TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE ī ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. R. G. ES. 589/2018
Pres. G. Es. Dott. Gianfranco Pignataro

RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare
promossa da
UNIPOLREC S.P.A.
a cui è subentrata AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
contro
XXXXXXXX

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà 1/1 di abitazione sita in Carini (PA), via Vincenzo Bubbeo n. 17, piano primo, secondo e terzo, in Catasto Fabbricati al fg. M.U. p.lla 755 sub. 9 graffata alla p.lla 2372 sub. 6

Arch. Maria Elisa Giammona
Via Sammartino 118 ī 90141 Palermo
mariaelisagiammona@libero.it
mariaelisa.giammona@archiworldpec.it

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 589/2018

Pres. G. Es. Dott. Gianfranco Pignataro

RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare

promossa da

UNIPOLREC S.P.A.

a cui è subentrata AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

XXXXXXX

****

LOTTO UNICO

****

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA pag. 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI pag. 3
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO pag. 5

N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento pag. 5

N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto pag. 9

N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato pag. 19

N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto pag. 26

N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

relazione al bene pignorato pag. 28
N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico pag. 29
N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dellôimmobile pag. 36
N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pag. 37
N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale pag. 38
N. 10: verificare lôesistenza di pesi od oneri di altro tipo pag. 38
N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dellôimmobile e su eventuali procedimenti in corso pag. 38
N. 12: procedere alla valutazione dei beni pag. 38
N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota pag. 42
Elenco allegati pag. 42

****

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 20.05.2019 il G. Es. Dott. Francesco Gallegra nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona quale Esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da UnipolRec S.p.A. ī a cui è subentrata Amco-Asset Management Company S.p.A. ī contro XXXXXXXXXXX, conferendo lôincarico meglio specificato nel ñ*Decreto di nomina dellôesperto e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.*ò.

Il compendio immobiliare, oggetto dellôatto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo lô08.11.2018 ai nn. 42787/32372 e pignorato per il diritto di piena ed intera proprietà, è il seguente:

immobile sito in Carini (PA), Via Vincenzo Bubbeo n. 17, piano primo, secondo e

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

terzo, distinto al Catasto Fabbricati al fg. M.U. p.lla 755 sub. 9 graffata con p.lla 2372 sub. 6, cat. A/4

****

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Lorenzo Lo Cicero, la sottoscritta, con nota del 14.01.2020, depositava il modulo di controllo, segnalando lôincompletezza della documentazione.

A seguito delle integrazioni del creditore procedente, la S.V. Ill.ma ī subentrata dal 02.03.2020 nella procedura al Dott. Francesco Gallegra ī con provvedimento del 19.11.2020 disponeva la prosecuzione delle attività.

Con nota del 06.04.2021, la sottoscritta, tenuto conto di quanto previsto dallôart. 54 ter del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18 ī convertito con modificazioni dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, come modificato dallôart. 4 dl 28 ottobre 2020, n. 137 e dallôart. 13, comma 14 dl 31 dicembre 2020 n.183 ī , rappresentava di non avere dato seguito alle operazioni di stima poiché lôimmobile oggetto della presente procedura esecutiva costituiva lôabitazione principale del debitore come da certificato di residenza storico depositato.

Con provvedimento del 07.04.2021 il G. Es., visto l'art. 54 ter sopra citato, prendeva atto della sospensione della procedura esecutiva fino al 30.06.2021.

Terminato il periodo di sospensione, lôEsperto, di concerto con il Custode giudiziario Avv. Lorenzo Lo Cicero, fissava lôinizio delle operazioni peritali per il giorno 22.07.2021, dandone comunicazione a mezzo p.e.c. del 14.07.2021 al creditore procedente e mediante raccomanda A. R. del 15.07.2021 al debitore (v. comunicazione inizio operazioni peritali in Allegato 1).

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251

Acquisita la documentazione catastale relativa al bene pignorato mediante la banca dati SISTER dellôAgenzia delle Entrate (Allegato 2), la sottoscritta, il giorno 22.07.2021, alle ore 9,30, si recava presso lôimmobile pignorato sito in Carini (PA), Via Vincenzo Bubbeo n. 17, e, alla presenza del Custode Giudiziario e del debitore, effettuava le operazioni di rilievo fotografico e metrico dei tre livelli di cui è composto il bene, annotandone al contempo le caratteristiche e le difformità riscontrate rispetto alle piante catastali. Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente relazione (Allegato 3).

In data 12.08.2021 la scrivente acquisiva presso lôArchivio Notarile lôatto di compravendita in Notaio Vincenzo Ferrara del 20.04.2010 rep. n. 113285 (Allegato 4), lôatto di compravendita in Notaio Rosaria Li Pira del 12.03.1996, rep. n. 7453 (Allegato 5) e lôatto di donazione in Notaio Vincenzo Ferrara del 02.04.1986 rep. 2508 (Allegato 6).

Con istanza presentata via p.e.c. il 24.09.2021 la sottoscritta trasmetteva allôUfficio Tecnico del Comune di Carini richiesta di visione e copia di eventuali provvedimenti autorizzativi inerenti lôimmobile pignorato (Allegato 7).

Mediante p.e.c. del 24.09.2021 lôEsperto presentava istanza per acquisire copia delle planimetrie storiche dôimpianto dallôAgenzia delle Entrate (Allegato 8) e, in data 12.11.2021, a seguito di ulteriore istanza integrativa, il predetto ufficio trasmetteva le planimetrie richieste (Allegato 9), questôultime tuttavia risalenti al 1984.

Con p.e.c. del 07.12.2021, la scrivente riceveva comunicazione da parte del Comune di Carini sullôesito negativo delle ricerche effettuate negli archivi 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: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028442f23ee94dd87251

predetto ufficio e riguardanti eventuali titoli edificatori relativi allôimmobile pignorato (Allegato 10).

Alla luce di quanto emerso, la sottoscritta espletava ulteriori indagini sia presso la S.A.S.- Società Aerofotogrammetrica Siciliana, al fine di accertare lôepoca di realizzazione dellôimmobile, sia allo stesso ufficio comunale (Ripartizione Abusivismo e Repressione) nonché presso i Vigili Urbani del Comune di Carini, dove verificava lôassenza di verbali inerenti violazioni edilizie riguardanti il bene dal 1968 ad oggi (nellôarchivio dei VV. UU. non sussiste documentazione antecedente al predetto periodo). In data 19.05.2022 ritirava il certificato di destinazione urbanistica (v. c.d.u. in Allegato 11 e istanza c.d.u. in Allegato 12) e, al fine di ricostruire la storia della consistenza dellôimmobile, il giorno 25.05.2022, la scrivente si recava presso lôArchivio Notarile per visionare lôatto di divisione in Notaio Rosaria Li Pira del 01.02.1996 rep. n. 7309 e lôatto di donazione in Notaio Vincenzo Ferrara del 24.03.1986 rep. n. 2461. Inoltre, resisi necessari ulteriori accertamenti presso lôArchivio cartaceo del Catasto, in data 21.12.2022 la sottoscritta acquisiva via p.e.c. dallôAgenzia delle Entrate copia del modello 55 riguardante la partita 2442 relativa al bene pignorato (Allegato 13).

Infine, sulla base degli elementi raccolti a seguito delle indagini effettuate, la scrivente assumeva presso lôUfficio Tecnico del Comune di Carini le opportune informazioni riguardanti la regolarizzazione dellôimmobile.

****

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

Diritti reali pignorati

Piena ed intera proprietà 1/1 di abitazione sita in Carini (PA), via Vincenzo

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028444f23ee94dd87251

Bubbeo n. 17, piano primo, secondo e terzo, in Catasto Fabbricati al fg. M.U. p.lla 755 sub. 9 graffata alla p.lla 2372 sub. 6.

Il diritto reale indicato nellôatto di pignoramento è pervenuto allôesecutato, in regime di separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendite in Notaio Vincenzo Ferrara del 20.04.2010, rep. n. 113285 (Allegato 4), trascritto il 26.04.2010 ai nn. **24968/15809** (prima vendita) e ai nn. **24969/15810** (seconda vendita).

Dallôesame dellôestratto per riassunto degli atti di matrimonio ï acquisito dalla sottoscritta in sede di esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. ed allegato alla nota depositata il 14.01.2020 ï si è accertato che con atto del 10.03.2010 in Notaio V. Ferrara di Palermo, annotato il 28.04.2010, i coniugi XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

In sede di controllo preliminare della documentazione (v. nota del 14.01.2020), si è segnalato che la data di annotazione (28.04.2010) del predetto atto, con cui i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni, era successiva ai summenzionati atti di compravendita (trascritti il 26.04.2020), che, pertanto, lôesecutato, allôatto di acquisto dellôimmobile, si sarebbe trovato in regime di comunione legale dei beni e non in regime di separazione; di conseguenza, si riscontrava la mancanza dellôatto di avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c. al coniuge non debitore dellôesecutato; atto di avviso successivamente prodotto dal procedente con nota del 14.08.2020.

