

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 696/2013

G. Es. Dott. Fabrizio Minutoli

ASTE GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI STIMA

ASTE GIUDIZIARIE®
nella esecuzione immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®
promossa da
MEDI. TOUR S.R.L. IN A. G.

contro

XXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO 1

(immobile n. 47 dell'atto di pignoramento)

*Piena ed intera proprietà 1/1 di appartamento sito in Carini (PA),
Via Cervino n. 7 (gia' n. 2), interno 1, piano primo, distinto al C.F.
al fg. 31, p.lla 1683 sub.7*

ASTE GIUDIZIARIE®
Arch. Maria Elisa Giammona
Via Sammartino 118 – 90141 Palermo
mariaelisagiammona@libero.it
mariaelis.giammona@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 696/2013

G. ES. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

RELAZIONE DI STIMA

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

MEDI. TOUR S.R.L. IN A.G.

contro

XXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

(immobile n. 47 dell'atto di pignoramento)

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- | | |
|--|---------|
| 1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA | pag. 2 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | pag. 4 |
| 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO | pag. 9 |
| N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento | pag. 9 |
| N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e
procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto | pag. 16 |
| N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato | pag. 25 |
| N. 4: procedere alla predisposizione di schema
sintetico-descrittivo del lotto | pag. 29 |
| N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in | |

relazione al bene pignorato	pag. 30
N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 31
N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 35
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 l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 38
N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 40
N. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag. 40
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 19.02.2019 il G. Es. Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona quale Esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da Medi. Tour S.r.l. in Amministrazione Giudiziaria contro XXXXXXXXXXXXXXXX, conferendo l'incarico meglio specificato nella Sezione "A" del "Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c."

Il compendio immobiliare, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 10.01.2014 ai nn. 677/574, comprende n. 57 unità immobiliari pignorate per differenti quote.

Il G. Es. con provvedimento del 13.04.2020 disponeva "la prosecuzione delle attività di stima con esclusivo riferimento ai beni nn. 46, 53 (con le precisazioni

sopra riportate), 42, 47, 50, 51 e 52”, essendo necessaria, relativamente agli altri beni, in ragione delle criticità rilevate, l’integrazione di documentazione per poter provvedere sull’istanza di vendita.

Con riferimento al predetto provvedimento, di seguito si puntualizzeranno gli immobili pignorati oggetto della *prosecuzione delle attività di stima*:

Bene n. 42: unità immobiliare sita in Carini (PA), C.da Manostalla s.n.c., oggi Via Torretta n. 82 , piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 27, p.lla 65, categoria A/7 (*Abitazione in villino*)

Bene n. 46: unità immobiliare sita in Carini (PA), Via Antonio Curreri n. 157, piano primo, in Catasto Fabbricati al fg. MU, p.lle graffate 2731 sub 2 e 2744 sub. 2, categoria A/3 (*Abitazione di tipo economico*)

Bene n. 47: unità immobiliare sita in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (anziché n. 2 come indicato nell’atto di pignoramento), piano primo, interno 1, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub. 7, categoria A/2 (*Abitazione di tipo civile*)

Bene n. 50: terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 466

Bene n. 51: terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 507

Bene n. 52: terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 508

Bene n. 53: unità immobiliare sita in Carini (PA), Via Appennini n. 3 (anziché *Via Alpi* s.n.c. come indicato nell’atto di pignoramento), piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub. 4 e sub. 5, categoria C/6 (*Autorimessa*)



Si precisa sin d'ora che, per le ragioni che saranno esposte nel capitolo 2, non saranno oggetto della presente relazione di stima il bene n. 42 ed il bene n. 46.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico in data 22.02.2019 ed a seguito della corresponsione dell'acconto da parte del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo PRIME INIZIATIVE S.r.l., la sottoscritta di concerto con il Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto analizzava la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e in data 07.11.2019 il Custode Giudiziario depositava n. 9 moduli di controllo riguardanti le n. 57 unità immobiliari pignorate.

In data 13.04.2020 la S.V. Ill.ma, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 12.02.2020, come già sopra accennato, disponeva *“la prosecuzione delle attività di stima con esclusivo riferimento ai beni nn. 46, 53 (con le precisazioni sopra riportate), 42, 47, 50, 51 e 52”* mentre per i rimanenti beni, rilevato che la documentazione in atti non consentiva di provvedere utilmente sull'istanza di vendita in ragione di molteplici criticità, assegnava al creditore precedente e a tutti i creditori intervenuti muniti di titolo un termine per eventuali deduzioni in ordine alla rilevata causa di parziale nullità del pignoramento e per integrare la documentazione.

In particolare, per quanto concerne i beni oggetto di prosecuzione delle attività, con il predetto provvedimento, il G. Es. stabiliva:

- riguardo al bene n. 46, di cui nell'atto di pignoramento risulta omessa l'indicazione della particella graffata (p.lla 2744 sub. 2), *“la circostanza che il pignoramento abbia omissso l'indicazione dei dati catastali della particella graffata (n. 2744 sub 2) può ritenersi una irregolarità non viziante”*;

- riguardo al bene n. 53, “ *l’unità immobiliare in questione risulta catastalmente censita al fg. 31, p.lla 1683, sub 4 e sub 5, mentre il pignoramento è stato eseguito e trascritto solo sul sub 4: occorre verificare, anche all’esito dell’accesso sui luoghi, se tale irregolarità vizi l’atto di pignoramento impedendo l’univoca identificazione del bene ovvero colpendo di esso una sola porzione, come tale, non funzionalmente autonoma*”.

Acquisito il certificato storico di residenza della debitrice (v. Allegato 1) e la documentazione catastale, la sottoscritta fissava con il Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto la data del primo accesso.

La scrivente, pertanto, avvisava le parti – mediante comunicazione del 29.09.2020 inviata al creditore procedente con P.E.C. ed alla debitrice con raccomandata A. R. – che il giorno 07.10.2020, alle ore 9,15, presso l’unità immobiliare sita in Carini (PA), C.da Manostalla s.n.c., piano terra, distinta al C. F. al fg. 27, p.lla 65 (bene n. 42 dell’atto di pignoramento), avrebbero avuto inizio le operazioni di sopralluogo ed a seguire le stesse sarebbero proseguite negli altri immobili sopra citati (v. Allegato 2).

In data 07.10.2020, l’Esperto si recava dunque unitamente al Custode Giudiziario a Carini, in Contrada Manostalla, presso il bene n. 42, dove erano presenti il XXXXXXXXXXXX, figlio della debitrice assente in tale circostanza, e gli Avv.ti XXXXXX e XXXXXXXXXXXX, difensori di fiducia di quest’ultima. Una volta individuato l’immobile, si appurava tuttavia la rispondenza tra esso, ubicato precisamente in Via Torretta n. 82, e l’attuale residenza anagrafica della debitrice (All. 1), e di conseguenza, stante la sussistenza dei presupposti della sospensione semestrale ai sensi e per gli effetti dell’art. 54 ter L. n. 27 del 24 aprile 2020, la scrivente, di concerto con il Custode Giudiziario, non proseguiva nelle operazioni



di accesso presso il suddetto bene, ma continuava la visita degli altri immobili pignorati.

