

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

G. Es. Dott.ssa Alessia Lupo

Proc. Es. n. 311/2020 R.G.Es.

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Settembre 2022



Arch. Dario Ciriminna
emailpec: dario.ciriminna@archiworldpec.it



INDICE

Cap. 01 - PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	Pag. 3
Cap. 02 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	Pag. 4
Cap. 03 - RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE	Pag. 5
Cap. 03.1 - Quesito 1: Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati	Pag. 5
Cap. 03.2 - Quesito 2: Elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale	Pag. 6
Cap. 03.3 - Quesito 3: Identificazione catastale del bene pignorato	Pag. 11
Cap. 03.4 - Quesito 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 13
Cap. 03.5 - Quesito 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato	Pag. 14
Cap. 03.6 - Quesito 6: Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio-urbanistico	Pag. 15
Cap. 03.7 - Quesito 7: Stato di possesso attuale dell'immobile	Pag. 19
Cap. 03.8 - Quesito 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 20
Cap. 03.9 - Quesito 9: Verifica in merito all'ubicazione del bene pignorato su suolo demaniale	Pag. 20
Cap. 03.10 - Quesito 10: Pesi od oneri di altro tipo gravanti sul bene pignorato	Pag. 20
Cap. 03.11 - Quesito 11: Spese di gestione del bene ed eventuali procedimenti in corso	Pag. 20
Cap. 03.12 - Quesito 12: Valutazione dei beni	Pag. 20
Cap. 03.13 - Quesito 13: Valutazione della quota indivisa per i beni pignorati per la sola quota	Pag. 24
Cap. 04 - CONCLUSIONI	Pag. 25
Cap. 05 - ELENCO ALLEGATI	Pag. 26

CAPITOLO 1 - PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data **12.11.2021** il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, Dott.ssa Alessia Lupo, mi ha nominato esperto stimatore nell'esecuzione n. 311/2020 R.G.Es. intrapresa dal [redacted] (rappresentata e difesa dall'Avv. Maurizio Lombardo) contro [redacted].

In data **15.11.2021**, ho trasmesso a mezzo emailpec il verbale di accettazione dell'incarico firmato digitalmente entro il termine di gg.10 dal ricevimento del provvedimento di nomina.

In data **30.11.2021** ho proceduto al controllo della completezza della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c., inviando telematicamente, a firma congiunta con il nominato custode giudiziario e delegato alla vendita Avv. Maurizio Pizzuto, il modulo di controllo della documentazione "Allegato n. 2 - LOTTO UNICO", e successivamente ho risposto ai quesiti postimi dal G.Es. nel corpo del decreto di nomina, che di seguito espongo:

QUESITO 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

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

QUESITO 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

QUESITO 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

QUESITO 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato.*

QUESITO 6: *verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

QUESITO 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

QUESITO 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

QUESITO 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

QUESITO 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Arch. Dario Ciriminna
emailpec: dario.ciriminna@archiworldpec.it

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

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per i beni pignorati per la sola quota.

CAPITOLO 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nelle date **18.01.2022** e **14.04.2022**, mi sono recato presso l'immobile oggetto della procedura

ed in presenza dell'Avv. Maurizio Pizzuto, n.q. di custode giudiziario e dell'avv. Maurizio Lombardo, n.q. di difensore de [REDACTED] ho effettuato il sopralluogo

svolgendo le verifiche e gli accertamenti indicati nel mandato di nomina del Giudice (cfr.

Allegato 1: Verbale di 1° accesso, sopralluoghi congiunti con il Custode Giudiziario).

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza ho provveduto ad acquisire in copia la documentazione necessaria al compimento del mandato assegnatomi che ho allegato alla presente perizia come di seguito:

- Allegato 2 - Atto di compravendita;
- Allegato 3 - Visura Storica - fg. MU, p.IIa 797, sub. 2 – Piano 1° – Soppresso
- Allegato 4 - Visura Storica - fg. 500, p.IIa 797, sub. 5 - Piani T- 1°
- Allegato 5 - Visura Storica - fg. 500, p.IIa 797, sub. 3 – Piano 1°
- Allegato 6 - Planimetria Storica (1940) - fg. MU, p.IIa 797, sub 3 - P. 1°
- Allegato 7 - Visura Storica - fg. MU, p.IIa 797, sub. 4, Piani 2° – 3° – 4°
- Allegato 8 - Visura Storica (nuovo modello) - fg. MU, p.IIa 797, sub. 4, Piani 2° – 3° – 4°
- Allegato 9 - Planimetria storica (1939) - fg. MU, p.IIa 797, sub. 4, Piano 2°
- Allegato 10 - Planimetria Catastale (1993) - fg. MU, p.IIa 797, sub. 4, Piani 2° - 3° - 4°
- Allegato 11 - Estratto di mappa - fg. 500, p.IIa 797;

- Allegato 12 - Stralcio del P.R.G. del Comune di Carini, legenda e norme di attuazione
- Allegato 13 – Stralcio dello Studio Centro Storico di Carini con effetti costitutivi.

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

3.1 - Quesito n. 1: "Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento".