Tuttavia, occorre considerare che, già con atto del 10.03.2010 lôesecutato ha scelto il regime di separazione dei beni, pertanto lôimmobile risulta acquistato unicamente da questôultimo in data 20.04.2010 e, in seguito, con la successiva

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251

annotazione del predetto atto (in ogni caso anteriore al pignoramento) viene soltanto data evidenza anche ai terzi di tale circostanza. Di conseguenza, si può attestare che il diritto reale indicato nellôatto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dellôesecutato.

Bene pignorato

Il bene immobile, oggetto della presente relazione, risulta riportato nellôatto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo lô08.11.2018 ai nn. 42787/32372 con i seguenti dati catastali:

ñ*Foglio MU particella 755 Subalterno 9, graffato con particella 2372, subalterno 6, cat. A/4*ò.

Si conferma lôesatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale (con riferimento a foglio, particella e subalterno) indicati nellôatto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo (08.11.2018).

Individuazione nelle **foto satellitari** e nella **mappa catastale** del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento:

Foto satellitare ï Individuazione fabbricato di cui fa parte lôimmobile pignorato

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028442f23ee94dd87251

Estratto foglio di mappa ï Individuazione fabbricato di cui fa parte lôimmobile pignorato

Sovrapposizione foto satellitare ed estratto foglio di mappa ï Individuazione fabbricato di cui fa parte lôimmobile pignorato

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

FORMAZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA

Dopo avere provveduto allôesatta identificazione del bene pignorato, che risulta consistere in unôunica unità immobiliare, si procede, ai fini della vendita, alla formazione di un solo lotto, che sarà qui di seguito denominato e di cui verranno puntualizzati anche i confini e i dati catastali attuali, secondo quanto richiesto nel quesito:

LOTTO UNICO **PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI ABITAZIONE SITA IN CARINI (PA), VIA VINCENZO BUBBEO N. 17, PIANO PRIMO, SECONDO E TERZO**

Confini: Via Bubbeo, altri fabbricati insistenti sulle p.lle 759 e 760, Cortile Pertugio oggi via A. Volta

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, fg. MU p.lla 755 sub. 9 graffata alla p.lla 2372 sub. 6

****

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Descrizione della zona ï Lôimmobile oggetto dellôatto di pignoramento è ubicato nel centro storico di Carini, nei pressi del Castello e di piazza Duomo, in unôarea caratterizzata da emergenze storico-monumentali e da edilizia residenziale di antica costruzione con sopraelevazioni di epoca più recente, di scarso pregio architettonico, in parte recuperata in parte ancora degradata. La zona è ben collegata alle altre aree della città e buoni risultano i servizi alla residenza e le attività commerciali.

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251

Prospetto su via Bubbeo

Prospetto su via A. Volta

Descrizione del fabbricato ï Il bene pignorato fa parte di un fabbricato (v. documentazione fotografica in Allegato 14: foto 1) posto in aderenza ad altri edifici e facente parte del tipico sistema insediativo residenziale a schiera situato nel centro storico. La costruzione appare complessivamente composta da due volumi, comunicanti ad ogni piano attraverso un passaggio, di cui uno, di quattro livelli fuori terra, prospettante su via Bubbeo (foto 1-2) e realizzato con struttura in muratura portante, lôaltro volume, di cinque livelli fuori terra (foto 3-4), prospettante su via A. Volta (già C.le Pertugio) ï strada posta ad un livello inferiore di un piano rispetto alla via Bubbeo ï e realizzato, almeno per quanto concerne la parte di fabbricato corrispondente allôu. i. pignorata, in cemento armato e solai in latero-cemento. La **copertura** del fabbricato è piana e corrisponde ai due terrazzi di pertinenza dellôimmobile pignorato, attualmente coperti da tettoie con struttura in

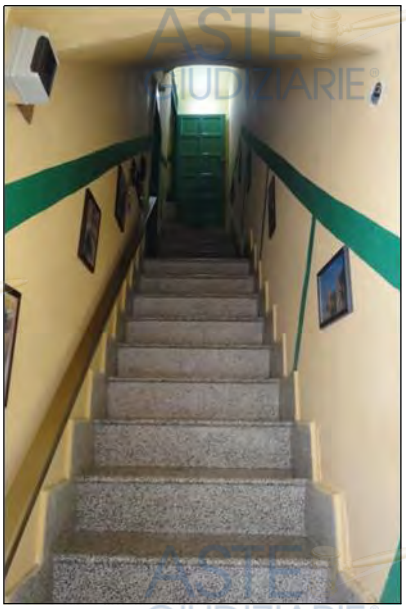
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

ferro e pannelli di lamiera coibentata. Il **prospetto principale**, su via Bubbeo, è rifinito con intonaco tipo Li Vigni a coloritura chiara con lôinserimento di lastre in pietra nella parte basamentale che rivestono altresì il vano di accesso allôabitazione pignorata. I balconi sono costituiti da lastre di marmo su mensole in ferro e sono corredati di parapetti anchôessi in ferro verniciato. Lo **stato di conservazione del fabbricato** è nel complesso mediocre, poiché, oltre a degradi superficiali osservabili sul prospetto principale quali macchie e segni di ruscellamenti dovuti allôacqua piovana, si rilevano in generale alcune lesioni sui muri perimetrali e solai imbarcati. In particolare, la porzione di immobile prospettante su via A. Volta, di epoca più recente, presenta qualità costruttive assai scadenti.

Accessi ï Allôabitazione pignorata, che si articola su tre livelli (P1°, P2° e P3°), si accede da un portoncino dôingresso in alluminio contraddistinto dal civico 17 di via Bubbeo (foto 5), che introduce direttamente alla scala (foto 6) di pertinenza esclusiva, che collega i tre piani dellôunità immobiliare.

Ingresso



Scala

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

Descrizione dellôimmobile oggetto del pignoramento ï Lôunità immobiliare (cfr. planimetria dello stato reale dei luoghi in Allegato 15) è attualmente composta al piano primo da un vano destinato a camera da letto (foto 7), prospettante su via Bubbeo, con soffitto a volta ed annesso wc (foto 8) con vasca, lavabo e vaso, da cui si accede, passando attraverso un ampio disimpegno (foto 9) con volta a botte, ad un secondo vano anchôesso destinato a camera da letto (foto 10).

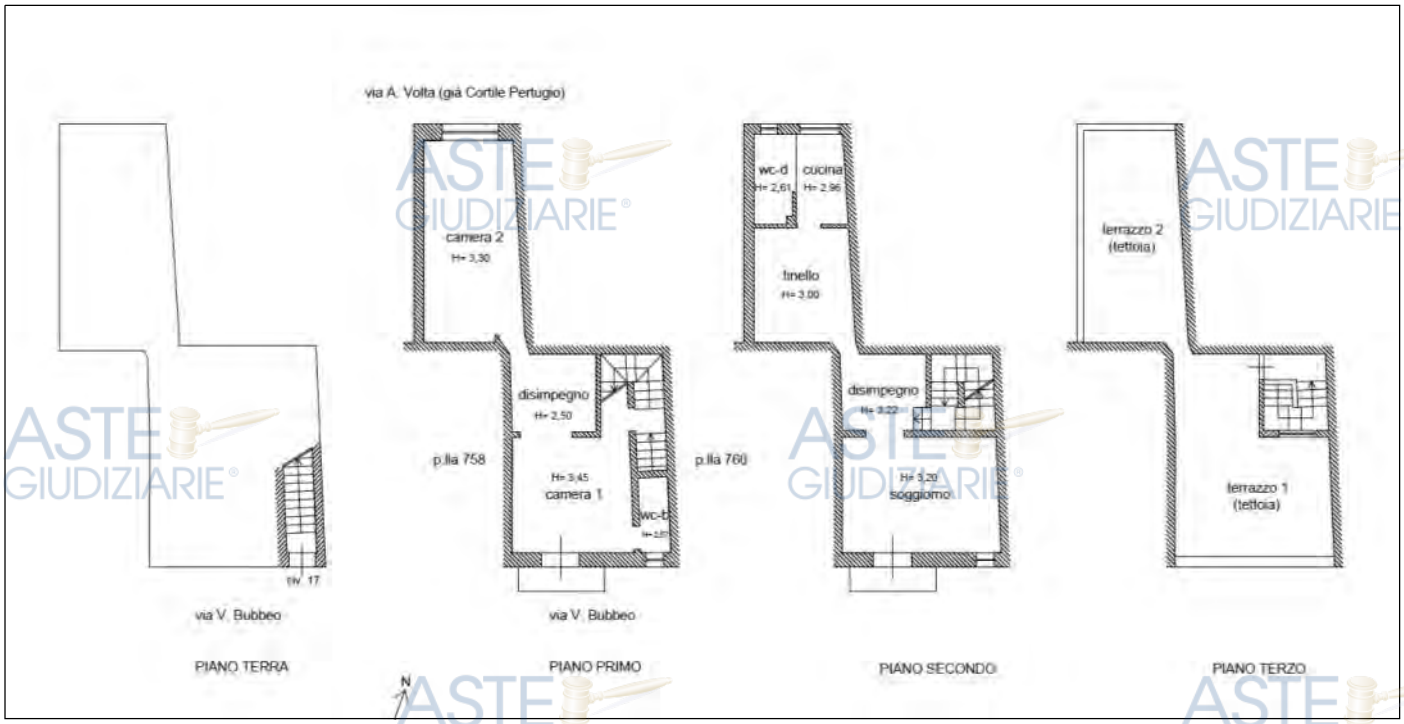
Continuando a salire la scala (foto 11), si raggiunge il piano secondo, che risulta composto da un ambiente destinato a soggiorno prospettante su via Bubbeo (foto 12-13), un disimpegno (foto 14) che immette (foto 15) in un locale privo di finestra adibito a tinello (foto 16) comunicante con un ulteriore vano (foto 17) diviso in cucinino e servizio igienico (foto 18) completo di doccia, piletta, lavabo e vaso.