La sottoscritta svolgeva quindi le operazioni di rilievo fotografico e metrico degli altri beni, annotandone al contempo le caratteristiche e quanto utile all'espletamento dell'incarico. In particolare, unitamente ai presenti, si spostava presso i terreni, corrispondenti ai beni nn. 50, 51, 52 dell'atto di pignoramento, limitrofi tra loro e situati nelle vicinanze del bene n. 42. Successivamente, le operazioni proseguivano presso l'appartamento corrispondente al bene n. 47 sito in Carini, Via Cervino n. 7 (anziché n. 2 come indicato in atti), interno 1, piano primo, attualmente locato, e di seguito, unitamente alle parti, la sottoscritta raggiungeva il bene n. 53, ubicato al piano terra dello stesso stabile, con ingresso sia dal vano scala – a cui si accede dal civ. 7 di Via Cervino – sia dal civ. 3 di Via Appennini (anziché Via Alpi come indicato in atti) e attualmente non occupato. In tale circostanza, si svolgevano le opportune verifiche con riferimento a quanto disposto dal G. Es. riguardo a tale immobile con provvedimento del 13.04.2020. Le operazioni terminavano infine presso il bene n. 46, corrispondente all'unità immobiliare sita Carini (PA), Via Antonio Curreri n. 157, piano primo, anch'esso condotto in locazione.

Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente relazione (Allegato 3).

Sulla base degli accertamenti e delle misurazioni effettuati nel corso dei sopralluoghi, sono state predisposte le planimetrie dello stato reale dei luoghi.

In data 08.10.2020, alla luce della documentazione acquisita e delle verifiche compiute sui luoghi, la sottoscritta inviava al Custode Avv. Garretto una relazione riguardante gli accertamenti tecnici svolti sul bene n. 53 e in data 15.10.2020 il



Custode Giudiziario provvedeva a depositare una relazione – allegando anche la relazione redatta dalla sottoscritta (v. Allegato “doc. 9” della relazione depositata dal Custode) – con cui rappresentava alla S.V. Ill.ma quanto rilevato all’esito degli accertamenti svolti, chiedendo al contempo, riguardo al bene n. 42, di “*adottare provvedimento ricognitivo della sussistenza dei presupposti della sospensione semestrale ai sensi e per gli effetti dell’art. 54 ter del D.L. 18/2020*” e, riguardo al bene n. 53, di “*ritenere e dichiarare la circostanza che il pignoramento abbia omesso l’indicazione dei dati catastali della particella graffata (n. 1683 sub 5) quale mera irregolarità non viziante e per l’effetto ratificare l’operato degli Organi Ausiliari e autorizzare la prosecuzione della presente procedura esecutiva con riferimento al detto cespite*”.

In data 16.10.2020 la S.V. Ill.ma autorizzava quanto chiesto dal Custode Giudiziario.

Mediante p.e.c. del 20-21.10.2020 la sottoscritta presentava istanza presso la Ripartizione VII Edilizia Privata e Sanatoria del Comune di Carini per visione e copia di atti relativi ai beni nn. 46 (Allegato 4) , 47 e 53 (Allegato 5) e, con istanza del 21.10.2020 inviata via p.e.c., chiedeva alla Ripartizione VI Urbanistica del Comune di Carini il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle p.lle di terreno pignorate corrispondenti ai beni nn. 50, 51, 52 (Allegato 6).

Dopo molteplici rinvii a causa dell’emergenza sanitaria e solleciti per la visione delle pratiche edili, la sottoscritta veniva convocata per il giorno 16.02.2021 presso la Ripartizione VII Edilizia Privata e Sanatoria al fine di visionare le pratiche reperite riguardanti i beni pignorati nn. 46, 47, 53 e, in data 02.03.2021, ritirava presso la Ripartizione VI Urbanistica il certificato di destinazione urbanistica



richiesto relativo ai terreni corrispondenti ai beni nn. 50, 51, 52 dell'atto di pignoramento.

Con mail del 19.04.2021 la sottoscritta riceveva dallo studio del Notaio Maria Angela Messina copia dell'atto di divisione del 16.09.2003 rep. n. 5149 riguardante il bene n. 46 e dell'atto di vendita del 14.07.2003 rep. n. 5012 inerente i beni nn. 50, 51, 52.

Riguardo al bene n. 46, avendo rilevato, dall'analisi degli atti di provenienza (atto di compravendita del 06.11.2003 in Notaio Messina rep. n. 5363 ed atto di divisione del 16.09.2003 rep. n. 5149) indicati nella certificazione notarile, alcune criticità sulla storia del dominio, la scrivente si recava nei giorni 19.04.2021 e 05.05.2021 presso l'Archivio Notarile al fine di acquisire ulteriori atti riguardanti il predetto bene (atto di vendita in Notaio Antonino Russo del 28.07.1979 rep. n. 35934 e atto di donazione del 26.03.1968 in Notaio Matteo Pennisi rep. n. 14525). Sempre presso l'Archivio Notarile nelle suddette date, la sottoscritta richiedeva rispettivamente copia dell'atto di vendita del 29.11.1989 in Notaio Maurizio Allegra rep. n. 6285 riguardante la provenienza dei beni nn. 50, 51, 52 e copia dell'atto di compravendita dell'11.09.1981 in Notaio Pennisi rep. n. 50058 inerente i beni nn. 47 e 53.

La scrivente, successivamente, svolgeva ulteriori indagini e richiedeva informazioni aggiuntive all'Ufficio Tecnico di Carini riguardanti la regolarità urbanistico-edilizia dei beni a seguito degli abusi riscontrati.

Alla luce delle criticità rilevate dalla verifica della provenienza ultraventennale del bene n. 46, la sottoscritta, con nota depositata il 03.06.2021, riferiva al G. Es. quanto appurato e chiedeva al contempo istruzioni sull'eventuale prosecuzione delle attività di stima relativamente a tale immobile.



Pertanto, in attesa delle determinazioni del Giudice dell'Esecuzione, si puntualizza sin d'ora che nella presente relazione non si prenderà in esame il predetto bene n. 46.

Altresì il bene n. 42 non sarà oggetto della presente relazione di stima, poiché, come sopra relazionato, data la sussistenza dei presupposti della sospensione semestrale ai sensi e per gli effetti dell'art. 54 ter del D.L. 18/2020 prorogata fino al 30.06.2021, di cui il G. Es ha preso atto con provvedimento del 16.10.2020, l'immobile non è stato oggetto delle operazioni di accesso e rilievo svoltesi in data 07.10.2020.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

DIRITTI REALI E BENI PIGNORATI

Bene n. 47: piena ed intera proprietà 1/1 di unità immobiliare sita in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (anziché n. 2 come indicato nell'atto di pignoramento), piano primo, interno 1, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub. 7, categoria A/2 (*Abitazione di tipo civile*)

il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di nuda proprietà in forza di successione testata di XXXXXX (madre della debitrice esecutata) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX, den. n. 31-Vol. 4855 del 23.06.1999, trascritta in data 04.02.2009 ai nn. 10914/8296, giusta testamento olografo del 12.09.1998, attivato con verbale di registrazione dell'11.05.1999 in

Notaio Mario Marino di Carini, trascritto il 03.06.1999 ai nn. 20926/14849. A seguito di provvedimento del G. Es. dell'08.09.2015 il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità il 16.02.2017 rep. n. 7340/2016; e successiva riunione per la quota di 1/1 di usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX.