L'atto di pignoramento trascritto in data 17.11.2020 ai nn. 47185 R.gen. 33972 R.part., ha per oggetto il seguente cespite per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso in piena proprietà de [REDACTED]

- $\frac{1}{2}$ indiviso in piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Carini (PA), via Carso n.19, piani: secondo, terzo e sovrastante lastrico solare di copertura, censito al NCEU di Carini al foglio MU, particella 797, sub.4, categoria A/4, classe 5, superficie catastale mq. 75, rendita Euro 155,45

A seguito delle verifiche personalmente effettuate, confermate da quanto accertato nella certificazione ipo-catastale redatta in data 11.12.2020, ho riscontrato quanto segue:

- sussiste la piena corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo al soggetto esecutato.
- l'immobile pignorato è correttamente identificato nell'atto di pignoramento ed univocamente individuato dagli estremi catastali in esso riportati.

Dalla comparazione tra la documentazione catastale acquisita e l'effettivo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, **sono state accertate sostanziali difformità che sono state elencate e descritte nel successivo capitolo 3.6 - "Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico".**

In ordine all'esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa catastale (fonte ForMaps) ha dato, a meno delle variazioni.

dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione,
sostanzialmente esito positivo come di seguito riportato



FIGURA 1 - SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITALE
CON L'ESTRATTO DI MAPPA

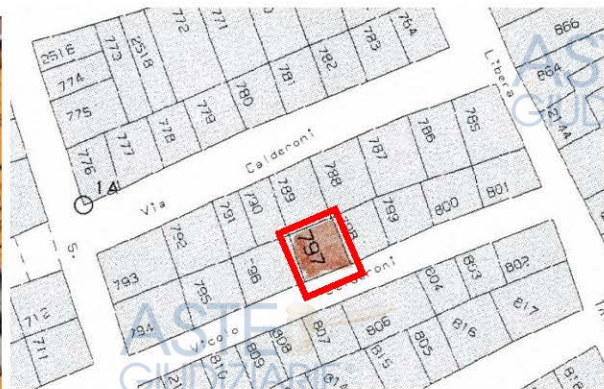


FIGURA 2 - ESTRATTO DI MAPPA - NCEU CARINI - FG.500, P.LLA 797

3.2 - Quesito n. 2: "Elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale"

Ai fini della vendita, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione costituisce il seguente

LOTTO UNICO: "½ indiviso in piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare, ubicata nel Comune di Carini (PA), via Carso n.19, piano: secondo, terzo e sovrastante lastrico solare di copertura, censito al NCEU di Carini al foglio MU, particella 797, sub.4, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: mq. 75, totale escluse aree scoperte: mq. 70, rendita Euro 155,45".

Il fabbricato su cui insiste l'appartamento su descritto è ubicato nel centro storico del Comune di Carini, zona caratterizzata dalla presenza di edilizia ad uso prevalentemente residenziale.

Il fabbricato con destinazione d'uso residenziale è stato costruito in data antecedente l'anno 1940. All'impianto storico originario, costituito da n. 4 elevazioni fuori terra (corrispondenti ai piani: terra, ammezzato, 1° e 2°), tra gli anni '80 e '90 del secolo scorso è stata aggiunta in assenza di titoli edilizi abilitativi, una 5° elevazione (corrispondente al piano 3°).

**FIGURA 3 - FOTO AEREA****FIGURA 4 - EDIFICIO IN VIA CARSO N. 19 - CARINI (PA)**

L'edificio è realizzato con struttura verticale in muratura portante costituita da conci squadri di pietra arenaria spessore cm. 40, cordoli in c.c.a., solai latero-cementizi, copertura a tetto piano (lastrico solare), prospetti esterni intonacati, infissi esterni in parte (piani terra e ammezzato) realizzati in legno e vetro ed in parte (piani 1°, 2° e 3°) in alluminio e vetro. Gli infissi esterni tranne quelli di piano terra sono tutti provvisti di sistema di oscuramento a persiana. I balconi



sono aggettanti sul prospetto di via Carso, al piano ammezzato e al 1° piano sono realizzati con lastra di marmo e mensole metalliche, ai piani superiori sono invece realizzati con struttura a solaio a soletta piena in c.c.a., dotati di pavimenti in marmette cementizie e parapetti in ferro.

L'immobile pignorato, che del predetto edificio occupa i piani 2° e 3° oltre il superiore lastrico solare, è composto al piano 2° da: una stanza con letto matrimoniale di mq.17,70 ed altezza m.2,87 con accesso al balcone 1 di mq. 2,00; un piccolo servizio igienico di mq.1,60 dotato soltanto di un lavabo e un vaso igienico; un ripostiglio di mq. 6,00 senza aperture verso l'esterno; un corridoio di mq.3,30 che conduce alla scala interna di collegamento al 3° piano.

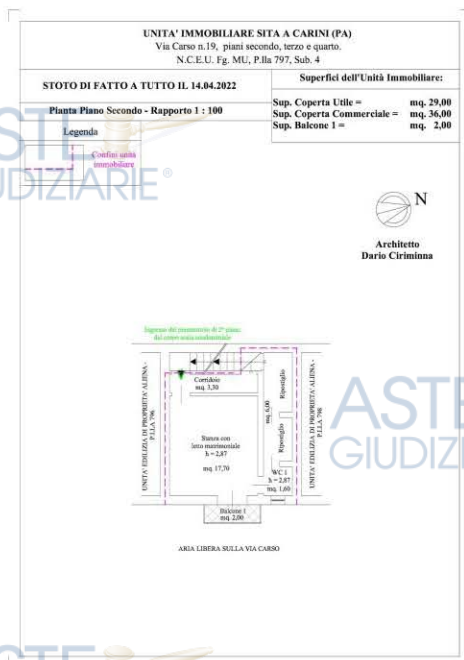


FIGURA 5 – STATO DI FATTO A TUTTO IL 14.04.2022 – PLANIMETRIA 2° PIANO

L'appartamento al 3° piano, costruito abusivamente sull'originario lastrico solare dell'edificio, è composto da: una stanza adibita a cucina/pranzo di mq. 27,70 ed altezza di m. 2,70, con accesso al "balcone 2" di mq. 2,00; un servizio igienico di mq. 2,70 provvisto di doccia.