Dal piano secondo la scala continua (foto 19-20) fino a raggiungere il piano terzo, in cui dal torrino del vano scala si accede a due terrazzi delimitati da muretti di altezza pari a mt 1,00 con copertine in marmo ed entrambi coperti da tettoie in lamiera coibentata e struttura in ferro (terrazzo 1: foto 21-22; terrazzo 2: foto 23-24).

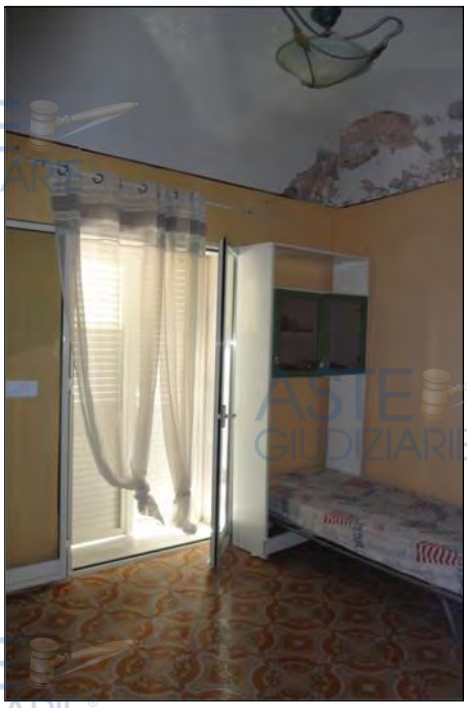
Oltre ai terrazzi di piano terzo, lôunità abitativa comprende due balconi, posti rispettivamente al primo e al secondo livello prospicienti la via Bubbeo.

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251



Planimetria dello stato reale dei luoghi in All. 15



Camera 1 (P1°)

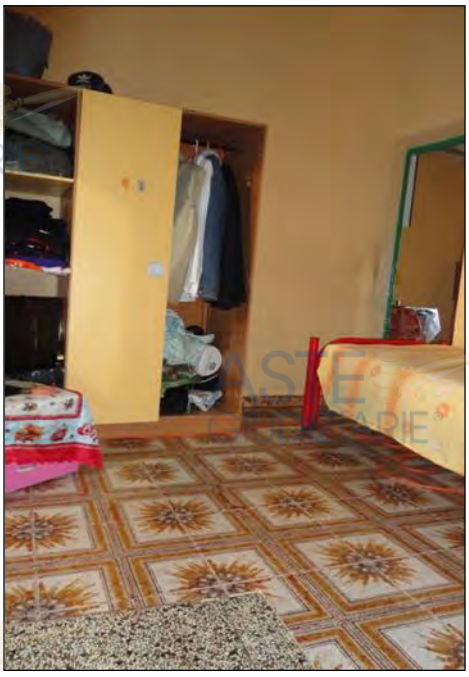
Wc-bagno annesso (P1°)

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

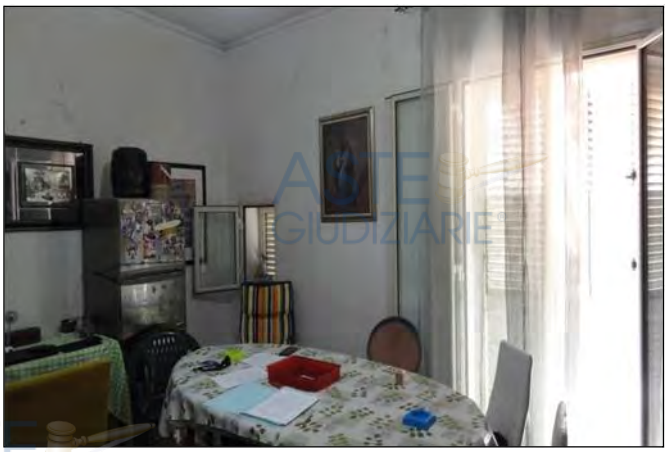
Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

Disimpegno (P1°)

Camera 2 (P1°)

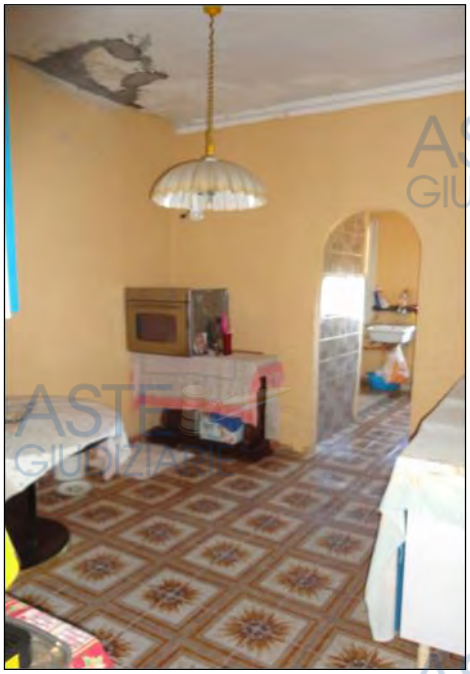


Disimpegno (P2°)



Soggiorno (P2°)

Tinello (P2°)



Cucinino (P2°)

Wc-doccia (P2°)

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

La **pavimentazione** dellôimmobile è in ceramica che riveste altresì i servizi igienici. Le altre pareti ed i soffitti dellôu. i. sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura.

Gli **infissi esterni** sono in alluminio e vetricamera completi di persiane nelle bucature sul fronte stradale mentre le rimanenti finestre recano serrande in pvc. Alcune finestre presentano infissi in ferro. Le **porte interne** sono in legno verniciato, alcune con vetri smerigliati.

Lôunità immobiliare è provvista dei seguenti **impianti**:

- idrico e igienico-sanitario in parte sottotraccia in parte esterno con adduzione comunale e riserva idrica costituita da serbatoio in copertura; la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico;
- di smaltimento delle acque reflue allacciato alla fognatura dinamica comunale;
- elettrico in parte sottotraccia in parte esterno;
- televisivo e telefonico.

Gli impianti sopra puntualizzati risultano privi di dichiarazione di conformità ai sensi della normativa vigente.

Pertinenze esclusive ï Lôimmobile, come in precedenza indicato, presenta le seguenti pertinenze esclusive di ornamento:

- un balcone ubicato al piano primo, che si affaccia sulla via Bubbeo, comunicante con una camera da letto;
- un balcone ubicato al piano secondo, che si affaccia sulla via Bubbeo, comunicante con il soggiorno;
- due terrazzi al piano terzo delimitati sia da muretti di altezza pari a mt 1,00 con sovrastanti copertine in marmo sia dai muri di confine con gli altri corpi di fabbrica adiacenti, rifiniti con intonaco rustico, pavimentazione in graniglia

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028444f23ee94dd87251

eccetto una porzione in battuto di cemento ed attualmente coperti da tettoie di lamiera coibentata e struttura in ferro.

Terrazzo 1 (P3°)

Terrazzo 2 (P3°)

Dotazioni condominiali – Non si rilevano dotazioni condominiali.

Stato di manutenzione – L'abitazione si presenta in condizioni d'uso e di manutenzione scadenti, in particolare gli ambienti prospettanti su via Volta. Nel corso del sopralluogo, il solaio della camera 2 non risultava rifinito, in più, si riscontravano degradi diffusi (discromie, muffe, distacco della pellicola pittorica) in diverse pareti e sui soffitti (All. 14: foto 25-26-27-28), dovuti a vetustà o in altri casi ad infiltrazioni provenienti dagli impianti o dai terrazzi soprastanti; si rilevavano, inoltre, alcune lesioni sulle pareti perimetrali, pavimenti imbarcati con rottura di piastrelle, etc..

Attestato di prestazione energetica – L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

Calcolo delle superfici – Saranno appresso specificate le superfici necessarie per la determinazione della *superficie commerciale* – somma della superficie coperta lorda dell'immobile e delle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive – e della *superficie netta*.

La superficie coperta lorda sarà computata al lordo delle murature esterne ed

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028442f23ee94dd87251

interne dellôunità immobiliare; precisamente, i muri interni eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Nella determinazione delle superfici, ai fini della stima, in ragione di quanto sarà illustrato nel paragrafo ñ*QUESITO N. 6*ò, si considererà lôimmobile in una condizione di ripristino dello stato dei luoghi conforme con quanto sarà possibile regolarizzare sotto il profilo urbanistico-edilizio. Non si prenderanno, pertanto, in considerazione le superfici degli ambienti di primo e secondo livello prospettanti su via A. Volta e il ñ*terrazzo 2*ò verrà conteggiato come terrazzo di pertinenza posto al primo piano.