Bene n. 50: piena ed intera proprietà 1/1 di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 466

Bene n. 51: piena ed intera proprietà 1/1 di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 507

Bene n. 52: piena ed intera proprietà 1/1 di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 508

riguardo ai beni nn. 50-51-52, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata XXXXX:

- per la quota di 1/4 indiviso di nuda proprietà, in forza di successione testata di XXXXXX (madre della debitrice esecutata) già sopra menzionata;

- per le quote di 1/4 indiviso di nuda proprietà e di 2/4 indivisi di usufrutto e di 2/4 indivisi di piena proprietà in forza di atto di vendita del 14.07.2003 in Notaio Maria Angela Messina rep. n. 5012 trascritto il 19.07.2003 ai nn. 30762/22168.

Bene n. 53: piena ed intera proprietà 1/1 di unità immobiliare sita in Carini (PA), Via Appennini n. 3 (anziché *Via Alpi* s.n.c. come indicato

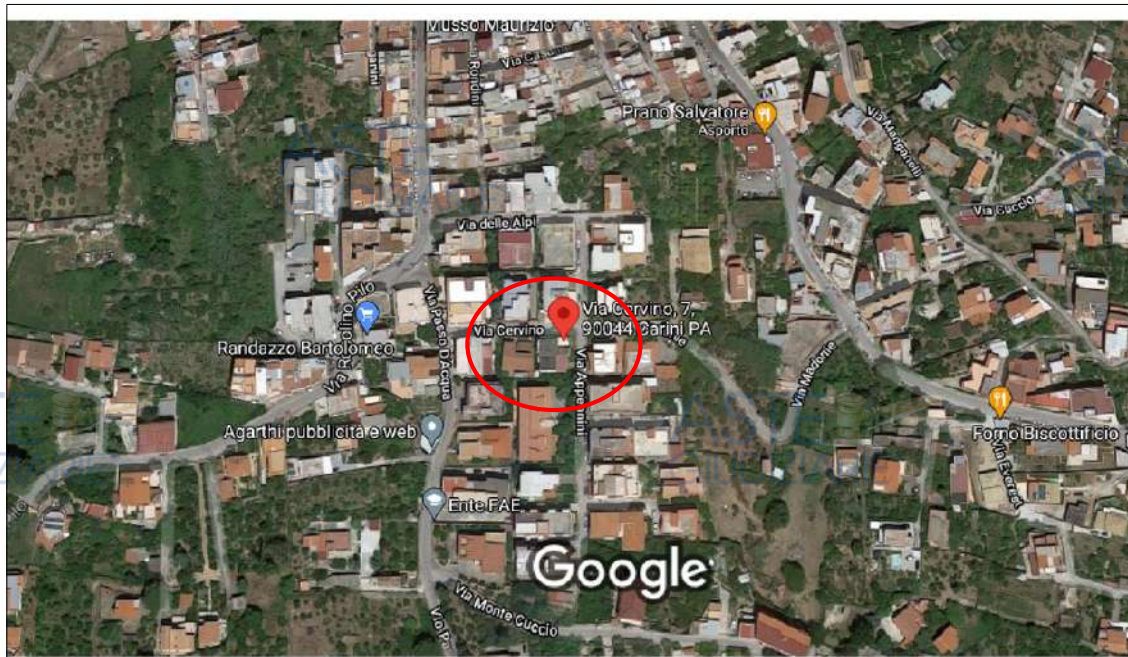
nell'atto di pignoramento), piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub 4 e sub. 5, categoria C/6 (*Autorimessa*) il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata XXXXXXXXXX in forza di successione testata di XXXXXXXX (madre della debitrice esecutata) già sopra menzionata.

Si puntualizza, inoltre, quanto segue:

- con riferimento al bene n. 53 – l'unità immobiliare risulta catastalmente censita al fg. 31 p.lla 1683 sub 4 e sub 5, mentre il pignoramento è stato eseguito e trascritto solo sul sub 4 –, all'esito degli accertamenti svolti dagli ausiliari, il G. Es. con provvedimento del 16.10.2020 ha autorizzato la prosecuzione della procedura per il bene predetto ritenuta l'omessa indicazione del "sub 5" mera irregolarità non viziante;
- con riferimento al bene n. 47 (v. documentazione catastale relativa al bene n. 47 oggetto della presente relazione in Allegato 7) e ai beni nn. 50, 51, 52, si conferma l'esatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo (10.01.2014).

Individuazione nelle foto satellitari e nella mappa catastale dei fabbricati (comprendenti gli immobili pignorati) e dei terreni oggetto di pignoramento:

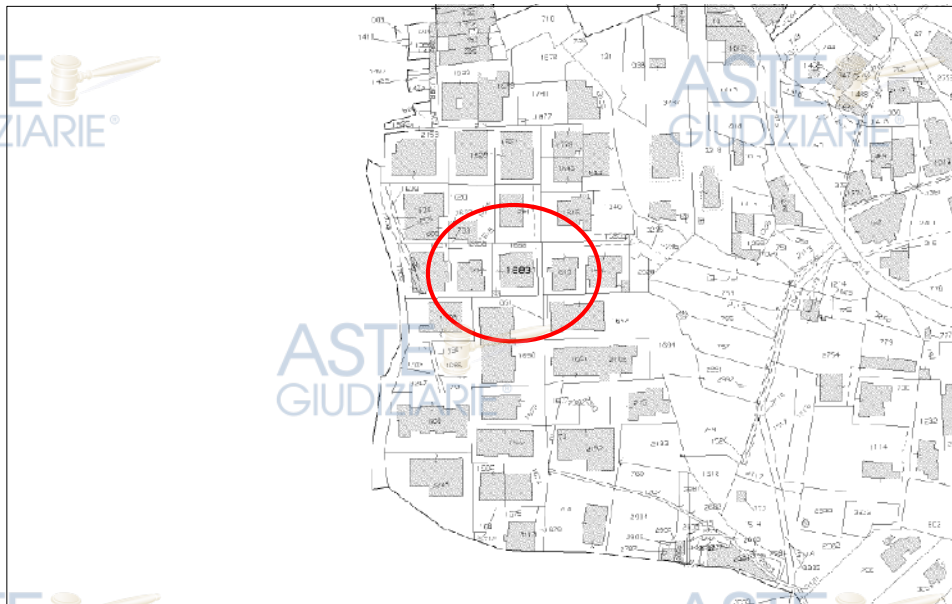




Immagini ©2021 Google, Immagini ©2021 European Space

50 m

Immagine ripresa da Google – Individuazione del fabbricato sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (beni nn. 47-53)



Estratto mappa catastale in Allegato 7 – Individuazione del fabbricato sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (beni nn. 47-53)