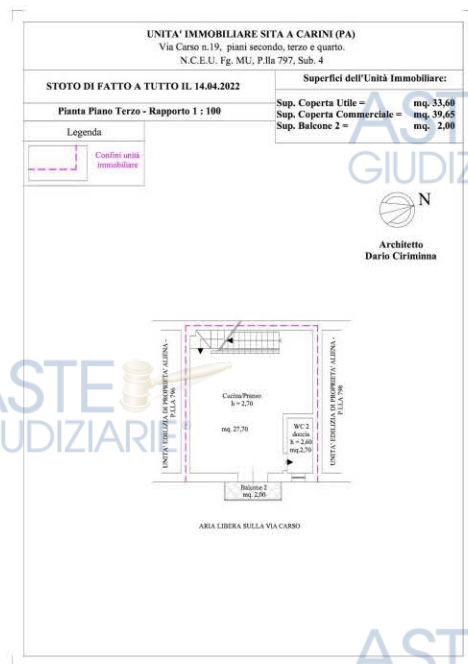


FIGURA 6 - STATO DI FATTO A TUTTO IL 14.04.2022 - PLANIMETRIA 3° PIANO

Il lastrico solare di copertura dell'edificio a cui si accede mediante un corpo scala in acciaio interno all'appartamento, è stato anch'esso realizzato abusivamente ed ha una superficie utile di mq. 33,20.



FIGURA 7 - STATO DI FATTO A TUTTO IL 14.04.2022 - PLANIMETRIA DEL LASTRICO SOLARE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare nella sua configurazione attuale è pari a **mq. 85,17** (misura calcolata in ragione del D.P.R. n. 138/1998 e delle norme della Banca

Arch. Dario Ciriminna
emailpec: dario.ciriminna@archiworldpec.it

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) (cfr. Allegati 14, 15, 16, 17: Elaborati grafici - Stato di fatto a tutto il 14.04.22 – Piani 2°, 3° e lastrico solare).

Di tale superficie mq. 48,57 sono da ritenersi abusivi e non sanabili.

Pertanto la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare da porre a base della stima e quindi calcolata al netto delle opere per la sua regolarizzazione, misura mq.

44,70 (cfr. Allegati 18, 19 e 20: Elaborati grafici – Progetti di regolarizzazione dell'immobile – Piano 2° e lastrico solare).

L'appartamento identificato al NCEU di Carini al fg.MU, p.lla 797, sub. 4 confina: a nord con unità edilizia contigua, identificata al NCEU al fg.MU, p.lla 798; a sud con unità edilizia contigua, identificata al NCEU fg.MU, p.lla 796; ad est con area libera sulla via Carso; ad ovest con il corpo scala condominiale ed l'unità edilizia contigua identificata al NCEU fg.MU, p.lla 789.

Gli elementi di finitura sono caratterizzati da:

- pavimenti interni in graniglia di marmo a grosse scaglie;
- pavimento del lastrico solare in marmette di cemento e graniglia di marmo;
- pareti interne e soffitti rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura;
- il servizio igienico del 2° piano ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica ed è provvisto di soli lavabo e vaso igienico;
- il servizio igienico del 3° piano ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica ed è provvisto di lavabo, vaso igienico e piatto doccia;
- le porte interne sono in legno;
- il portoncino d'ingresso è in legno e non presenta struttura blindata né corazzata;
- le porte-finestra sulla via Carso, al piano 2° sono in legno e vetro singolo, al piano 3° sono in alluminio e vetro singolo, entrambe sono munite di sistema di oscuramento a persiana.

- I due balconi sono realizzati con struttura a solaio a soletta piena in c.c.a., dotati di pavimenti in marmette cementizie e parapetti in ferro.

L'immobile possiede le seguenti dotazioni impiantistiche:

- gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia, collegati alle rispettive reti di distribuzione pubblica, sono sprovvisti delle relative certificazioni di conformità alla normativa vigente ed attualmente non sono funzionanti; - l'impianto di smaltimento dei reflui è stato realizzato con tubazioni sottotraccia collegate alla fognatura dinamica comunale; - l'impianto per il riscaldamento dell'acqua sanitaria era alimentato da scaldabagno elettrico oggi non funzionante; - la macchina da cucina era alimentata da bombola a gas; - l'impianto di riscaldamento non è esistente - l'impianto di condizionamento è costituito da sistema a pompa di calore con unico split interno ubicato nel vano cucina-pranzo di 3° piano; - l'impianto citofonico è esistente ma non funzionante.

L'appartamento si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione. A tal proposito si segnala che, a causa delle copiose infiltrazioni umide determinate dall'inefficiente sistema di impermeabilizzazione del lastrico solare, **il solaio di copertura del 3° piano si presenta in avanzato stato di degrado** (cfr. Allegato 22: Documentazione fotografica).

3.3 - Quesito n.3: "Identificazione catastale del bene pignorato".

