ANNO 1986
- 2) Prat. n°1351/ sanatoria ANNO 1995
- 3) Prat. n°248/ sanatoria ANNO 2003

Nel 2006 ottiene la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°97/2006 ai sensi della L.N. 28/02/1985 n.47, L.R. 10/08/1985 n°37 e L.N. 23/12/1994 n°724 e succ. mod. ed integrazioni.

La domanda di condono edilizio 1) è stata presentata in data 29.03/1986 prot. n. 1072 pratica n. 2079 dal sig. _____ nella qualità di proprietario, relativamente alle opere abusive site in Carini via Granada 16, composte da un edificio adibito a civile abitazione, costituito da un piano fuori terra edificato su un lotto di terreno esteso mq 478,00.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

La domanda di condono edilizio 2) è stata presentata in data 28/02/1995 prot. n. 6728 pratica n. 1351 dal sig. _____ nella qualità di proprietario, relativamente alle opere abusive site in Carini via Granada 16, costituite da un ampliamento abusivo dell'immobile oggetto della superiore domanda di condono. La domanda di condono edilizio 3) è stata presentata in data 01/04/2004 prot. n. 10687 pratica n. 248 dal sig. _____ nella qualità di committente dei lavori relativamente alle opere abusive site in Carini via Granada 16, costituite da un ulteriore ampliamento dell'immobile oggetto della superiore domanda di condono.

La CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°97/2006 è stata rilasciata in data 4 luglio 2006 al sig. _____ relativamente alle opere descritte negli elaborati grafici allegati (All.18)



Pianta dell'immobile con indicazione delle superfici oggetto delle sanatorie 1986/1994/2004

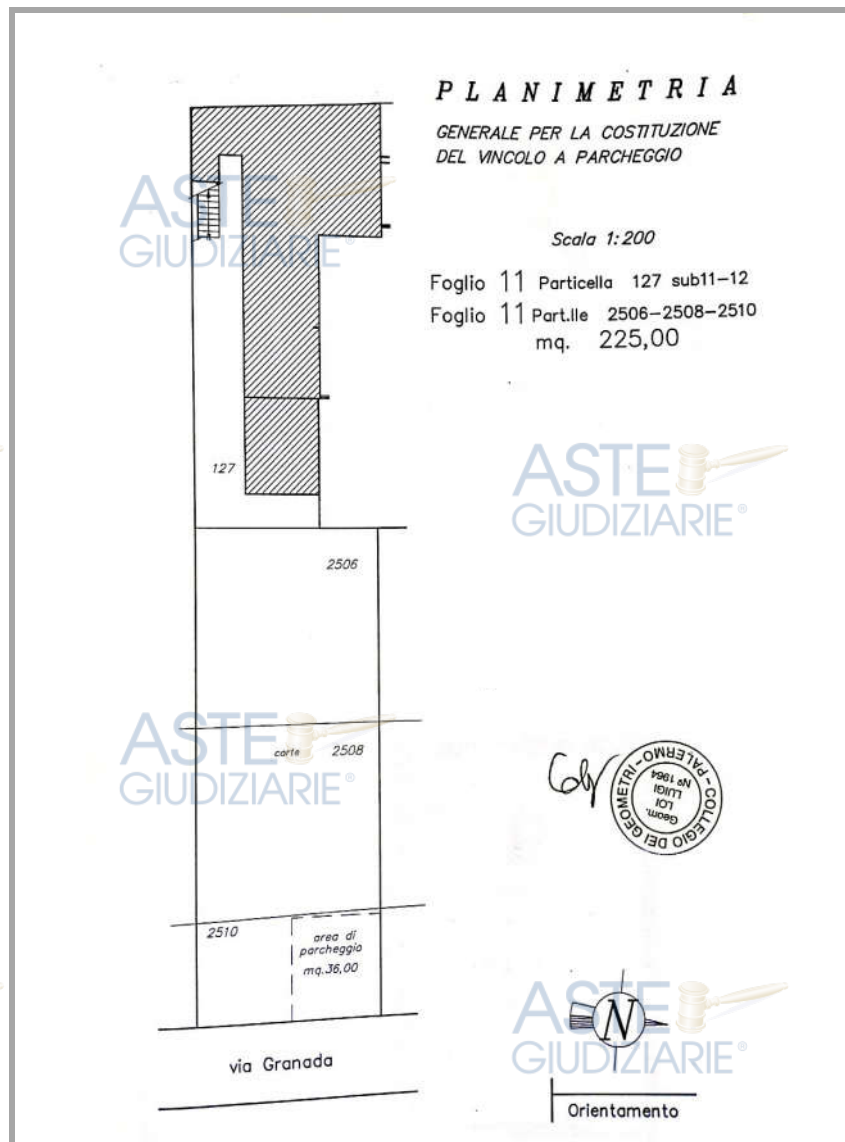
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

La predetta Concessione riporta inoltre:

“L’area di mq 36,00, destinata a parcheggio ed a servizio dell’immobile sito in via Granada 16, è vincolata, inderogabilmente e perennemente, in favore del Comune di Carini e al servizio dell’edificio oggetto della presente concessione (**Art. 16**).