Superficie coperta lorda	mq 63,76

Le superfici delle pertinenze esclusive sono pari a:

Balcone 1	mq 1,89
Balcone 2	mq 1,89
Terrazzo 1	mq 24,98
Terrazzo 2	mq 20,88

La *superficie netta* è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni. Nel calcolo si terrà conto unicamente delle superfici degli ambienti regolarizzabili dal punto di vista urbanistico-edilizio. Tali superfici verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati, la cui indicazione è richiesta nel quesito:

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

	esposizione	altezza interna utile	superficie netta
Piano primo			
Camera 1	Sud-Est	mt 3,45	mq 12,59
Wc-bagno	Sud-Est	mt 2,57	mq 2,05
Disimpegno	ī	mt 2,50	mq 6,02
Proiezione scala	ī		mq 4,40
Piano secondo			
Soggiorno	Sud-Est	mt 3,20	mq 16,51
Disimpegno	ī	mt 3,22	mq 5,63
Totale superficie netta			**mq 47,20**

La *superficie commerciale* è data dalla somma della superficie coperta lorda dellôimmobile e delle superfici delle pertinenze esclusive opportunamente ragguagliate secondo ai criteri indicati nel D.P.R. 138/98 Allegato C.

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie coperta lorda	63,76	1	63,76
Balcone 1	1,89	0,30	0,56
Balcone 2	1,89	0,30	0,56
Terrazzo 1	25,00	0,15	3,75
Terrazzo 2	20,88	0,15	3,13
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**mq 71,76**

****

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

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

Dati catastali attuali – Lôimmobile (cfr. documentazione catastale in Allegato 2) risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Carini** come sotto riportato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
MU	**755** **2372**	**9** **6**	**A/4** (*Abitazione di tipo popolare*)	**6**	**7,5 vani**	**Totale: 129 mq** **Totale escluse aree scoperte: 119 mq**	**Euro 387,34**

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Indirizzo: Via Bubbeo n. 17 piano 1-2-3

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015- Inserimento in visura dei dati di superficie

Storia catastale – Dalla visura storica catastale (All. 2) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo riguardanti il bene pignorato:

30.06.2011 ï Variazione nel classamento protocollo n. PA0327003 (n. 45605.1/2011)

30.06.2011 ï Variazione protocollo n. PA0345629 FUS-VDE (Da magazzino ad abitazione) (n. 31643.1/2010)

Gli immobili soppressi che hanno originato lôunità immobiliare pignorata sono:

- fg. MU p.lla 755 sub. 6 graffata p.lla 2372 sub. 2

- fg. MU p.lla 755 sub. 7 graffata p.lla 2372 sub. 3

- fg. MU p.lla 755 sub. 8 graffata p.lla 2372 sub. 4

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251

Dalla visura storica catastale (All. 2) dellô**u. i. fg. MU p.lla 755 sub. 6 graffata alla p.lla 2372 sub. 2** (*Categoria A/4, Consistenza 2,5 vani*, ***Piano 1***) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

15.07.1993 ï Classamento in atti dal 10.04.1996 (n. 2442.1/1993)

30.06.1987 ï Impianto meccanografico

Situazione degli **intestati nel ventennio** dellôu. i. fg. MU p.lla 755 sub. 6 graffata alla p.lla 2372 sub. 2:

dal 20.04.2010 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (compravendita del 20.04.2010 rep. n. 113285)

relativi ad atto del 17.04.1986 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 fino al 20.04.2010 (ricongiungimento di usufrutto di Minì Giuseppe)

relativi ad atto del 02.04.1986 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto 1/1 fino al 17.04.1986 e XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 1/1 fino al 17.04.1986 (donazione rep. n. 2508)

dallôimpianto meccanografico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 fino al 02.04.1986

Dalla visura storica catastale (All. 2) dellô**u. i. fg. MU p.lla 755 sub. 7 graffata alla p.lla 2372 sub. 3** (*Categoria A/4, Consistenza 3 vani*, ***Piano 2***) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

01.02.1996 ï Istrumento (atto pubblico) in atti dal 05.12.1996 (n. 19439.1/1996)

15.07.1993 ï Classamento in atti dal 10.04.1996 (n. 2442.2/1993)

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251

30.06.1987 ï Impianto meccanografico

Situazione degli **intestati nel ventennio** dellôu.i. fg. MU p.lla 755 sub. 7 graffata alla p.lla 2372 sub. 3:

dal 20.04.2010 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (compravendita del 20.04.2010 rep. n. 113285)

dal 12.03.1996 XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 fino al 17.04.1986 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 1/1 fino al 17.04.1986 (vendita del 12.03.1996 rep. n. 7453)

dal 01.02.1996 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 fino al 12.03.1996 (divisione del 01.02.1996 rep. n. 7309)

dal 19.05.1992 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ¼ fino al 01.02.1996, XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ¼ fino al 01.02.1996, XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX, proprietà per ¼ fino al 01.02.1996, XXXXXXX XXXXXXXXXXX, proprietà per ¼ fino al 01.02.1996 (successione XXXXXXX)

relativi ad atto del 17.04.1986 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 fino al 20.04.2010 (rettifica intestazione allôattualità, ricongiungimento di usufrutto di XXXXXXX)

relativi ad atto del 24.03.1986 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto 1/1 fino al 17.04.1986 e XXXXXXXXXXX XXXXXX, proprietà fino al 17.04.1986 (donazione 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: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251

24.03.1986 rep. n. 2471)

dallôimpianto meccanografico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, fino al 24.03.1986

Dalla visura storica catastale (All. 2) dellô**u. i. fg. MU p.lla 755 sub. 8 graffata alla p.lla 2372 sub. 4** (*Categoria C/2*, *Consistenza mq 6*, ***Piano 3***) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

01.02.1996 ï Istrumento (atto pubblico) in atti dal 05.12.1996 (n. 19439.1/1996)

15.07.1993 ï Classamento in atti dal 10.04.1996 (n. 2442.2/1993)

30.06.1987 ï Impianto meccanografico

Situazione degli **intestati nel ventennio** dellôu. i. fg. MU p.lla 755 sub. 8 graffata alla p.lla 2372 sub. 4:

dal 20.04.2010 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (compravendita del 20.04.2010 rep. n. 113285)

dal 12.03.1996 XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 fino al 20.04.2010 (vendita del 12.03.1996 rep. n. 7453)

dal 01.02.1996 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 fino al 12.03.1996 (divisione del 01.02.1996 rep. n. 7309)

dal 19.05.1992 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ¼ fino al 01.02.1996, XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ¼ fino al 01.02.1996, XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX, proprietà per ¼ fino al 01.02.1996, XXXXXXX, XXXXXXXXXXX, proprietà per ¼ fino al 01.02.1996 (successione del 19.05.1992 XXXXXXXX)

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028442f23ee94dd87251

relativi ad atto del 24.03.1986	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto 1/1 fino al 19.05.1992 e XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, proprietà fino al 19.05.1992 (donazione del 24.03.1986 rep. n. 2471)
dallôimpianto meccanografico	XXXXXXXXXXXXXXXXX, fino al 24.03.1986

Per completezza si segnala che nellôestratto di mappa (v. estratto di mappa e visure Catasto Terreni in Allegato 16) è possibile individuare una parte del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, precisamente la porzione prospettante su via Bubbeo individuata dalla **p.lla 2372**, mentre la rimanente parte di fabbricato (p.lla 755) insiste su una porzione della **p.lla 756** e non sulla **p.lla 755** (questôultima nellôestratto di mappa identifica un edificio situato nei pressi); tuttavia, dalla visura della p.lla 756 al Catasto Terreni (v. in All. 16), si evince che essa risulta corrispondere alla **p.lla 755** del Catasto Fabbricati. Si rileva, dunque, un disallineamento di particella tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati. Occorrerebbe presentare istanza per lôallineamento delle particelle tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni ed aggiornare la mappa catastale con lôinserimento della sagoma complessiva ed attuale del fabbricato di cui fa parte lôimmobile pignorato.

Verifica della rispondenza dei dati indicati nellôatto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali

ï I dati catastali indicati nellôatto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con riferimento a foglio particella e subalterno, risultano corrispondere ai dati catastali del bene pignorato.

Lôimmobile, oggi distinto al **C.F. fg. MU p.lla 755 sub. 9 graffato con p.lla**

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028444f23ee94dd87251

2372 sub. 6 (v. visura in All. 2: variazione catastale del 30.06.2010), così indicato nellôatto di pignoramento e nella nota di trascrizione, deriva dalle seguenti uu. ii.:

p.lla 755 sub. 6 graffato con p.lla 2372 sub. 2;

p.lla 755 sub. 7 graffato con p.lla 2372 sub. 3;

p.lla 755 sub. 8 graffato con p.lla 2372 sub. 4.

Nel negozio di acquisto (v. Allegato 4) lôimmobile pignorato è indicato con gli identificativi catastali appena sopra citati, che risultano chiaramente riconducibili agli attuali.