L'abitazione di tipo popolare sita a Carini in via Carso n.19, risulta attualmente censita al N.C.E.U. di Carini al fg. MU, p.lla 797, sub.4, piani: 2° - 3° - 4°, cat. A/4, classe 5, consistenza vani 3,5, superficie totale mq.75, totale escluse aree scoperte mq.70, rendita € 155,45, in proprietà di [REDACTED] per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

In sede di sopralluogo ho accertato che lo stato di fatto risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Dalle indagini condotte presso gli archivi degli uffici comunali e

catastali ho accertato che la descrizione dell'immobile esposta nella visura catastale comprende anche la 4° elevazione fuori terra dell'edificio (attuale 3° piano) e la 5° elevazione (attuale lastrico solare) realizzati abusivamente tra gli anni 1980 e 1990. Tali opere, che verranno descritte nel successivo Capitolo 3.6 "Quesito 6 - Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio-urbanistico", **sono da ritenersi opere abusive non suscettibili di regolarizzazione, per le stesse è prevista la demolizione e il ripristino dello stato quo ante in conformità alla planimetria catastale agli atti dal 1939.**

Raffronto tra le planimetrie catastali e gli elaborati grafici di stato di fatto

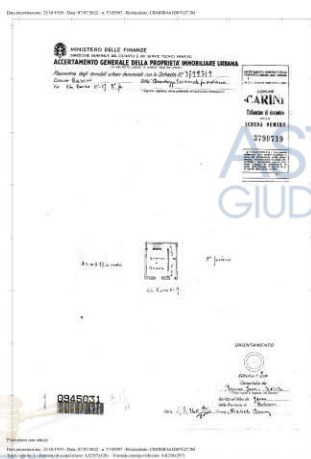


FIGURA 8 – PLANIMETRIA CATASTALE
ALL'IMPIANTO – ANNO 1939

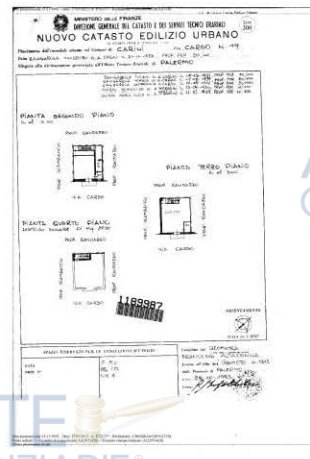


FIGURA 9 – PLANIMETRIA CATASTALE
– ANNO DICHIARAZIONE - 1993

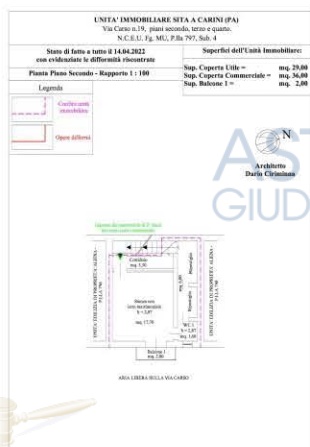


FIGURA 10 – STATO DI FATTO 2022 -
PIANO 2°

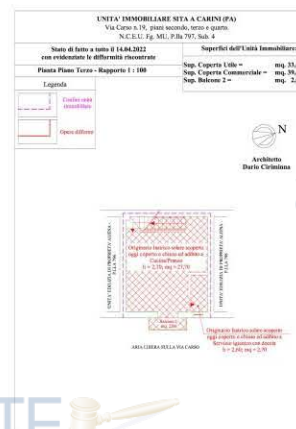


FIGURA 11 – STATO DI FATTO 2022
– PIANO 3°

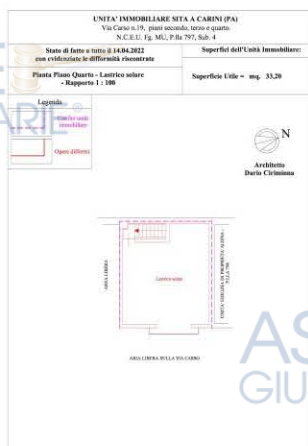


FIGURA 12 – STATO DI FATTO 2022 – PIANO 4°



FIGURA 13 – STATO DI FATTO 2022 – SEZIONE DELL'EDIFICIO

3.4 - Quesito n. 4: “Schema sintetico-descrittivo del lotto”.

LOTTO UNICO: ½ indiviso in piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare ubicata a Carini (PA), via Carso n. 19, censita al N.C.E.U. di Carini (PA) al fg. MU, p.lla 797, sub.4, piani: 2°- 3° - 4°, cat. A/4, classe 5, consistenza vani 3,5, superficie totale mq.75, totale escluse aree scoperte mq.70, rendita € 155,45, in proprietà di [REDACTED]

Si segnala che la descrizione dell'immobile esposta nella visura catastale comprende anche la 4° elevazione fuori terra dell'edificio (attuale 3° piano) e la 5° elevazione (attuale lastrico solare) realizzati tra gli anni 1980 e 1990 in assenza di titoli abilitativi. **Tali opere sono da ritenersi opere abusive non suscettibili di regolarizzazione, per le stesse è prevista la demolizione e il ripristino dello stato quo ante in conformità alla planimetria catastale agli atti dal 1939.**

Pertanto l'immobile, quale risulterebbe in seguito alle opere necessarie per la sua regolarizzazione avrà un'altezza utile di m. 2,87 e una superficie commerciale di mq. 44,70 e sarà costituito da: un vano ingresso/disimpegno di mq.3,30; una stanza di mq.17,70 con accesso al balcone prospiciente la via Carso, di mq.2,00; un piccolo servizio igienico di mq.1,60 privo di doccia, vasca da bagno e di bidet; un vano ripostiglio di mq.6,00 privo di aperture verso l'esterno; un vano scala in muratura che conduce al sovrastante lastrico solare di mq. 30,85.