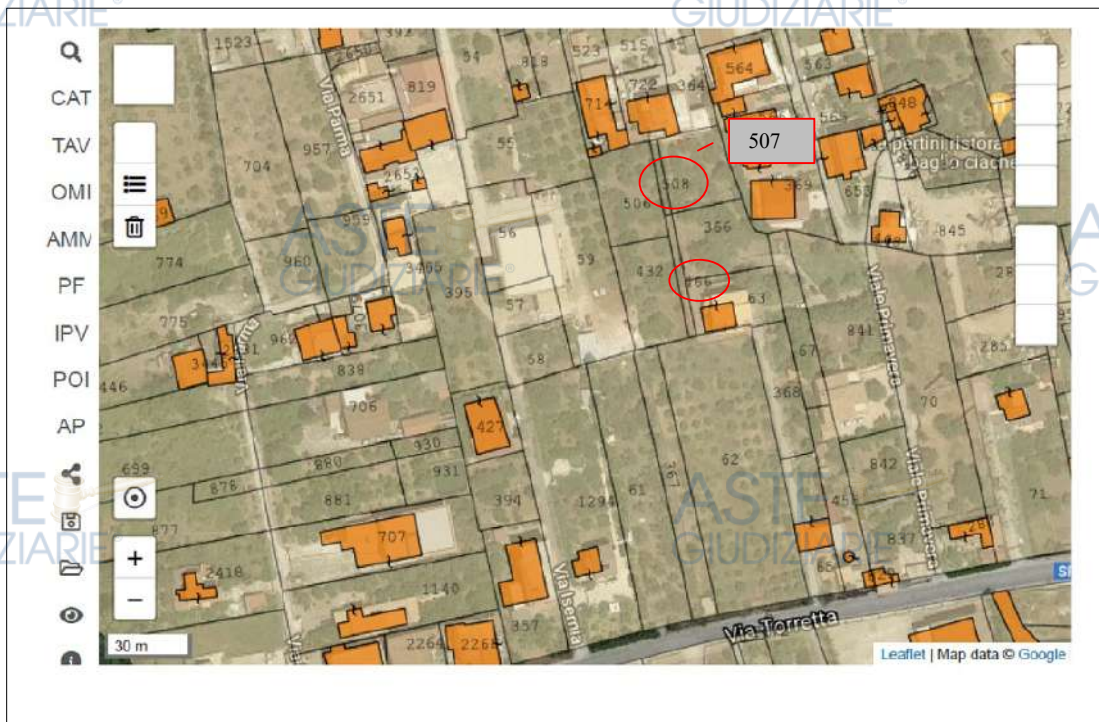
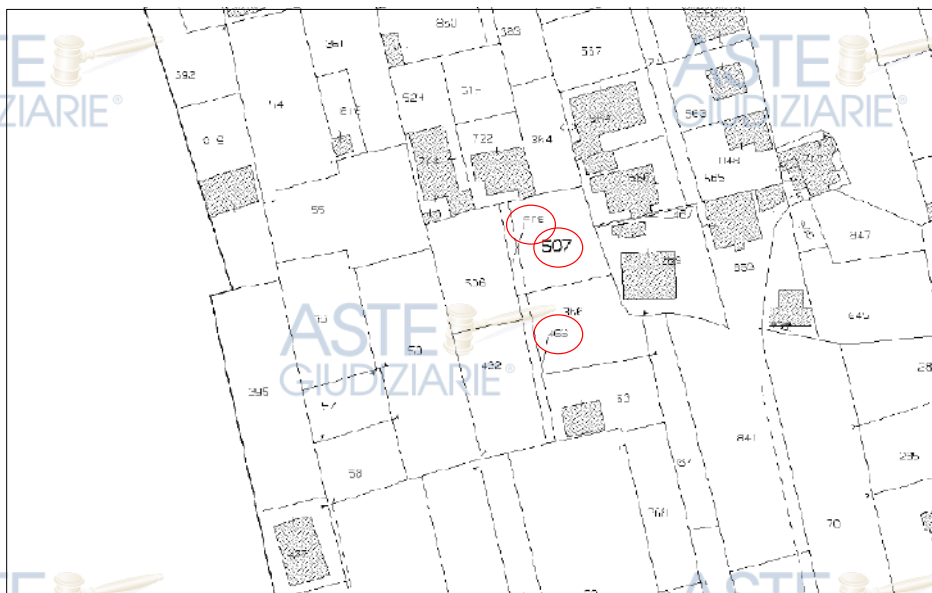


Immagine ripresa da Stimatrix (sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale) –
Individuazione dei terreni p.lle 466-507-508 siti in Carini (PA), C.da Manostalla
(beni nn. 50-51-52)



Estratto mappa catastale – Individuazione dei terreni p.lle 466-507-
508 siti in Carini (PA), C.da Manostalla (beni nn. 50-51-52)

FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione dei beni, si procederà alla formazione dei lotti per la vendita sulla base delle ricerche catastali, dei sopralluoghi effettuati, della documentazione acquisita e delle caratteristiche degli immobili. Si ritiene opportuno, pertanto, all'esito degli accertamenti espletati, formare n. 3 lotti. Il LOTTO 2 comprenderà i beni nn. 50, 51, 52 corrispondenti alle p.lle di terreno pignorate ubicate tutte nello stesso luogo ed in posizione tra loro limitrofa.

Con riferimento a quanto richiesto nel quesito, per ogni immobile compreso nel lotto saranno puntualizzati anche i confini e i dati catastali attuali.

LOTTO 1 PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI
APPARTAMENTO SITO IN CARINI (PA), VIA CERVINO
N. 7 (GIA' N. 2), INTERNO 1, PIANO PRIMO (*immobile n.
47 dell'atto di pignoramento*)
Confini: Via Cervino, Via Appennini, corte sottostante di pertinenza
dell'immobile di piano terra (subb. 4-5), corte sottostante di
pertinenza dell'immobile di piano terra (subb. 2-3)
Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Carini fg. 31 p.lla 1683 sub. 7

LOTTO 2

➤ PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI TERRENO SITO IN CARINI
(PA), C.DA MANOSTALLA (*immobile n. 50 dell'atto di pignoramento*)
Confini: p.lla 62, p.lla 432, p.lla 506, p.lla 508 (anch'essa oggetto del
presente pignoramento), p.lla 366 e p.lla 63

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Carini fg. 27 p.lla 466

- PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI TERRENO SITO IN CARINI (PA), C.DA MANOSTALLA (*immobile n. 51 dell'atto di pignoramento*)

Confini: p.lla 366, p.lla 508 (anch'essa oggetto del presente pignoramento), p.lla 722, p.lla 364, p.lla 566, p.lla 467 e p.lla 369

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Carini fg. 27 p.lla 507

- PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI TERRENO SITO IN CARINI (PA), C.DA MANOSTALLA (*immobile n. 52 dell'atto di pignoramento*)

Confini: p.lla 466 (anch'essa oggetto del presente pignoramento), p.lla 506, p.lla 722, p.lla 507 (anch'essa oggetto del presente pignoramento)

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Carini fg. 27 p.lla 508

- LOTTO 3 PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI AUTORIMESSA SITA IN CARINI (PA), VIA APPENNINI N. 3, PIANO TERRA (*immobile n. 53 dell'atto di pignoramento*)

Confini: Via Appennini, corte altro fabbricato p.lla 1690, locale caldaia condominiale, altra unità immobiliare complanare (subb. 2-3), vano scala (sub. 1), area urbana esterna (sub. 11) del fabbricato di cui fa parte l'immobile

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Carini fg. 31 p.lla 1683 sub. 4 e sub. 5

Data la formazione di più lotti, per ciascun lotto individuato verrà redatta la relazione di stima in un fascicolo separato.