Difatti, lôesecutato, successivamente allôacquisto del bene, con variazione catastale del 30.06.2010 effettua una fusione delle tre uu. ii. sopra citate (fusione non regolarizzata sotto il profilo urbanistico-edilizio), che darà origine allôimmobile pignorato.

Verifica di variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento ï Dallôesame della visura catastale non risultano variazioni successive rispetto alla data del pignoramento.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ï Dal confronto tra lo stato dei luoghi (v. planimetria dello stato dei luoghi in Allegato 15) e la planimetria catastale acquisita (v. planimetria catastale in Allegato 2), sono emerse lievi difformità (v. planimetria dello stato dei luoghi con lôindicazione delle difformità catastali in Allegato 17) che verranno di seguito elencate:

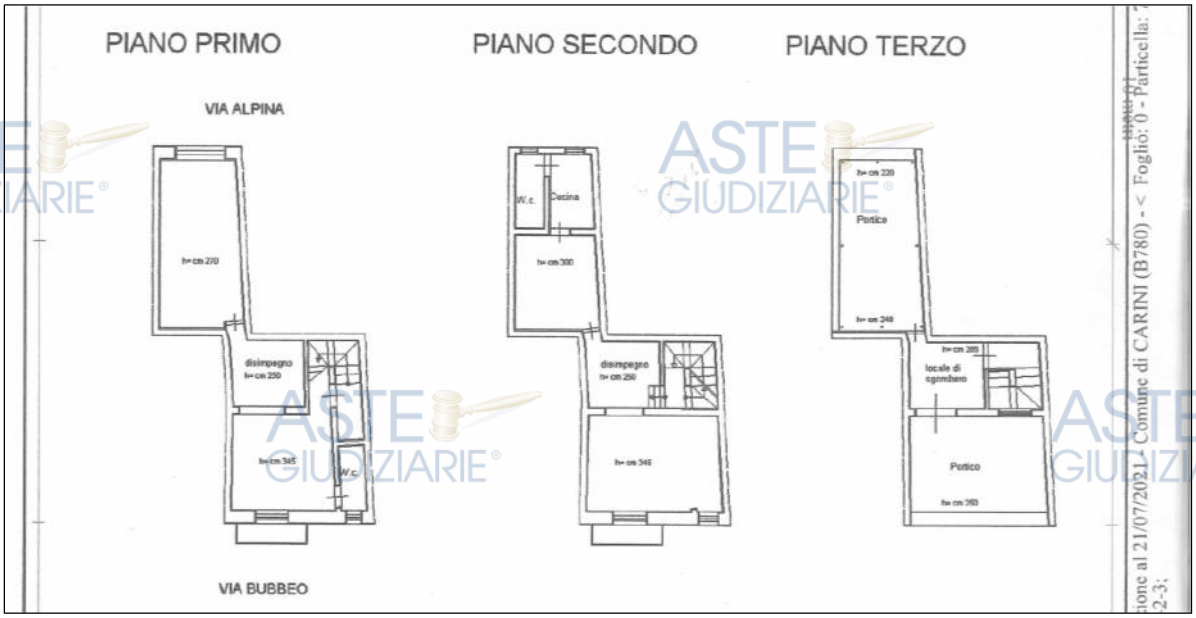
- al piano secondo, demolizione di porzione di muratura posta tra il wc-doccia ed il cucinino;
- al piano terzo, demolizione di porzione di muro che nella planimetria catastale

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028444f23ee94dd87251

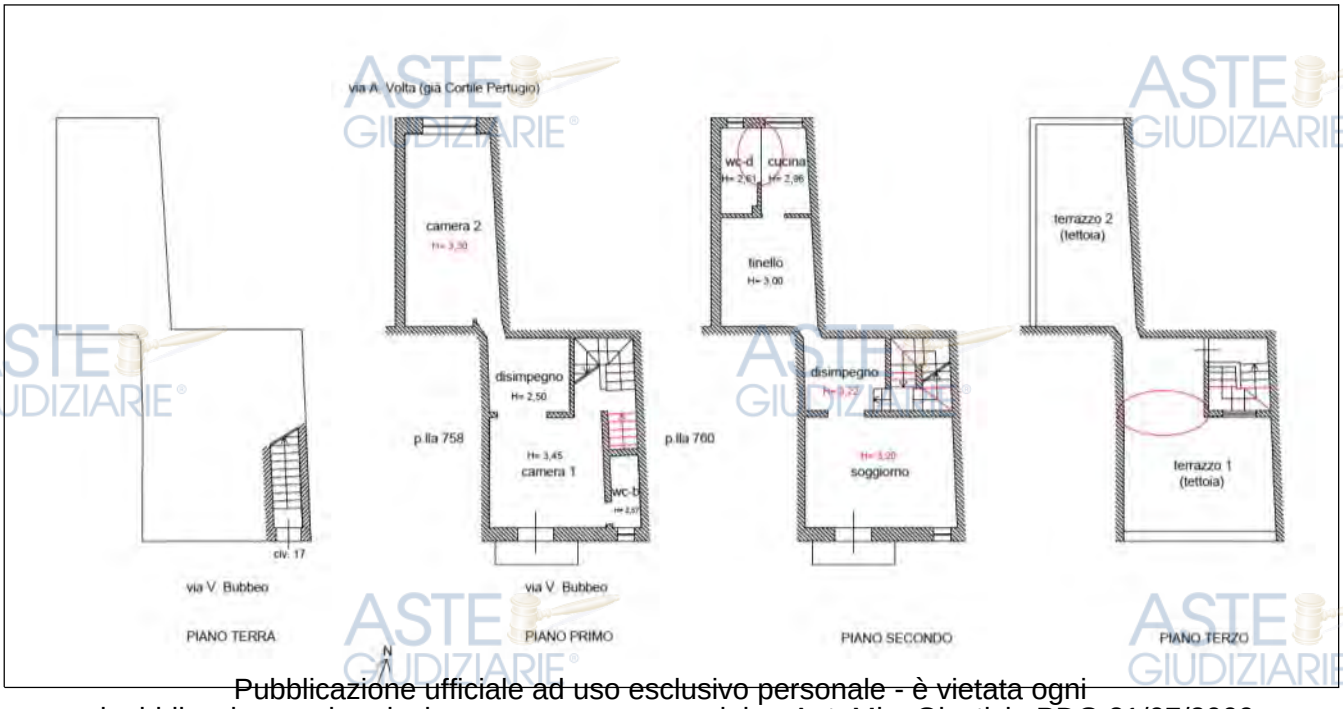
delimita un locale di sgombero limitrofo al torrino della scala;

- in alcuni punti diversa rappresentazione della scala di accesso ai piani (rispetto allo stato dei luoghi vi sono alcune pedate non rappresentate oppure risultano indicate pur non essendo presenti).



Planimetria catastale in All. 2

Planimetria dello stato reale dellâimmobile con lâindicazione delle difformità catastali in All. 17



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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

Per completezza, si precisa che in alcuni ambienti le misure delle altezze rilevate non corrispondono a quelle indicate nella planimetria catastale.

Gli oneri per lôallineamento delle particelle tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni con lôaggiornamento della mappa catastale, di cui si è sopra riferito, sono a carico di tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

Pertanto, con riferimento allôimmobile pignorato, i costi per il conseguimento della regolarità catastale, comprendenti lôallineamento delle particelle tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, inserimento nella mappa catastale della sagoma complessiva ed attuale del fabbricato di cui fa parte lôimmobile pignorato, lôaggiornamento delle planimetrie dellôimmobile sulla base dello stato dei luoghi e di quanto prescritto per la regolarità urbanistico-edilizia, ammontano a circa ú 1.500,00, comprensivi di competenze tecniche ed imposte catastali ed andranno detratti dal valore di stima.

****

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà 1/1 di abitazione sita in Carini (PA), via Vincenzo Bubbeo n. 17, piano primo, secondo e terzo; lôimmobile è composto attualmente, al piano primo, da un vano destinato a camera da letto, con annesso wc-bagno, da un disimpegno e da un secondo vano (vano abusivo da demolire), al piano secondo, risulta composto da un soggiorno prospettante su via Bubbeo, un disimpegno, un locale adibito a tinello comunicante con cucinino e wc-doccia (tinello, cucinino e wc-doccia sono ampliamenti abusivi da demolire), al piano terzo, due terrazzi attualmente coperti da tettoie (da rimuovere). Oltre ai terrazzi, lôunità abitativa comprende due balconi; **confina** con Via Bubbeo, altri

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251

fabbricati insistenti sulle p.lle 759 e 760, Cortile Pertugio oggi via A. Volta; lôimmobile è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, fg. MU p.lla 755 sub. 9 graffata alla p.lla 2372 sub. 6**; il descritto stato dei luoghi corrisponde allôidentificazione catastale (con riferimento a fg., p.lla e sub.) tuttavia, rispetto alla planimetria catastale, si rilevano alcune difformità; il fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, è stato costruito, in parte, in data antecedente allôentrata in vigore della legge n. 1150/1942, in parte, in epoca più recente, senza lôacquisizione dei necessari provvedimenti autorizzativi; si dovrà, pertanto, dapprima provvedere al ripristino dello stato legittimo del bene con riferimento al volume esistente ante 1942, mediante la demolizione della porzione dellôimmobile costruita in c. a. prospettante su via A. Volta, nonché rimuovere la tettoia insistente sul terrazzo che si affaccia su via Bubbeo; per i predetti interventi, sarà necessario depositare preventivamente presso il Comune di Carini una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dellôart. 23 del D.P.R. 380/2003, recepito con modifiche dallôart. 1 c. 1 della L. R. 16/2016. Inoltre, occorrerà regolarizzare la fusione delle unità immobiliari che hanno dato origine allôimmobile pignorato, subordinata al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S.) ai sensi dellôart. 36 del D.P.R. n. 380/2001 recepito con modifiche dallôart. 14 della L. R. 16/2016. Infine, sarà necessario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dellôart. 24 del D.P.R. 380/2001 ï sostituito dallôart. 3, c. 1 lett. i) del d.Lgs. n. 222 del 25.11.2016, recepito dinamicamente dallôart. 1 della L. R. n. 16/2016.