L'unità immobiliare confina: a nord con unità edilizia contigua, identificata al N.C.E.U. al fg. MU, p.lla 798; a sud con unità edilizia contigua, identificata al N.C.E.U. fg. MU, p.lla 796; ad est con area libera sulla via Carso; ad ovest con il corpo scala condominiale ed l'unità edilizia contigua identificata al N.C.E.U. fg. MU, p.lla 789.

Prezzo a base d'asta € - 2.280,00 (Diconsi Euro Meno Duemiladuecentootanta/00)

3.5 - Quesito n.5: "Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato"

Alla data della trascrizione del pignoramento (17.11.2020) il bene in oggetto era in piena proprietà 1/1 [REDACTED] coniugata in regime di

comunione dei beni con [REDACTED] giusto atto di

compravendita del 16.12.1993, rep. n. 4112/1631, Notaio Rosario Li Pira di Palermo, registrato a Palermo il 04.01.1994, trascritto a Palermo il 12.01.1994 ai nn. 976/772, da potere dei sigg.ri

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Si segnala che la comunione legale dei beni tra [REDACTED] (creditore procedente) e [REDACTED] (debitore esecutato) si è sciolta a seguito di separazione giudiziale pronunciata dal Tribunale di Palermo con sentenza n. 3389/2017. **Pertanto il bene pignorato oggi deve considerarsi in comunione ordinaria tra i detti coniugi.**

- Si segnala inoltre che forma oggetto della descrizione del bene compravenduto anche **"un vano ed accessorio a terzo piano, con soprastante terrazza a quarto piano"** che, come si accerterà nel successivo capitolo, **sono stati costruiti tra gli anni 1980 e 1990 in assenza di titolo abilitativo e tale abuso non è stato mai oggetto di richieste di condono o sanatoria.** L'atto di vendita invece riporta la seguente dichiarazione: **"a) I venditori con**

riferimento all'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, dichiarano che l'immobile oggetto del presente atto è stato realizzato antecedentemente al 31 ottobre 1942. Dichiarano inoltre che allo stesso non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia..."

3.6 - Quesito n. 6: "Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico".

In merito alla situazione urbanistica.

- Il P.R.G. del Comune di Carini adottato con atto C.C. n. 273 del 19.12.1980 e approvato

dall'Ass.to Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana con D.Dir. 248 del 07.06.1983, attualmente in corso di revisione, individua l'area in cui ricade il fabbricato come **Zona**

Territoriale Omogenea "A" che "Comprende parti del territorio interessate da agglomerati

urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per

tali caratteristiche, degli ambienti stessi". Le sue norme di attuazione prescrivono che "in tale

zona "A" sono consentite operazioni di risanamento conservativo e trasformazioni

conservative. La densità edilizia fondiaria non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico. Le

altezze dei fronti degli edifici non devono superare quelle degli edifici preesistenti computate

senza tenere conto di soprastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture e in

ogni caso quella degli edifici circostanti di carattere storico e artistico." (cfr. Allegato 12.

Stralcio P.R.G. del Comune di Carini e norme di attuazione).

- Lo Studio del Centro Storico della Città di Carini con effetti costitutivi approvato in

Conferenza dei servizi il 30.05.2016 e dal C.C. nella seduta del 08.11.2016, individua

l'edificio come "**Edilizia di base qualificata** – Unità edilizie con caratteri dimensionali

planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici". Per tale

tipologia edilizia gli interventi ammessi sono: le manutenzioni ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna, l'accorpamento di più unità edilizie e/o immobiliari. Per tutti gli interventi è obbligatorio il preventivo rilascio dell'Autorizzazione da parte della Soprintendenza competente per territorio. (cfr. Allegato 13:

- Stralcio dello Studio del Centro Storico della Città di Carini con effetti costitutivi).

In merito alla situazione vincolistica.

Il territorio di Carini è classificato "**Zona sismica 2**" - **Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti**", su di esso grava pertanto il **vincolo sismico** che prescrive che gli interventi edilizi devono essere subordinati al deposito del progetto strutturale presso gli Uffici del Genio Civile e, nel caso di interventi rilevanti nei riguardi della pubblica incolumità, che lo stesso Ufficio rilasci Autorizzazione sismica.

In merito allo stato legittimo dell'immobile. Il nucleo originario dell'edificio su cui insiste l'immobile è stato costruito in data antecedente l'anno 1940 in assenza di alcun titolo edilizio abilitativo. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi degli uffici comunali di Carini: Edilizia Privata, Condono edilizio e Abusivismo e Repressione, ho riscontrato che non esiste documentazione alcuna riguardante né l'edificio, né le unità immobiliari di cui è composto, né i soggetti proprietari attuali e storici.

In merito alla regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile. Dalle verifiche dello stato di fatto effettuate sull'unità edilizia durante la visita di sopralluogo, ho constatato che Il fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra (corrispondenti ai piani: terra, ammezzato, 1°, 2° e 3°) oltre un lastrico solare di copertura.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi catastali ho appurato che le prime 4 elevazioni f.t. (corrispondenti ai piani: terra, ammezzato, 1° e 2°), sono state costruite in data antecedente

l'anno 1940 come ho evinto dalla documentazione catastale storica acquisita (cfr. Allegato 3:

Visura storica Sub.2, Piano 1° - oggi soppresso; Allegato 4: Visura storica Sub.5, Piani T-1;

Allegato 5: Visura storica Sub.3, Piano 1; Allegato 6: Planimetria catastale Sub.3, Piano 1

(Anno annotazione 1939); Allegato 9: Planimetria catastale Sub.4, Piano 2 (Anno annotazione 1939).