Nel prosieguo della presente relazione, si procederà unicamente alla descrizione ed alla stima del LOTTO 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

DESCRIZIONE LOTTO 1

Descrizione della zona – L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento fa parte di un fabbricato risalente agli anni '80, ubicato a Carini, in zona semicentrale caratterizzata per lo più da interventi edilizi a prevalente destinazione residenziale e da tessuto urbano di tipo elencato nella parte più vicina al centro. La zona è ben collegata alle altre aree della città e buoni risultano i servizi alla residenza e le attività commerciali.



Veduta da via Cervino del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato



Accessi – Al fabbricato (foto 1 in Allegato 8) si accede da Via Cervino, attraverso un portone in ferro contraddistinto dal civ. 7 (foto 2) che immette in uno spazio esterno condominiale; superata una breve scalinata ed attraversato uno spazio antistante coperto (foto 3), si raggiunge il portoncino del vano scala (foto 4) posto al livello di piano rialzato, da cui si arriva al piano primo, dove è ubicato l'appartamento (foto 5).



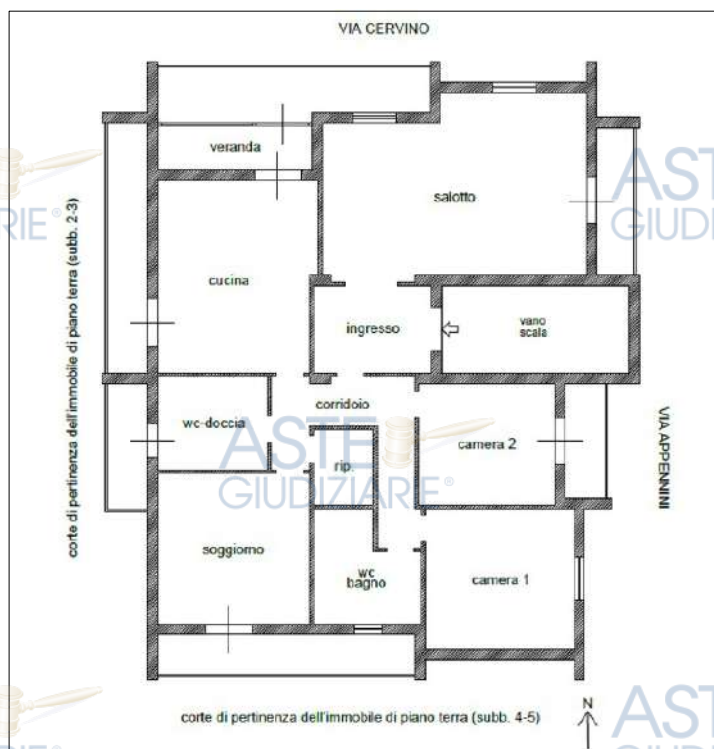
Accesso al fabbricato contraddistinto dal civ. 7



Atrio coperto d'ingresso al vano scala

Descrizione del fabbricato – Il corpo di fabbrica, costituito da quattro elevazioni fuori terra, è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, solai latero-cementizi e copertura piana e possiede caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione.

I prospetti sono rifiniti con intonaco tipo Li Vigni a coloritura chiara con l'inserimento di parti in tinta scura a contrasto e i parapetti dei balconi recano ringhiere in ferro verniciato con lastre di vetro retinato. Lo stato di conservazione del fabbricato è nel complesso discreto. Si rilevano macchie e segni di ruscamenti dovuti all'acqua piovana ed alcune parti degradate con distacco d'intonaco concentrate in particolare nei sottobalconi (foto 21), nelle parti basamentali del fabbricato ed in corrispondenza del muretto di recinzione perimetrale (foto 2).



Planimetria dello stato reale dei luoghi in Allegato 9

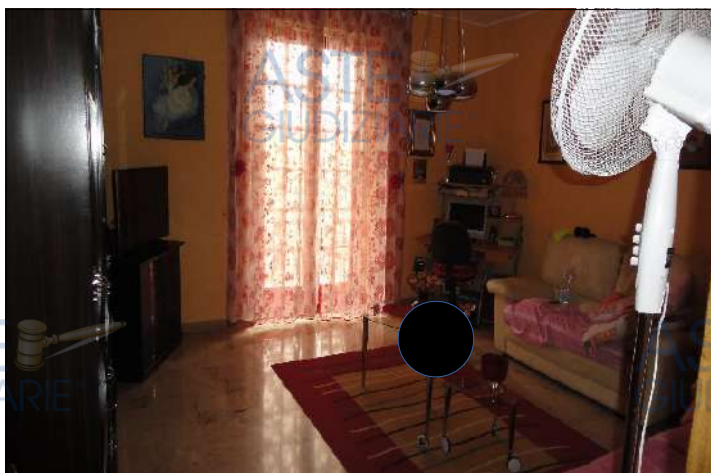
Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento – L'unità abitativa (cfr. planimetria dello stato reale dei luoghi in Allegato 9), che occupa l'intero piano primo del fabbricato, si compone di ingresso (foto 6), salotto (foto 7-8), soggiorno (foto 9), due camere (foto 10-11), cucina (foto 12-13), wc-doccia (foto 14), wc-bagno (foto 15), ripostiglio e corridoio di disimpegno (foto 16-17). Si riscontrano, inoltre, sei balconi, di cui uno chiuso parzialmente a veranda, distribuiti lungo i quattro lati dell'appartamento.



Ingresso



Salotto



Soggiorno





Camera 1



Camera 2



Cucina



Wc-doccia





Wc-bagno



Corridoio di disimpegno

L'appartamento presenta un'altezza utile interna pari mt 2,90.

La pavimentazione è in granito nell'ingresso e nel salotto, in ceramica nei servizi igienici ed in segati di marmo nel resto dell'appartamento. Le pareti sono rifinite con carta da parati ad eccezione delle due camere e dei soffitti intonacati e tinteggiati con idropittura. Due pareti della cucina e le pareti dei bagni sono rivestite da piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno completi di persiane. Le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti gli ambienti dell'appartamento risultano direttamente aerati ed illuminati.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario sottotraccia con adduzione comunale e riserva idrica condominiale; la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico;

- di smaltimento delle acque reflue allacciato alla fognatura dinamica comunale;
- elettrico sottotraccia con salvavita;
- impianto citofonico, televisivo e telefonico;
- di riscaldamento non funzionante con radiatori in ghisa;
- sono presenti due pompe di calore per la climatizzazione.

Pertinenze esclusive – L'immobile, come in precedenza illustrato, presenta le seguenti pertinenze esclusive di ornamento:

- due balconi comunicanti con la cucina, di cui uno parzialmente chiuso a veranda dotato di punto acqua e gas prospettante su Via Cervino (foto 18), l'altro su corte di pertinenza dell'u.i. di piano terra (foto 19);
- due balconi prospettanti su Via Appennini di cui uno comunicante con il salotto e l'altro con una camera da letto;
- un lungo balcone accessibile dal soggiorno e prospettante sul giardino di pertinenza dell'u.i. di piano terra (foto 20);
- un balcone comunicante con il wc-doccia.