PREZZO BASE Euro ú 12.000,00

****

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028444f23ee94dd87251

QUESITO N. 5: ***procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato***

Sulla base della certificazione notarile del 12.11.2018 a firma del Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna e degli atti acquisiti (All.ti 4-5-6), si puntualizzeranno nel prosieguo i passaggi di proprietà relativi allôimmobile e intervenuti dalla trascrizione del pignoramento (08.11.2018) a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni rispetto al pignoramento.

- Il bene pignorato (proprietà 1/1), oggi identificato al Catasto al **fg. MU p.lla 755 sub. 9 graffata alla p.lla 2372 sub. 6**, è pervenuto allôesecutato XXXXX XXXXX, in regime di separazione dei beni, in parte ï precisamente le uu. ii. corrispondenti alla **p.lla 755 sub. 7 graffato con p.lla 2372 sub. 3 piano 2°** e alla **p.lla 755 sub. 8 graffato con p.lla 2372 sub. 4 piano 3° ï** per atto di compravendita in Notaio Vincenzo Ferrara del 20.04.2010 rep. n. 113285 (Allegato 4), trascritto il 26.04.2010 ai nn. 24968/15809, da potere di XXX XXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1 bene personale), in parte ï precisamente lôu. i. corrispondente alla **p.lla 755 sub. 6 graffato con p.lla 2372 sub. 2 piano 1° ï** per atto di compravendita in Notaio Vincenzo Ferrara del 20.04.2010, rep. n. 113285, trascritto il **26.04.2010 ai nn. 24969/15810**, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1).
- A XXXXXX, le uu. ii. p.lla 755 sub. 7 graffato con p.lla 2372 sub. 3 **piano 2°** e p.lla 755 sub. 8 graffato con p.lla 2372 sub. 4 **piano 3°** erano pervenute per atto di acquisto in Notaio Rosaria Li Pisa del 12.03.1996 rep. n. 7453 (Allegato 5), trascritto il **10.04.1996 ai nn. 13532/10206** da potere di XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1 bene personale).
- A XXXXXXXX, lôu. i. p.lla 755 sub. 6 graffato con p.lla 2372 sub. 2 **piano 1°**

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028444f23ee94dd87251

era pervenuta per atto di donazione in Notaio Vincenzo Ferrara del 02.04.1986 rep. n. 2508 (Allegato 6), trascritto il **14.04.1986 ai nn. 12725/9871** da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1, si riserva usufrutto vitalizio); successiva consolidazione in morte dellôusufruttuario XXXXX, XXXXXXXXXX.

****

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

Prescrizioni urbanistiche vigenti

Il fabbricato di cui fa parte lôunità immobiliare in oggetto, secondo il **P.R.G. del Comune di Carini** approvato dallôAssessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 248 del 07.06.1983 (v. certificato di destinazione urbanistica in Allegato 11), ricade in **Zona territoriale omogenea ñAò**, regolamentata dallôart. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e comprendente ñ*le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzione di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In tale zona sono consentite operazioni di risanamento conservativo e trasformazioni conservative. La densità fondiaria non deve superare quella preesistente, computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico. Le altezze dei fronti 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*ò.

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251

Nel c.d.u. si puntualizza inoltre che ñ*Allo stato attuale lôefficacia dei vincoli preordinati allôespropriazione è venuta meno a causa dellôintervenuta decadenza del PRG, e ciò ai sensi dellôart. 1 della L.R. n. 38/73 e successive modificazioni*ò.

Nel certificato si precisa altresì che ñ *per quanto attiene il perimetro del Centro Storico di Carini, individuato con lo studio con effetti costitutivi, redatto in attuazione delle disposizioni contenute nellôart. 3 del L. R. 10 luglio 2015, n. 13, recante ñNorme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storiciò, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 124 del 07/11/2016, pubblicato allôAlbo Pretorio dal 18/11/2016 al 02/01/2017, lôimmobile di che trattasi è classificato, in parte ñEdilizia di base qualificataò, altra parte, ñEdilizia di base non qualificataò*ò.

Lô*edilizia di base qualificata*, come specificato alla lettera c) dellôart. 2 della predetta L. R., comprende le *unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici*. Dalle informazioni assunte presso la Ripartizione VII-Edilizia Privata, si è evinto che la porzione di fabbricato prospettante su via Bubbeo corrisponde a tale classificazione.

Lô*edilizia di base non qualificata*, come specificato alla lettera a) dellôart. 2 della predetta L. R., comprende le *unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici*. La predetta classificazione individua, invece, la porzione di fabbricato su via A. Volta.

Secondo quanto specificato nel c.d.u., lôarea su cui insiste il fabbricato è soggetta ai seguenti **vincoli**:

- vincolo sismico di cui al Decreto Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003;

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028444f23ee94dd87251

- vincolo aeroportuale istituito in ottemperanza a quanto previsto dallôart. 707 del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Decreto ENAC prot. 0019975 del 26.02.2014, recepito dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 6 del 22.01.2015, divenuta esecutiva il 06.02.2015.

Regolarità urbanistico-edilizia

Le ricerche svolte presso la Ripartizione VII-Edilizia Privata-Sanatoria del Comune di Carini hanno dato esito negativo (v. All. 10: comunicazione trasmessa via p.e.c. dal Comune di Carini). Non è stato individuato alcun titolo edificatorio relativo allôimmobile ed alcuna istanza di condono, ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03, risulta presentata né a nome dellôesecutato né dai precedenti proprietari del bene.

Dalle indagini espletate presso i Vigili Urbani del Comune di Carini, è stata accertata lôassenza di verbali inerenti violazioni edilizie riguardanti il bene dal 1968 ad oggi (nellôarchivio dei VV. UU. non sussiste documentazione antecedente al predetto periodo).

Preso atto della mancanza di provvedimenti autorizzativi per lôimmobile pignorato, la sottoscritta conduceva una serie di verifiche attraverso la consultazione degli atti catastali, delle foto aeree nonché degli atti di provenienza, al fine di documentare lôepoca di realizzazione dellôimmobile e la sua legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio, pervenendo alle conclusioni che saranno appresso esplicitate.

Relativamente allô**epoca di realizzazione dellôimmobile**, che, come già riferito, risulta ubicato nel centro storico di Carini e che, pertanto, è da ritenersi legittimo soltanto se edificato in data antecedente allôentrata in vigore della L. 1150/42, dagli accertamenti effettuati presso il Catasto, ai fini dellôacquisizione della planimetrie

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028444f23ee94dd87251

catastali di primo impianto, si è evinto che le planimetrie più antiche, inviate alla scrivente dallôAgenzia delle Entrate, risalgono alla denuncia di variazione del 13.03.1984 (All. 9), e, pertanto, risultano non idonee a documentare la legittimità del bene. In più, dalla visura per partita 2442 (All. 13), trasmessa successivamente alla scrivente dallôAgenzia delle Entrate, si può appurare unicamente che già nel 1972 il fabbricato comprendeva un piano terra, un piano primo e un piano secondo, la cui somma dei vani risultava chiaramente inferiore a quella attuale.

Dagli accertamenti svolti presso la S.A.S.-Societa' Aerofotogrammetrica Siciliana, tralasciando il volo del ô55 perché poco chiaro, nella foto aerea IGM del 28.06.1968 la porzione del fabbricato prospettante su via Bubbeo appare interamente edificata mentre la parte su via A. Volta risulta costituita da volumi difficilmente quantificabili e di altezza certamente inferiore rispetto allo stato attuale.

Le informazioni desumibili dalla consultazione degli atti di trasferimento ī sia degli atti acquisiti che degli ulteriori atti visionati ī non sono risultate dôausilio nel documentare con certezza quale fosse la consistenza dellôimmobile alla data di entrata in vigore della L. 1150/42. Dallôatto di donazione acquisito in Notaio Vincenzo Ferrara del 02.04.1986 rep. 2508 (Allegato 6), il donante XXXXXX dichiara che il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 31 ottobre 1942 ed è a lui pervenuto in forza di successione legittima del XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX denunzia di successione n. 11 vol. 171.