All'impianto storico originario, tra gli anni '80 e '90 del secolo scorso, è stata aggiunta in

assenza di titoli edilizi abilitativi, una 5° elevazione (corrispondente al piano 3°) con soprastante
lastrico solare di copertura.

In merito alle possibilità di regolarizzazione dell'immobile. Poiché la ragione del credito per

cui si è proceduto è di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge di sanatoria, si evidenzia che l'eventuale aggiudicatario non potrà avvalersi delle condizioni previste dall'art.40 comma 6 della L. 47/1985 o dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001.

Le difformità accertate sono da ritenersi opere abusive non suscettibili di regolarizzazione e pertanto per esse se ne dovrà prevedere la demolizione al fine di ripristinare l'originaria configurazione dell'unità edilizia così come risulta dalla documentazione catastale storica, da me rappresentata graficamente nell'allegato progetto di regolarizzazione dell'immobile (cfr. Allegato 18: Elaborato grafico – Progetto di regolarizzazione: Piano 2°; Allegato 19: Elaborato grafico – Progetto di regolarizzazione: Piano 3°; Allegato 20: Elaborato grafico – Progetto di regolarizzazione: Sezione schematica dell'unità edilizia).

Allo scopo si dovrà prevedere la realizzazione delle seguenti opere:

Le opere sommariamente di seguito indicate formano oggetto di specifico computo metrico estimativo che definisce dal punto di vista economico il progetto di regolarizzazione

dell'immobile (cfr. Allegato 21: *Computo metrico estimativo delle opere per la regolarizzazione dell'immobile*):

- Opere provvisoriale e di sicurezza e puntellatura di strutture;
- Rimozione del servizio igienico di piano 3°;
- Rimozione di infissi esterni ed interni
- Rimozione del corpo scala tra 3° e 4° piano;
- Demolizione del solaio, dei massetti e dei pavimenti tra il 3° e il 4° piano;
- Taglio della muratura d'ambito del 3° piano;
- Opere murarie ed impiantistiche per il ripristino dell'originario lastrico solare;
- Opere per la riconfigurazione dei prospetti;
- Opere impiantistiche per la modifica e l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente.

In merito ai costi per la regolarizzazione dell'immobile. I costi previsti per la regolarizzazione dell'immobile ammontano complessivamente ad **€ 36.360,00**, essi comprenderanno:

- gli oneri relativi alla presentazione della SCIA allo S.U.E. del Comune di Carini, alla redazione del progetto ed alla direzione dei lavori;
- gli oneri relativi all'ottenimento dell'Autorizzazione della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo;
- gli oneri relativi all'ottenimento del parere di Sussistenza (art. 21 L. n.64/74) e del nullaosta al Genio Civile di Palermo.
- i costi per i lavori edili ed impiantistici per la rimessa in pristino delle opere non sanabili, come da computo metrico estimativo allegato alla presente relazione (cfr. Allegato 21).
- gli oneri relativi alla presentazione del documento DOCFA;
- gli oneri relativi alla redazione della Certificazione Energetica (APE).

- gli oneri relativi al conseguimento del Certificato di Agibilità mediante S.C.A.

L'importo ottenuto sarà portato in detrazione al valore commerciale del bene.

Costi per la presentazione della SCIA, per la progettazione e la direzione dei lavori:

- spese tecniche comprensive di Iva, Cassa, diritti di istruttoria/segreteria,
marche da bollo e versamenti: € 3.000,00

Costi per l'ottenimento dell'Autorizzazione della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo:

- spese tecniche comprensive di Iva, Cassa, diritti di istruttoria/segreteria,
marche da bollo e versamenti: € 1.500,00

Costi per l'ottenimento del parere di Sussistenza e del nullaosta al Genio Civile di Palermo:

- spese tecniche comprensive di Iva, Cassa, diritti di istruttoria/segreteria,
marche da bollo e versamenti: € 2.000,00

Costi per i lavori edili ed impiantistici per la rimessa in pristino delle opere non sanabili

- Opere da Computo metrico estimativo (**cfr. Allegato 21**) € 25.462,78
- I.V.A. al 10% sui lavori € 2.546,28

Costi relativi alla Variazione DOCFA:

- spese tecniche per l'istruzione della pratica, comprensiva di Iva e Cassa: € 600,00

Costi relativi alla Certificazione Energetica (APE):

- spese tecniche per l'istruzione della pratica, comprensiva di Iva e Cassa: € 250,00

Costi per il conseguimento del Certificato di Agibilità:

- spese tecniche per la redazione della S.C.A., comprensive di Iva e Cassa: € 1.000,00

Totale dei costi per la regolarizzazione dell'immobile in c.t.: € 36.360,00

3.7 - Quesito n. 7: "Attuale stato di possesso dell'immobile".

Alla data delle operazioni peritali l'immobile pignorato risulta libero.

3.8 - Quesito n. 8: "Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene".

Dalla certificazione notarile depositata agli atti non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1. pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 17.11.2020 ai nn.47185/33972, su richiesta [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante su ½ dell'immobile in causa;
2. costo delle attività professionali per il conseguimento delle autorizzazioni per la realizzazione delle opere di regolarizzazione dell'immobile, calcolato in complessivi € 36.360,00, e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

3.9 - Quesito n.9: "Verifica in merito all'ubicazione del bene pignorato su suolo demaniale"

Il bene oggetto della presente relazione non ricade su suolo demaniale.