Dotazioni condominiali – Tra i *beni comuni non censibili* si evidenziano: l'area di accesso al fabbricato posta ad angolo tra Via Cervino e Via Appennini ed il vano scala, corrispondenti al *sub. 1* (v. elaborato planimetrico ed elenco subalterni in Allegato 7); il locale caldaia (*sub. 6*) con accesso dalla corte esclusiva dell'u. i. di piano terra (*subb. 2-3*).

Calcolo delle superfici – Saranno appresso specificate le superfici necessarie per la determinazione della superficie commerciale e della superficie utile omogeneizzata.

La superficie coperta lorda – comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali o sino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità

immobiliari – risulta pari a: Totale mq 187,42

Le *superfici delle pertinenze esclusive* sono pari a:

Balcone cucina (prospettante su Via Cervino) mq 18,60

Balcone cucina (prospettante su area esterna) mq 8,88

Balcone salotto mq 4,79

Balcone camera da letto mq 4,08

Balcone soggiorno mq 9,12

Balcone wc-doccia mq 4,47

La *superficie netta* è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni.

	esposizione	superficie netta
Ingresso	–	mq 9,07
Salotto	Nord-Est	mq 39,57
Soggiorno	Sud	mq 20,02
Camera 1	Est	mq 18,26
Camera 2	Est	mq 14,50
Cucina	Nord-Ovest	mq 26,35
Wc-doccia	Ovest	mq 8,93
Wc-bagno	Sud	mq 9,10
Ripostiglio	–	mq 4,00
Corridoio	–	mq 11,79

Superficie netta Totale mq 161,59

Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* dell'immobile e delle *superfici*

delle pertinenze esclusive opportunamente ragguagliate secondo gli usi comuni dell'estimo operativo.

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie coperta lorda (appartamento)	187,42	1	187,42
Balcone cucina (prospettante su Via Cervino)	18,60	0,30	5,58
Balcone cucina (prospettante su area esterna)	8,88	0,30	2,66
Balcone salotto	4,79	0,30	1,43
Balcone camera da letto	4,08	0,30	1,22
Balcone soggiorno	9,12	0,30	2,73
Balcone wc-doccia	4,47	0,30	1,34

SUPERFICIE COMMERCIALE Totale mq 202,38

Determinazione della superficie utile omogeneizzata – La superficie utile omogeneizzata è data dalla somma della *superficie netta* dell'immobile e delle *superfici delle pertinenze esclusive opportunamente ragguagliate*.

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie omogeneizzata mq
Superficie netta (appartamento)	161,59	1	161,59
Balcone cucina (prospettante su Via Cervino)	18,60	0,25	4,65
Balcone cucina (prospettante su area esterna)	8,88	0,25	2,22

Balcone salotto	4,79	0,25	1,19
Balcone camera da letto	4,08	0,25	1,02
Balcone soggiorno	9,12	0,25	2,28
Balcone wc-doccia	4,47	0,25	1,11

SUPERFICIE UTILE OMOGENEIZZATA Totale mq 174,06

Stato di manutenzione □ L'appartamento si presenta nel suo complesso in buono stato d'uso e manutenzione. All'atto del sopralluogo si rilevava sul soffitto del wc-bagno un'estesa macchia con distacco della pellicola pittorica causata da pregresse infiltrazioni provenienti dal piano superiore (foto 22 in All. 8), che, da quanto riferito nel corso della visita, sono state eliminate.

Attestato di prestazione energetica □ L'unità abitativa non risulta dotata di attestato di prestazione energetica.

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

Dati catastali attuali □ L'unità immobiliare (cfr. documentazione catastale in Allegato 7) risulta oggi censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. 31, p.lla 1683 sub. 7, categoria A/2 (*Abitazione di tipo civile*), classe 7, consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 196 mq, Totale escluse aree scoperte 186 mq, Rendita Euro 614,58, in testa alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Storia catastale □ Dalla visura storica catastale si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo riguardanti il bene pignorato:

09.11.2015 – Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie

09.07.2014 – Variazione toponomastica protocollo n. PA0253975 (n. 121243.1/2014)

22.11.2012 – Variazione protocollo n. PA0409018 Rettifica di classamento in autotutela (n. 41760.1/2012)

10.02.1992 – Classamento automatico (n. 9856/1986)

30.06.1987 – Impianto meccanografico

Intestatari catastali nel ventennio □ Dalla visura storica catastale del bene pignorato (fg. 31, p.lla 1683 sub. 7) si evincono i seguenti intestatari:

dal 25.06.2009 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1
(Ricongiungimento usufrutto prot. n. PA0560742 in atti dal 04.11.2009 in morte di XXXXXXXXX)

dal 30.12.1998 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 1000/1000 fino al 25.06.2009 (Testamento olografo del 30.12.1998 rep. n. 26061 Notaio Marino Successione XXXXXXXX)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 1000/1000 fino al 25.06.2009 (Testamento olografo del 30.12.1998 rep. n. 26061 Notaio Marino Successione XXXXX XXXXX)

dall'impianto meccanografico Amministrazione del Fondo per il Culto, diritto del concedente per il solo terreno fino al 30.12.1998

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

livellario per il solo terreno fino al 30.12.1998

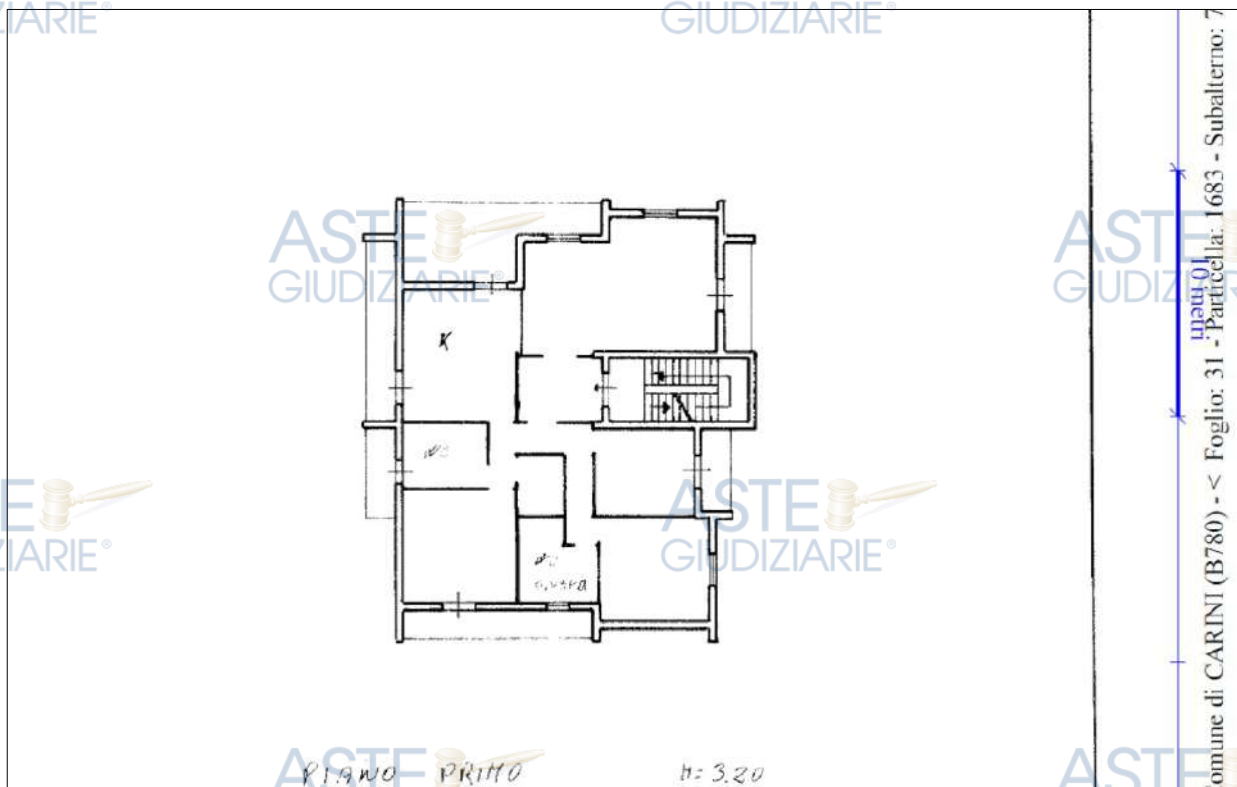
Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali – I dati del bene pignorato indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (con riferimento a foglio, particella e subalterno) sono conformi ai dati catastali. Relativamente al negozio di acquisto, non è stato possibile verificare la conformità dei dati per un difetto di scansione di tale atto che non rende leggibili le coordinate catastali dell'immobile (v. All. 11: copia testamento olografo del 12.09.1998 e verbale di registrazione dell'11.05.1999 in Notaio Mario Marino di Carini).