Dallôanalisi della tipologia costruttiva del fabbricato, ricadente nel centro storico della città e, come in precedenza descritto, oggi costituito da due corpi collegati tra loro ad ogni piano mediante uno stretto passaggio, si è rilevato che il corpo di fabbrica prospettante su via Bubbeo (All. 14: foto 1-2) presenta quattro livelli fuori

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251

terra e risulta interamente realizzato con struttura in muratura portante, mentre il corpo di fabbrica prospettante su via A. Volta (foto 3-4) è costituito da cinque livelli fuori terra, di cui i primi due risultano inglobati nel tessuto edilizio più antico ed edificati presumibilmente in muratura portante, mentre i rimanenti livelli, corrispondenti allôimmobile pignorato, risultano costruiti in c. a. e solai in latero-cemento. Dallôosservazione di una serie di elementi riguardanti i due volumi edificati (struttura, uniformità dei prospetti, caratteristiche del corpo scala, etc.), la porzione di fabbricato su via Bubbeo, tenuto conto dellôomogeneità rilevata riguardante la sua tipologia costruttiva, può valutarsi complessivamente edificata in data antecedente allôentrata in vigore della L. 1150/42, mentre la porzione su via A. Volta (3°, 4° e 5° livello), realizzata in c. a., è senzôaltro postuma e non sanabile ai sensi dellôart. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e dellôart. 14 della L.R. n. 16/2016, poiché, sulla base del certificato di destinazione urbanistica acquisito (All. 11), si è preso atto della mancata rispondenza del volume abusivo realizzato alle prescrizioni urbanistiche del P.R.G. vigente specificate per quella zona, nella quale ñ*sono consentite operazioni di risanamento conservativo e trasformazioni conservative. La densità fondiaria non deve superare quella preesistente, computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico*.ò

Si è altresì verificato se lôimmobile si trovasse o meno nelle condizioni previste dallôart. 40 c. 6 della L. n. 47/85 o dallôart. 46 c. 5 del D.P.R. n. 380/2001, valutando la possibile presentazione della domanda di condono edilizio ai sensi di una delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 da parte dellôaggiudicatario, tuttavia, nellôaccertare la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento ī credito che deve essere antecedente al 02.10.2003 (data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono) ī , si è appurato, dallôesame degli

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028444f23ee94dd87251

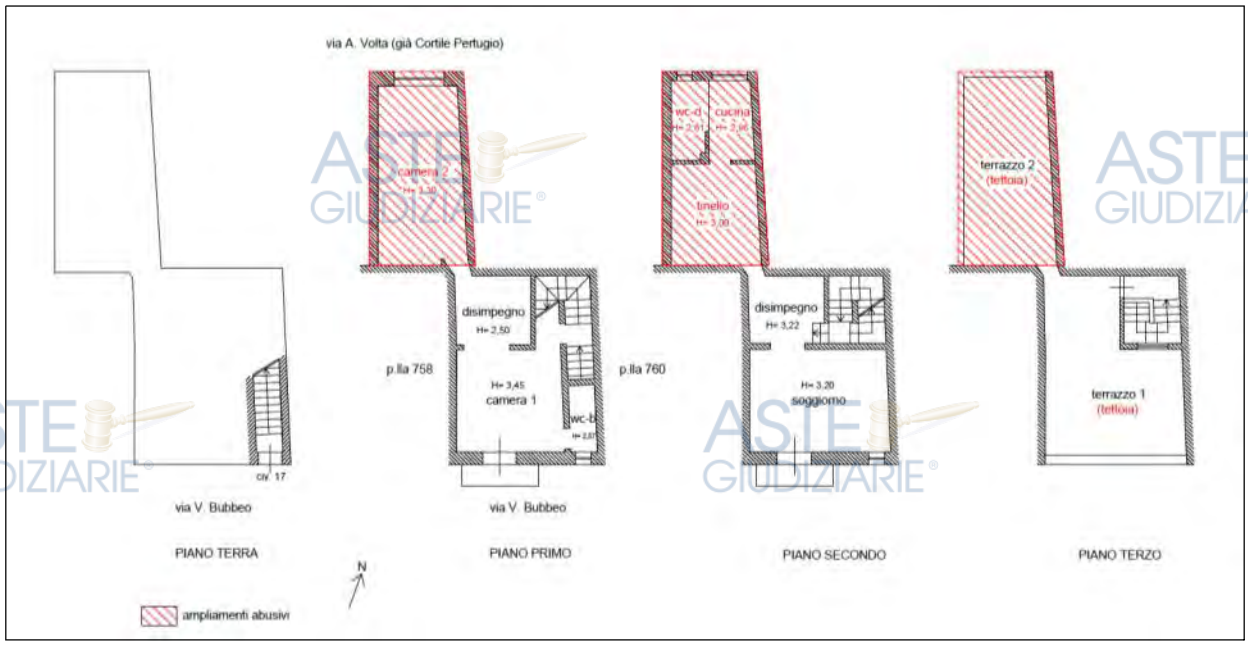
atti della procedura, che il credito risulta successivo allôentrata in vigore della L. 326/2003, pertanto, per lôaggiudicatario non sarebbe possibile presentare alcuna istanza di condono.

Alla luce sia degli elementi raccolti attraverso le molteplici indagini espletate sia delle informazioni ricevute dalla Ripartizione VII Edilizia Privata, al fine di regolarizzare il bene dal punto di vista urbanistico-edilizio si procederà come di seguito indicato.

Si dovrà dapprima provvedere al ripristino dello stato legittimo del bene con riferimento al volume esistente ante 1942, volume che, alla luce di quanto evinto dagli accertamenti svolti, si ritiene far corrispondere unicamente alla porzione di fabbricato su via Bubbeo (v. Allegato 18: planimetria dello stato reale dellôimmobile con indicate le difformità urbanistico-edilizie). Pertanto, le opere di ripristino riguarderanno la demolizione della porzione dellôimmobile in c. a. prospettante su via A. Volta comprendente la camera al piano primo, il tinello, il servizio igienico ed il cucinino al piano secondo e il terrazzo di copertura al piano terzo. Occorrerà altresì rimuovere la struttura precaria sul terrazzo prospettante su pubblica via (Via Bubbeo), non essendovi pertanto le condizioni di sanabilità ai sensi dellôart. 20 L. 4/2003.

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251



Planimetria dello stato reale dellôimmobile con lôindicazione delle difformità urbanistico-edilizie in All. 18

I costi delle opere necessarie per ripristinare lôoriginaria configurazione dellôimmobile, computati sulla base del ñ*Prezzario unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia ï Anno 2022*ò, la cui validità è stata aggiornata al 31 dicembre 2023, e, per i lavori non contemplati, sulla base dei costi allôattualità della manodopera, dei materiali e degli eventuali noli e trasporti, comprensivi di oneri di smaltimento e accesso a discarica, si stimano in circa ú 5.000,00. Sarà necessario, per i predetti interventi di ripristino, depositare preventivamente presso il Comune di Carini una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dellôart. 23 del D.P.R. 380/2003, recepito con modifiche dallôart. 1 c. 1 della L. R. 16/2016.

Allôimporto sopra indicato delle opere di ripristino, occorrerà, pertanto, aggiungere le spese tecniche e professionali per la Direzione dei lavori di tali opere, per la presentazione della S.C.I.A., questôultima soggetta al pagamento dei diritti di istruttoria e di segreteria (attualmente corrispondenti a: diritti di istruttoria ú 200,00

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

e diritti di segreteria ú 51,65), e per spese accessorie, per un ammontare complessivo di circa ú 7.000,00.

La regolarizzazione della fusione delle unità immobiliari che hanno dato origine allôimmobile pignorato è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S.) ai sensi dellôart. 36 ñ*Accertamento di conformità*ò del D.P.R. n. 380/2001 recepito con modifiche dallôart. 14 della L. R. 16/2016. Il rilascio del P.D.C.S. prevede il pagamento del contributo sul costo di costruzione in misura doppia (7% dellôimporto dei lavori da c.m.e. × 2), a cui vanno aggiunti i costi delle competenze tecniche, diritti (attualmente diritti di istruttoria ú 250,00 e per diritti di segreteria ú 516,46) e spese accessorie. Non essendo stati compiuti lavori per unificare le unità immobiliari, lôimporto complessivo, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dellôufficio competente, ammonterebbe a circa ú 2.000,00.

A conclusione dellôiter di regolarizzazione dellôimmobile occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dellôart. 24 ñ*Certificato di agibilità*ò del D.P.R. 380/2001 ī sostituito dallôart. 3, c. 1 lett. i) del d.Lgs. n. 222 del 25.11.2016, recepito dinamicamente dallôart. 1 della L. R. n. 16/2016 ī, prevedendo una spesa complessiva pari a circa ú 3.500,00.

Riepilogando, lôimporto totale delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dellôimmobile, fin qui calcolate e salvo ulteriori determinazioni dellôufficio tecnico competente, risulta pari a circa **Euro 12.500,00**, importo che sarà detratto dal valore di stima.