3.10 - Quesito n. 10: "Pesi od oneri di altro tipo gravanti sul bene pignorato".

Il bene in oggetto non è gravato da pesi ed oneri quali censo, livello o uso civico.

3.11 - Quesito n. 11: "Spese di gestione del bene ed eventuali procedimenti in corso".

Il bene in oggetto non risulta gravato da spese di gestione o da procedimenti in corso.

3.12 - Quesito n. 12: "Valutazione dei beni".

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile ho adottato il metodo "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Preciso che per

caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani,

etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza

di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto ho adottato il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca dei prezzi

di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, mi sono avvalso dell'ausilio dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornati al 2° semestre 2021 e pubblicati sul sito

dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare. Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari

ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto

vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che

comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e

scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona. Per le indagini di mercato eseguite al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del

lotto si è consultato:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferendosi ai seguenti

parametri: - Fascia/zona: "Centrale/Centro Urbano - Destinazione: "Residenziale" - Tipologia:

"Abitazione di tipo economico" - Stato conservativo prevalente: "Normale", ottenendo così una

valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 460,00 €/mq. ad un

massimo di 690,00 (cfr. Allegato 23: Quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate);

- l'Osservatorio del Borsino Immobiliare riferendosi ai seguenti parametri: - Fascia/zona:

"Centro" - Destinazione: "Residenziale" - Tipologia: "Abitazione di tipo economico in fascia media" - Stato conservativo prevalente: "Normale", ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di €/mq. 626,00 ad un massimo di €/mq. 1.031,00

(cfr. Allegato 24: Quotazioni immobiliari - Borsino Immobiliare).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle

caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, del suo stato conservativo, dei margini di oscillazione delle quotazioni relative ad immobili consimili, si è

ritenuto congruo fissare il prezzo unitario in **€/mq. 700,00**. Per il calcolo della superficie

commerciale dell'unità immobiliare, si è ritenuto idoneo utilizzare i criteri indicati nelle norme

UNI EN 10750/2005, nel D.P.R. n.138/1998 e nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio

del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e più nel dettaglio:

- la superficie vani principali e accessori diretti misurata come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm.;
- la superficie dei balconi, terrazzi, lastrici solari e similari al 30% della superficie utile, applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10%.

L'immobile pignorato ai fini della stima presenta le seguenti superfici:

- superficie commerciale appartamento piano 2° = mq. 36,00
- superficie commerciale balcone 1: mq. 2,00 x 30% = mq. 0,60
- superficie commerciale lastrico solare: mq. 25,00 x 30% = mq. 7,50

- superficie commerciale lastrico solare: mq. $5,85 \times 10\% =$ mq. 0,60

Totale superficie commerciale complessiva **mq. 44,70**

Valore dell'unità immobiliare:

Superficie commerciale complessiva (mq. 44,70) x prezzo unitario (€/mq. 700,00) = **€ 31.290,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Si ripropone il calcolo eseguito nel precedente "Capitolo 3.6":

Costi per la presentazione della SCIA, per la progettazione e la direzione dei lavori:

- spese tecniche comprensive di Iva, Cassa, diritti di istruttoria/segreteria,

marche da bollo e versamenti: € 3.000,00

Costi per l'ottenimento dell'Autorizzazione della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo:

- spese tecniche comprensive di Iva, Cassa, diritti di istruttoria/segreteria,

marche da bollo e versamenti: € 1.500,00

Costi per l'ottenimento del parere di Sussistenza e del nullaosta al Genio Civile di Palermo:

- spese tecniche comprensive di Iva, Cassa, diritti di istruttoria/segreteria,

marche da bollo e versamenti: € 2.000,00

Costi per i lavori edili ed impiantistici per la rimessa in pristino delle opere non sanabili

- Opere da Computo metrico estimativo (**cfr. Allegato 21**) € 25.462,78

- I.V.A. al 10% sui lavori € 2.546,28

Costi relativi alla Variazione DOCEA:

- spese tecniche per l'istruzione della pratica, comprensiva di Iva e Cassa: € 600,00

Costi relativi alla Certificazione Energetica (APE):

- spese tecniche per l'istruzione della pratica, comprensiva di Iva e Cassa: € 250,00

Costi per il conseguimento del Certificato di Agibilità:

- spese tecniche per la redazione della S.C.A., comprensive di Iva e Cassa: € 1.000,00

Totale dei costi per la regolarizzazione dell'immobile in c.t.: € 36.360,00

Valore dell'unità immobiliare: € 31.290,00 - € 36.360,00 = € - 5.070,00

Si evidenzia che il valore dell'unità immobiliare risulta inferiore al costo delle opere necessarie per la sua regolarizzazione. Tutto ciò considerato si ritiene di applicare all'immobile staggito un valore commerciale negativo pari ad € - 5.070,00

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, in ottemperanza di quanto indicato nel quesito n. 12 del mandato del Giudice, si applica una riduzione del valore di mercato del 10%, ottenendo il seguente valore dell'unità immobiliare:

- Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi: € - 5.070,00 x 10% = € - 507,00

Valore di mercato dell'immobile: € - 5.070,00 - € 507,00 = € - 4.563,00

in c.t. € - 4.560,00 (Diconsi Euro Meno Quattromilacinquecentosessanta/00)

3.13 – Quesito n.13: “Valutazione della quota indivisa per beni pignorati per la sola quota”

Stabilito il prezzo a base d'asta dell'intero immobile, individuati i soggetti comproprietari e le quote ad essi spettanti:

- [redacted] (comproprietaria e creditore procedente) - per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà;

- [redacted] (comproprietario e debitore esecutato) - per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà;

Constatata l'impossibilità della divisione del bene in unità abitative autonome ed indipendenti,

espone il calcolo per la determinazione della quota indivisa spettante al debitore.