Per completezza, sulla base altresì del sopralluogo effettuato, si conferma che, l'appartamento pignorato risulta ubicato in Via Cervino n. 7 anziché “n. 2” come indicato nella visura catastale e in atti.

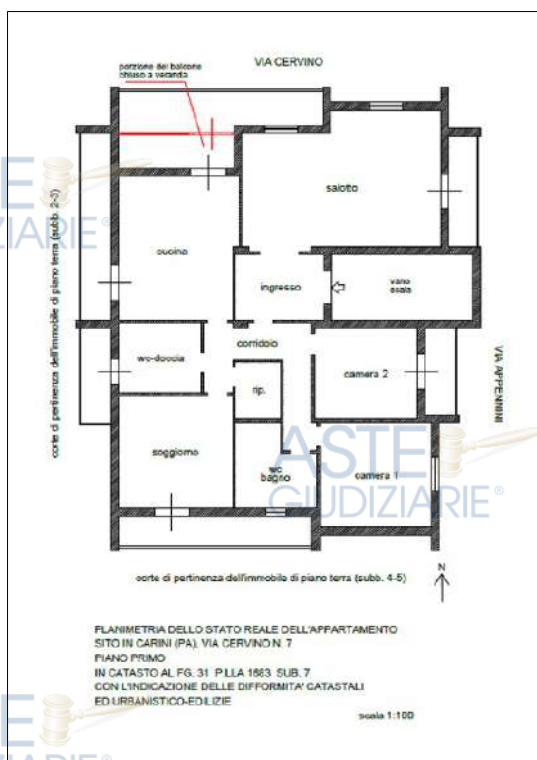
Verifica di variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento – Dall'esame delle visure catastali non risultano variazioni (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e sub.) successive rispetto alla data del pignoramento.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale (cfr. planimetria catastale in All. 7 e planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità catastali corrispondenti alle difformità urbanistico-edilizie in Allegato 10) a meno della parziale chiusura a veranda del balcone prospettante sulla Via Cervino e comunicante con la cucina.





Planimetria catastale in All. 7



Planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità in All. 10

Poiché la difformità sopra descritta non è regolarizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio (v. paragrafo “*QUESITO N. 6*”), occorrerà prevedere il ripristino dello stato originario dei luoghi, che risulta conforme alla planimetria catastale e, pertanto, non vi sono costi per il conseguimento della regolarità catastale.

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

LOTTO 1: piena ed intera proprietà 1/1 di appartamento sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (gia' n. 2), interno 1, piano primo; l'immobile è composto da ingresso, salotto, soggiorno, due camere, cucina, wc-doccia, wc-bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno e risulta, inoltre, dotato di sei balconi; confina con Via Cervino, Via Appennini, corte sottostante di pertinenza dell'immobile di piano terra (subb. 4-5), corte sottostante di pertinenza dell'immobile di piano terra (subb. 2-3); è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. 31 p.lla 1683 sub. 7; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a fg., p.la e sub.) tuttavia, rispetto alla planimetria catastale, si rileva la chiusura a veranda di una porzione di balcone; lo stato dei luoghi è conforme rispetto all'istanza di condono edilizio L. 47/85 presentata il 30.04.1986 prot. n. 3836 a meno della chiusura della veranda; occorrerà definire la pratica di condono edilizio, rimuovere la veranda non regolarizzabile ed infine presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

PREZZO BASE Euro € 138.500,00.



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

Si puntualizzeranno nel prosieguo i passaggi di proprietà relativi all'immobile intervenuti dalla trascrizione del pignoramento (10.01.2014) a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni.

- All'esecutata XXXXXXXXXXXX l'intera proprietà dell'immobile è pervenuta per la quota di 1/1 di nuda proprietà in forza di successione testata di XXXXXX (madre della debitrice esecutata) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX(den. n. 31-Vol. 4855 del 23.06.1999, trascritta in data 04.02.2009 ai nn. 10914/8296), giusta testamento olografo del 12.09.1998, attivato con verbale di registrazione dell'11.05.1999 in Notaio Mario Marino di Carini, trascritto il 03.06.1999 ai nn. 20926/14849 (v. Allegato 11) e per la quota di 1/1 di usufrutto per successiva riunione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. A seguito di provvedimento del G. Es. dell'08.09.2015 il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità il 16.02.2017 ai nn. 7340/2016 (v. copia in atti).
- A XXXXXXXX l'intera proprietà 1/1 dell'immobile era pervenuta per avere costruito il fabbricato di cui esso fa parte su terreno pervenutole per atto di permuta in Notaio Vincenzo Ferrara di Carini del 31.03.1982 rep. n. 254, trascritto a Palermo il 29.04.1982 ai nn. 16788/13770 (Allegato 12), da potere dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX. A XXXXXXXX il terreno era pervenuto per atto di compravendita in Notaio Matteo Pennisi dell'11.09.1981 rep. 50058 (v. Allegato 13: copia atto acquisito dalla sottoscritta per verificare eventuale menzione di livello e relativo canone sul terreno).