****

QUESITO N. 7: ***indicare lo stato di possesso attuale dellôimmobile***

Lôimmobile pignorato risulta occupato dal debitore che vi abita con la famiglia.

****

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

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

Oneri e vincoli a carico dellôacquirente

Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che rimarranno a carico dellôacquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla certificazione notarile del 12.11.2018 a firma del Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio riguardanti lôimmobile:

- iscrizione ipoteca volontaria del 26.04.2010 ai nn. 24970/6168 nascente da atto di mutuo del 20.04.2010 in Notaio Vincenzo Ferrara di Carini rep. n. 113286/7398, per la somma di Euro 173.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 86.500,00, a favore di UGF BANCA S.P.A. con sede in Bologna, C.F. 03719580379, contro XXXXXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà dellôimmobile oggetto della presente relazione;
- trascrizione verbale di pignoramento immobiliare dellô08.11.2018 ai nn. 42787/32372 nascente da atto di pignoramento dellôUNEP Tribunale di Palermo del 05.10.2018 rep. n. 5899/2018, a favore di UNIPOLREC S.P.A. con sede in Bologna contro XXXXXXXX, gravante sulla piena proprietà dellôimmobile oggetto della presente relazione.

Si evidenziano altresì i costi di regolarizzazione delle difformità catastali, pari a circa ú 1.500,00 (v. ***ñ****QUESITO N. 3****ò***), ed i costi di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, pari a circa ú 12.500,00 (v. ñ*QUESITO N. 6****ò***), che sono stati detratti nella determinazione del valore di stima dellôimmobile pignorato e che gravano sullôacquirente avente lôonere di provvedere alla regolarizzazione

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

delle suddette difformità.

****

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

Lôimmobile in esame non ricade su suolo demaniale.

****

QUESITO N. 10: ***verificare lôesistenza di pesi od oneri di altro tipo***

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti, lôimmobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene dei debitori risulta di piena proprietà e non di natura concessoria derivante dai predetti istituti.

****

QUESITO N. 11: ***fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dellôimmobile e su eventuali procedimenti in corso***

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo non risulta costituito un condominio.

Dalla documentazione in atti non si rilevano procedimenti giudiziari in corso relativi allôimmobile pignorato.

****

QUESITO N. 12: ***procedere alla valutazione dei beni***

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario, nel caso in specie il metro quadrato.

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

Metodo sintetico-comparativo ī Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dellôimmobile e dellôarea in cui è contestualizzato.

Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui ricade lôimmobile, procedendo al confronto con immobili similari ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali consistenza, configurazione planimetrica, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso, etc.. Dallôanalisi effettuata attraverso la consultazione dei valori indicati negli annunci immobiliari dei siti web specialistici (es. Immobiliare.it), si rileva, per immobili analoghi a quello in oggetto, tenendo conto nondimeno della riduzione che tali valori subiscono nel corso della contrattazione (10-15%), un valore unitario medio di vendita pari a ú/mq 545,00 (v. offerte immobiliari in Allegato 19).

Dallôesame delle ultime quotazioni immobiliari, si sono estrapolati i seguenti valori:

- lôO.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dellôAgenzia delle Entrate (Anno 2023 - Semestre 1) per il Comune di Carini, zona ñ*Centrale/CENTRO URBANO*ò, tipologia ñ*Abitazioni di tipo economico***ò**, stato conservativo ñ*normale*ò, fornisce valori compresi tra un minimo di ú/mq 450,00 ed un massimo di ú/mq 660,00 (Allegato 19);
- il Borsino Immobiliare per la medesima zona e per tipologia di immobile in stabili di 2^ fascia, indica valori di mercato che oscillano tra un minimo di ú/mq 404,00 ed un massimo di ú/mq 614,00 (Allegato 19).

Infine, sono stati rilevati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita mediante il servizio di ñ*Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati*ò dellôAgenzia delle Entrate, relativi ad immobili della stessa categoria catastale (A/4) e localizzati

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251

nella medesima zona del bene da stimare. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e lôarchivio delle zone OMI. Le informazioni accessibili tramite il predetto servizio sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per lôintero e per il diritto di proprietà. Dalla ricerca eseguita (Allegato 19) sono stati rilevati i seguenti valori:

Periodo	Categoria catastale	Corrispettivo dichiarato	Consistenza	Valore unitario
Febbraio 2022	A/4	ú 30.000,00	mq 52,00	ú/mq 576,92
Aprile 2022	A/4	ú 28.000,00	mq 77,00	ú/mq 363,63
Ottobre 2022	A/4	ú 20.000,00	mq 159,00	ú/mq 125,78
Ottobre 2022	A/4	ú 25.000,00	mq 87,00	ú/mq 287,35
Dicembre 2022	A/4	ú 32.000,00	mq 138,00	ú/mq 231,88
Dicembre 2022	A/4	ú 24.000,00	mq 85,00	ú/mq 282,35
			Valore medio	ú/mq 311,31

Esaminati i valori tratti dalle fonti sopra indicate, riguardanti immobili simili a quello oggetto di stima ed ubicati nella medesima zona, può fissarsi per la stima un valore unitario medio (V_u) pari ad ú/mq 530,00. Occorrerà adeguare tale valore (V_u), mediante lôapplicazione di coefficienti di differenziazione (K_n), che tengano conto delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, così da ottenere il valore di mercato unitario al mq (V_{mu}) da attribuire allôimmobile.

In particolare, si è tenuto conto delle caratteristiche generali del fabbricato di cui fa parte lôimmobile pignorato (sociali, funzionali, estetiche, epoca, qualità e stato 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: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028441f23ee94dd87251

conservazione), caratteristiche che risultano complessivamente mediocri, e di quelle relative specificatamente al bene (qualità, estensione e composizione dei locali, piano, esposizione, panoramicità, dotazione impianti, stato di conservazione), in precedenza illustrate, che appaiono nell'insieme scadenti.

Alla luce di quanto segnalato, si indicheranno di seguito i seguenti coefficienti:

- coefficiente edificio (caratteristiche sociali, funzionali, estetiche, epoca, qualità e stato di conservazione) = 0,90
- coefficiente immobile (qualità, estensione e composizione dei locali, piano, esposizione, panoramicità, dotazione impianti, stato di conservazione) = 0,78

$K_{Tot} = 0,90 \times 0,78 = 0,70$

Si ritiene che il valore di mercato unitario a mq (V_{mu}), che si possa attribuire all'immobile, sia pari a:

$V_{mu} = V_u \times K_{Tot}$= ú/mq 530,00 × 0,70 = ú/mq 371,00

Il valore di mercato (V_m) dell'immobile oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore di mercato unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$V_m =$ ú/mq 371,00 × mq 71,76 = ú 26.622,96

Adeguamenti e correzioni della stima ï Al valore sopra stimato dell'immobile occorrerà apportare le seguenti decurtazioni:

- costi regolarizzazione catastale ú 1.500,00
- costi regolarizzazione urbanistico-edilizia ú 12.500,00

ú 26.622,96 ï ú (1.500,00 + 12.500,00) = ú 12.622,96

Tenuto conto, inoltre, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e, più in generale, delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato dell'immobile, al valore di mercato sopra determinato

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028442f23ee94dd87251

si applicherà una riduzione nella misura del 5% :

ú 12.622,96 ï (ú 12.622,96 × 5%) = ú 11.991,81

Il **prezzo base dôasta dellõimmobile** che si propone sarà pari, in cifra tonda, ad **ú 12.000,00**.

****

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

Trattasi di immobile pignorato per lôintero.

****

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegno tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 24 ottobre 2023

LôEsperto

Arch. Maria Elisa Giammona

ELENCO ALLEGATI

1. comunicazione inizio operazioni peritali;
2. documentazione catastale;
3. verbale di visita;
4. copia di atto di compravendita in Notaio Vincenzo Ferrara del 20.04.2010 rep. n. 113285;
5. copia di atto di compravendita in Notaio Rosaria Li Pira del 12.03.1996 rep. n. 7453;
6. copia di atto di donazione in Notaio Vincenzo Ferrara del 02.04.1986 rep.

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b102844f23ee94dd87251

2508;

7. istanza di accesso e copia atti inoltrata via p.e.c. al Comune di Carini;
8. istanza inoltrata via p.e.c. allôAgenzia delle Entrate per acquisire copia delle planimetrie storiche dôimpianto;
9. planimetrie storiche trasmesse dallôAgenzia delle Entrate risalenti al 1984;
10. comunicazione sullôesito negativo delle ricerche trasmessa via p.e.c. dal Comune di Carini;
11. certificato di destinazione urbanistica;
12. istanza per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
13. visura per partita trasmessa alla scrivente dallôAgenzia delle Entrate;
14. documentazione fotografica;
15. planimetria dello stato reale dei luoghi;
16. estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
17. planimetria dello stato reale dellôimmobile con indicate le difformità catastali;
18. planimetria dello stato reale dellôimmobile con indicate le difformità urbanistico-edilizie;
19. offerte immobiliari - quotazioni immobiliari - valori immobiliari dichiarati.

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

Firmato Da: GIAMMONA MARIA ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f7d2906495b1028444f23ee94dd87251