Il suddetto atto di vincolo è stato redatto con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal _____ già sopra generalizzato, corredata da “Planimetria generale per la costituzione del vincolo a parcheggio” che unitamente agli elaborati progettuali costituisce parte integrante e sostanziale della presente” (**Art. 17**).

L’area di vincolo permanente a parcheggio di mq 36 ricade sulla particella 2510 del foglio 11.



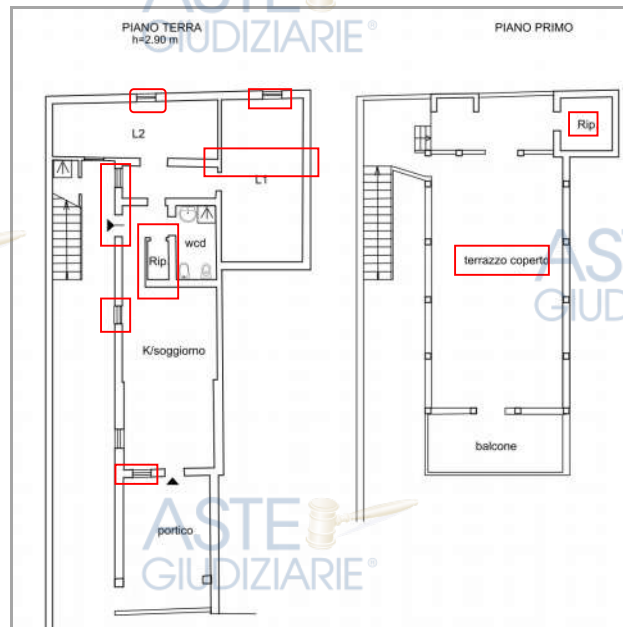
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

Riguardo il terreno di pertinenza identificato in catasto dalle p.lle 2506, 2508, 2510 del fg 11 di Carini, esso ricade in zona "E verde agricolo" con densità fondiaria di mc/mq 0,03. La densità fondiaria, nella quantità su indicata, si intende integra nel solo caso in cui la stessa non risulti già assorbita dalla costruzione di altri edifici, anche in sanatoria; situazione verificatasi nel caso in esame.

L'immobile in questione presenta difformità tra i grafici del provvedimento autorizzativo (**Ail.8**) e lo stato attuale dei luoghi (**Ail.15**) in ordine alla disposizione e distribuzione degli spazi interni ed esterni, come rappresentato di seguito.



Estratto grafico del progetto autorizzato



Planimetria di rilievo stato attuale

In particolare si rilevano le seguenti difformità:

- realizzazione di vano ripostiglio;
- rimozione tramezzo nella camera L1;
- apertura n. 2 finestre e 1 porta nel prospetto lato sud;
- apertura n. 2 finestre nel retroprospetto;
- apertura finestra su portico;
- realizzazione di vano ripostiglio a piano primo e di tettoia sul terrazzo.

Riguardo la tettoia rilevata sulla copertura praticabile si specifica che trattasi di copertura stabile e non amovibile, addossata al muro di confine di altra unità immobiliare, la stessa costituisce l'aggiunta di un elemento strutturale dell'immobile con modifica del prospetto.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

Tale intervento è stato eseguito in assenza di titolo. Così pure le aperture di vani finestre e porte sui prospetti, come sopra indicato, costituiscono modifica dei prospetti.

Dall'esame della normativa edilizia vigente (D.P.R. 380/01 e D.L. 69/2024) si deduce che l'intervento edilizio eseguito in copertura, comportando modifiche significative alle strutture esistenti, ed eseguito in assenza di provvedimenti autorizzativi, è sanabile con una SCIA in Sanatoria, in essa possono rientrare le modifiche apportate ai prospetti ed alle opere interne.

I costi: per la regolarizzazione dell'immobile ammontano complessivamente, ed in via approssimativa, a circa € 15.000,00 prevedendo prudenzialmente:

- Sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e bolli, onorario tecnico abilitato, ecc. e saranno detratti dal valore di stima. Il D.L. 69/2024, decreto salva casa prevede una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile, calcolato dall'Agenzia delle Entrate, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro. Il decreto recita: *"l'importo della sanzione, determinato dal responsabile del procedimento, non può essere inferiore a 1.032 euro e superiore a 10.328 euro"* [...].
- L'immobile è sprovvisto del certificato di abitabilità; il rilascio di tale certificazione (SCA) è possibile ad avvenuta regolarizzazione edilizio-urbanistica, per tale certificazione si stimano costi pari a circa € 1.000,00.
- Necessita aggiornamento della planimetria catastale € 1.000,00

E' opportuno precisare che l'aggiornamento della planimetria catastale deve essere successivo alla verifica dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ed essere conforme alle modifiche assentite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carini.

- Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, Legge 46/90 e s.m.i. € 200,00
- Redazione APE e caricamento della stessa al CEFA € 100,00.

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

I debitori non risultano essere residenti presso l'immobile staggito; l'immobile è attualmente libero.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

Non vi sono, per quanto a conoscenza della scrivente, oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, limitazioni d'uso (e. oneri reali, servitù, uso, abitazione, ecc).

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Come risultante dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 05.12.2024 (**All. 22**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/03/2006 - Registro Particolare 8386 Registro

Generale 16754 Pubblico ufficiale
del 28/02/2006

Repertorio 15423

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4566 del 2002

Presenza graffiati

2. TRASCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 32541 Registro Generale 58642

Pubblico ufficiale

Repertorio 7795/2986 del 18/09/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

3. TRASCRIZIONE del 23/09/2016 - Registro Particolare 27366 Registro Generale 35543

Pubblico ufficiale

Repertorio 106746/17995 del 02/09/2016

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffiati

4. ISCRIZIONE del 23/09/2016 - Registro Particolare 4709 Registro Generale 35544

Pubblico ufficiale

Repertorio 106747/17996 del 02/09/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffiati

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

5. TRASCRIZIONE del 30/01/2024 - Registro Particolare 3967 Registro Generale 4986

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI PALERMO

Repertorio 6811 del 21/12/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Non si rilevano pesi ovvero oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

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

Non esiste un condominio trattandosi di unità immobiliare autonoma.

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

Criterio di stima

Per quanto riguarda il *criterio di stima*, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del più probabile valore venale, utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo è basato sul valore di mercato ottenibile dalla comparazione tra immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato. Acquisite tutte le informazioni necessarie presso operatori del mercato immobiliare della zona, la sottoscritta Esperta di stima ha potuto disporre di un quadro dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Si precisa che nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, nonché della richiesta da parte del mercato di immobili di tal genere. Sono stati inoltre considerati tutti

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno dal valore stimato dell'immobile in esame applicando ove necessario dei correttivi in termini percentuali. I valori unitari ricavati sono stati inoltre confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), anno 2024 - 1° semestre (ultimi dati pubblicati) Comune di Carini Fascia/zona: Collinare con villette sparse, Tipologia prevalente: Ville e villini (**Ail.21**); tali valori sono determinati sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. e sono riferiti ad immobili di diverse tipologie che rivestono carattere di ordinarietà. L'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune italiano in zone o fasce omogenee (centrale, semicentrale, periferica) e per ogni fascia fornisce periodicamente valori unitari minimi e massimi. L'O.M.I. indica per la zona in esame, e per la categoria in esame un valore di compravendita compreso tra € 860/mq ed € 1.250/mq; il Borsino immobiliare indica, per la zona in esame e per le abitazioni civili di tipo economico, un valore di compravendita compreso tra € 674/mq ed € 1.070/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni OMI - 1° sem. 2024 €/mq		
		min	medio	max
Villini	Normale	860,00	1.055,00	1.250,00
		Quotazioni Borsino Immobiliare €/mq		
		min	medio	max
		674,00	872,00	1.070,00

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale ragguagliata dell'immobile è pari a **123,0 mq** calcolati come da tabelle seguenti.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

Superficie commerciale			
	coefficienti da applicare alle superfici	superfici [mq]	superfici ragguagliate [mq]
Sup. app. al lordo di muri e tramezzi	1,00	93,00	93,00
portico (comunicante con i vani principali)	0,50	14,40	7,20
locale sottoscala	5% (non comunicante con i vani principali)	2,10	0,52
P.1°:terrazzo, balcone e area scoperta p.1°	15% fino a 25 mq, 5% oltre 25 mq	86,50	6,80
Ripostiglio p.1°	5% (non comunicante con i vani principali)	4,00	1,00
Area pertinenziale	10% fino alla concorrenza della sup. dell'unità principale pari a 107 mq, 2% della superficie eccedente tale limite	277,00	14,10
❶ Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. ❷ La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale. La superficie commerciale viene arrotondata al metro quadrato.			122,62

Superficie utile		
	Vani	mq
PIANO TERRA	soggiorno/cucina	25,00
	ripostiglio	1,20
	disimpegno 1	5,00
	disimpegno 2	2,40
	camera L1	19,00
	camera L2	13,60
	wcd	4,30
	TOTALE	70,5
	Locali accessori P.TERRA	
	portico	14,4
PIANO PRIMO	locale sottoscala	2,10
	TOTALE	16,5
	terrazzo coperto	56,00
	balcone	13,00
	ripostiglio	4,00
PIANO PRIMO	area scoperta	17,50
	TOTALE	90,50

	mq
LOTTO costituito da: p.lle 127 sub11-12, 2506, 2508,2510)	384
Sup. coperta fabbricato	107
Area pertinenziale totale	277