- Prezzo a base d'asta dell'intero immobile = € - 4.560,00

- Valore di 1/2 indiviso in piena proprietà: (€ - 4.560,00/2) = € - 2.280,00

Valore della quota indivisa di 1/2 in piena proprietà spettante al debitore:

in c.t. = € - 2.280,00 (Diconsi Euro Meno Duemiladuecentootanta/00)

CAPITOLO 4 - CONCLUSIONI.

In definitiva, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione costituisce il seguente

LOTTO UNICO:

½ indiviso in piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare ubicata a Carini (PA), via Carso n.

19, censita al N.C.E.U. di Carini (PA) al fg. MU, p.lla 797, sub.4, piani: 2° - 3° - 4°, cat. A/4,

classe 5, consistenza vani 3,5, superficie totale mq.75, totale escluse aree scoperte mq.70,

rendita € 155,45, in proprietà [REDACTED]

Si segnala che la descrizione dell'immobile esposta nella visura catastale comprende anche la

4° elevazione fuori terra dell'edificio (attuale 3° piano) e la 5° elevazione (attuale lastrico solare)

*realizzati tra gli anni 1980 e 1990 in assenza di titoli abilitativi. **Tali opere sono da ritenersi***

opere abusive non suscettibili di regolarizzazione, per le stesse è prevista la demolizione

e il ripristino dello stato quo ante in conformità alla planimetria catastale agli atti dal

***1939.** Pertanto l'immobile, quale risulterebbe in seguito alle opere necessarie per la sua*

*regolarizzazione avrà un'altezza utile di m. 2,87 e una **superficie commerciale di mq. 44,70** e*

sarà costituito da: un vano ingresso/disimpegno di mq.3,30; una stanza di mq.17,70 con

accesso al balcone prospiciente la via Carso, di mq. 2,00; un piccolo servizio igienico di mq.1,60

privo di doccia, vasca da bagno e di bidet; un vano ripostiglio di mq.6,00 privo di aperture verso

l'esterno; un vano scala in muratura che conduce al sovrastante lastrico solare di mq. 30,85.



L'unità immobiliare confina: a nord con unità edilizia contigua, identificata al N.C.E.U. al fg. MU, p.lla 798; a sud con unità edilizia contigua, identificata al N.C.E.U. fg. MU, p.lla 796; ad est con area libera sulla via Carso; ad ovest con il corpo scala condominiale ed l'unità edilizia contigua identificata al N.C.E.U. fg. MU, p.lla 789.

VALORE DI MERCATO

- Prezzo a base asta = € - 2.280,00 (Diconsi Euro Meno Duemiladuecentootanta/00)

CAPITOLO 5 - ELENCO ALLEGATI

1. Verbale immissione in possesso del 14.04.2022
2. Atto di compravendita
3. Visura catastale storica - Carini fg. MU, p.lla 797 sub. 2, Piano 1° - Soppressa
4. Visura catastale storica - Carini fg. MU, p.lla 797 sub. 5, Piano Terra e 1°
5. Visura catastale storica - Carini fg. MU, p.lla 797 sub. 3, Piano 1°
6. Planimetria catastale - Carini fg. MU, p.lla 797 sub. 3, Piano 1° (anno 1939)
7. Visura catastale storica - Carini fg. MU, p.lla 797 sub. 4, Piani: 2°, 3° e 4°
8. Visura catastale storica - Carini fg. MU, p.lla 797 sub. 4, Piani: 2°, 3° e 4°
9. Planimetria catastale - Carini fg. MU, p.lla 797 sub. 4, Piano 2° (anno 1939)
10. Planimetria catastale - Carini fg. MU, p.lla 797 sub. 4, Piano 2°, 3° e 4° (anno 1993)
11. Estratto di mappa - N.C.T. Carini fg. 500, p.lla 797
12. Stralcio del P.R.G. del Comune di Carini
13. Stralcio dello Studio del Centro Storico della Città di Carini con effetti costitutivi.
14. Elaborato grafico - Stato di fatto a tutto il 14.04.22, Piano 2°, con indicate le difformità
15. Elaborato grafico - Stato di fatto a tutto il 14.04.22, Piano 3°, con indicate le difformità
16. Elaborato grafico - Stato di fatto a tutto il 14.04.22, Piano 4°, con indicate le difformità
17. Elaborato grafico - Stato di fatto a tutto il 14.04.22, Sezione edificio, con indicate le difformità

Arch. Dario Ciriminna
emailpec: dario.ciriminna@archiworldpec.it

26

18. Elaborato grafico – Progetto di regolarizzazione dell'immobile, Piano 2°

19. Elaborato grafico – Progetto di regolarizzazione dell'immobile, Piano 3°

20. Elaborato grafico – Progetto di regolarizzazione dell'immobile, Sezione edificio

21. Computo metrico estimativo progetto di regolarizzazione dell'immobile

22. Documentazione fotografica

23. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Carini - Centro storico

24. Borsino Immobiliare - Quotazioni Immobiliari - Carini - Centro Storico

Ritenendo di avere assolto il mandato conferitomi, rimetto alla S.V. la presente relazione, e
rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 12 settembre 2022

L' Esperto stimatore

Arch. Dario Ciriminna