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

Determinazione della scala dei prezzi noti (cfr. All.24)

Immobili comparabili						
Indirizzo	Prezzo di vendita	Superfici mq	Piani	Terreno mq	Stato conservativo	Prezzo unitario €/mq
via Granada 17	240.000,00	191	2	670	Normale	1.257
Piraineto	129.000,00	108	T	800	Normale	1.194
Piraineto	155.000,00	160	T	400	Normale	969
Fondo Crocco	135.000,00	136	T	500	Normale	993
Sommano	659.000,00	595				1.108

Tabella dei riferimenti immobiliari per la valutazione del bene

Una volta in possesso dei dati elementari occorrenti, si imposta la nota espressione che fornisce il valore normale dell'immobile:

$$V_0 = \sum v / \sum p \cdot p_x$$

Dove

V_0 = Valore più probabile del bene in condizioni ordinarie

$\sum v$ = Sommatoria dei valori simili a quello da valutare

$\sum p$ = Sommatoria dei parametri dei beni simili a quello da valutare

p_x = parametro tecnico del bene da stimare

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie espressa in mq.

Si calcola:

$$\sum v / \sum p = 659.000,00 / 595 = 1.108 \text{ €/mq}$$

Sulla base dei dati reperiti si ritiene congruo applicare il valore unitario pari ad €/mq 1.000,00 quale valore compreso tra i valori min e max, dell'OMI e del Borsino Immobiliare riportati nelle tabelle precedenti.

Si assume che il più probabile valore di stima dell'immobile è pertanto pari a:

mq 123,00 (superficie commerciale ragguagliata) x €/mq 1.000 = **€ 123.000,00 (euro centoventitremila/00).**

Tale somma rappresenta il probabile valore di mercato che, a giudizio del perito, è attribuibile all'immobile mediante stima sintetica comparativa in base al parametro tecnico della superficie.

Si riporta di seguito la tabella di valutazione dell'immobile in questione riportando la superficie coperta di esso e l'area esterna di pertinenza comprensiva di posto auto.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

Indirizzo	Superfici e	Piani	Terreno	Prezzo di vendita
	mq		mq	
Via Granada 16	107	T	277	123.000,00

Valore dell'immobile al netto degli oneri [cfr. Quesito 6]:

€ 123.000 – € 15.000,00 = **€ 108.000,00**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 108.000,00 (centoottomila/00 euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

Pertanto:

€ 108.000,00 – 5% di € 108.000 = € 102.600,00 (euro centoduemilaseicento/00)

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 Verbale di sopralluogo n.1
- ALLEGATO 2 Verbale di sopralluogo n.2
- ALLEGATO 3 Verbale di sopralluogo n.3
- ALLEGATO 4 Atto di vendita
- ALLEGATO 5 Stralcio di mappa fg. 11 Carini
- ALLEGATO 6 Raffronto ortofoto e mappa catastale
- ALLEGATO 7 Visura catastale attuale fg.11 p.lla 127 sub 11-12
- ALLEGATO 8 Visura attuale CT fg.11 p.lle 2506, 2508, 2510
- ALLEGATO 9 Visura storica CF fg.11 fg.11 p.lla 127 sub 11-12
- ALLEGATO 10 Visura storica CT fg.11 p.lla 2506
- ALLEGATO 11 Visura storica CT fg.11 p.lla 2508

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 27/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

ALLEGATO 12	Visura storica CT fg.11 p.la 2510
ALLEGATO 13	Planimetria catastale fg.11 p.la 127 sub 12-11
ALLEGATO 14	Rilievo completo
ALLEGATO 15	Rilievo stato di fatto
ALLEGATO 16	Conc. Edilizia in Sanatoria n.97/2006
ALLEGATO 17	Dichiarazione atto notorietà all.to C.E.2006 –vincolo a parcheggio
ALLEGATO 18	Elaborati grafici di Progetto in Sanatoria C.E. 2009
ALLEGATO 19	Relazione tecnica allegata al Progetto in Sanatoria
ALLEGATO 20	Certificato congruità oblazione
ALLEGATO 21	Documentazione fotografica
ALLEGATO 22	Ispezione ipotecaria per immobile
ALLEGATO 23	OMI quotazioni immobiliari
ALLEGATO 24	N.4 Schede immobili di operatori professionali
ALLEGATO 25	Istanza Accesso atti al Comune di Carini

Palermo, 27 gennaio 2025

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Maria Grazia D'Ascoli