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

Sulla base degli accertamenti effettuati, della documentazione reperita e di quanto riferito all'Esperto dal competente ufficio tecnico comunale, si evidenzia quanto segue:

- il fabbricato, in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "C" comprendente le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi – la cui edificazione deve avvenire attraverso piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati – e normate dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Carini approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 248 del 07.06.1983; in particolare il fabbricato è posto nella sottozona "C3 da ristrutturare" interessata da piano particolareggiato di recupero e con densità edilizia pari a 0,60 mc/mq;
- il bene ricade in area soggetta ai seguenti vincoli:
 - fascia di rispetto di riserve idriche (in zona è presente un pozzo, per tale ragione, da informazioni acquisite dall'ufficio competente, in sede di definizione della pratica di condono edilizio, relativamente al progetto scarichi delle acque reflue provenienti dall'edificio, occorrerà osservare alcune limitazioni tra cui l'utilizzo di tubi di scarico a doppia camicia);
 - vincolo sismico di cui al Decreto Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003;
 - vincolo aeroportuale istituito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 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;

- l'edificio di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per tale ragione la XXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutata), in qualità di proprietaria, presentava istanza di condono edilizio in data 30.04.1986 prot. n. 3836 ai sensi della Legge 47/85 (v. Allegato 14) relativamente all'intero fabbricato sito in Via Cervino n. 2 (oggi n. 7), composto al piano terra da n. 2 unità immobiliari destinate a magazzini e parcheggio, e ai piani primo, secondo e terzo da un'abitazione per piano (v. elaborati grafici relativi all'istanza di condono in Allegato 15);
- esaminata la pratica n. 4913/86 riguardante la predetta istanza di condono – integrata successivamente con ulteriore documentazione, tra cui il versamento della terza rata dell'oblazione depositata in data 01.03.1996 prot. n. 7422 e il certificato di idoneità sismica in data 06.12.1996 (All. 14) – , la sottoscritta acquisiva informazioni dal competente ufficio tecnico comunale in merito alla procedibilità della stessa da definire con la presentazione della seguente documentazione:
- copia titolo di proprietà;
 - planimetrie catastali;
 - progetto scarichi delle acque reflue provenienti dall'edificio e schema adduzione idrica;
 - dichiarazione di vincolo di area destinata a parcheggio (pari a 1/10 del volume del fabbricato) corredata di planimetria generale con l'ubicazione e la configurazione della predetta;
 - dichiarazione antimafia;



- attestazione versamento oneri concessori.

Pertanto, per la definizione della pratica di condono edilizio, tenuto conto che l'oblazione autodeterminata per l'intero fabbricato risulta pagata (v. bollettini allegati alla sanatoria), si puntualizzeranno di seguito i costi degli oneri concessori, ridotti del 50%, riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente relazione:

□ contributo sul costo di costruzione (già ridotto del 50%)	Euro 620,00
□ oneri di urbanizzazione (già ridotti del 50%)	Euro 652,00
□ interessi dal 01.01.1999 ad oggi	Euro 521,23
Totale degli <u>oneri concessori</u> pari a circa	<u>Euro 1.800,00</u>

Occorrerà, inoltre, aggiungere i seguenti costi:

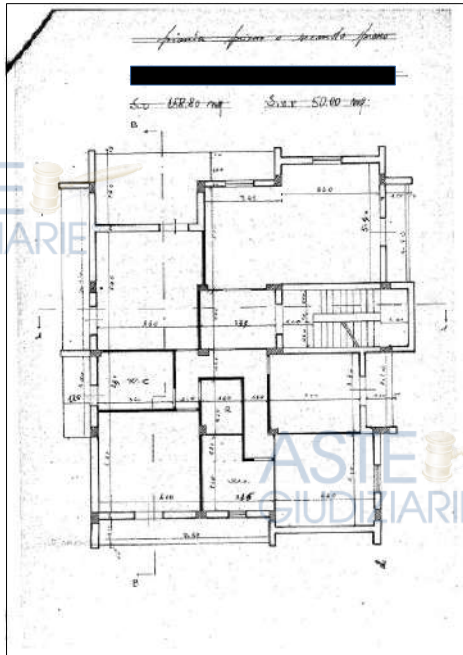
- competenze tecniche (per le prestazioni ancora restanti sopra puntualizzate ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria e per la perizia giurata ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016 attestante l'esistenza di tutte le condizioni di legge per l'ottenimento della sanatoria) Euro 3.000,00
- diritti di segreteria Euro 516,45;
- diritti di istruttoria Euro 150,00;

Per quanto riguarda la valutazione dei costi sopra effettuata sulla base delle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico comunale, occorre puntualizzare che tali costi potranno essere soggetti ad eventuali ulteriori conguagli ed integrazioni stabiliti dal medesimo ufficio solo a seguito dell'istruttoria definitiva della pratica di condono edilizio sopra indicata.

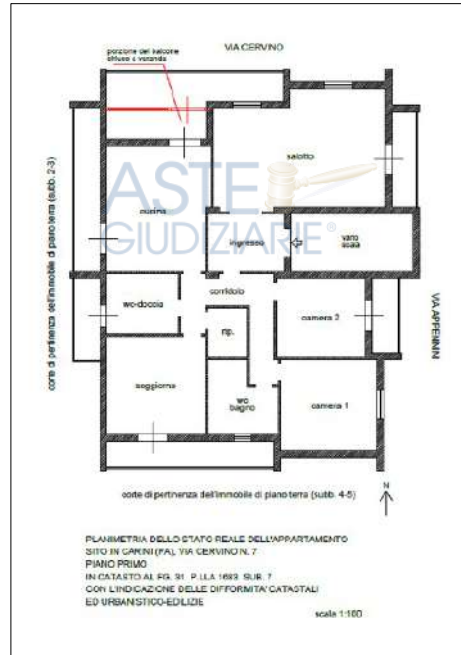
In aggiunta, dal confronto tra i grafici allegati all'istanza di condono edilizio (All. 15) e lo stato attuale dei luoghi riscontrato nel corso della visita (All. 9), si è rilevata, come in precedenza illustrato, la parziale chiusura a veranda del balcone



prospettante sulla Via Cervino con infissi in alluminio e vetro (v. planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità catastali e urbanistico-edilizie in Allegato 10).



Pianta del progetto allegato
all'istanza di condono in All. 15



Planimetria dello stato dei luoghi con
l'indicazione delle difformità
riscontrate in All. 10

In merito a tale realizzazione, prospiciente su pubblica via, non sussistono le condizioni di sanabilità e si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

I costi necessari per la rimozione della veranda, stimati sulla base degli ordinari prezzi dell'edilizia, ammontano a circa Euro 1.000,00

A seguito del conseguimento della concessione edilizia in sanatoria, occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 "Certificato di agibilità" del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con Dlg.

25.11.2016 n. 222, prevedendo una spesa complessiva (certificazioni impianti + competenze tecniche + diritti e spese accessorie) pari a circa Euro 3.500,00.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'appartamento, fin qui calcolate e salvo ulteriori determinazioni dell'ufficio tecnico competente, può essere quantificato in circa Euro 10.000,00, importo che sarà detratto dal valore di stima.

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

L'immobile pignorato risulta occupato da soggetti terzi e precisamente dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nel contratto di locazione risulta indicata erroneamente la data di nascita del conduttore: "15.09.1947" anziché 17.09.1947), il quale vi abita unitamente alla famiglia, giusta contratto di locazione del 01.09.2010, registrato il 16.09.2010 al n. 4385 serie 3T (v. contratto di locazione in Allegato 16), dietro corresponsione di un canone locativo mensile pari ad € 450,00. Il rapporto locativo, con decorrenza dal 01.09.2010 e durata di quattro anni, sarebbe ormai tacitamente rinnovato fino al 31.08.2022.

Si allega alla presente, così come richiesto nel quesito, il certificato storico di residenza dell'occupante (v. Allegato 17).

Verifica congruità canone di locazione - Tenuto conto della data di registrazione del contratto (16.09.2010), che risulta anteriore alla trascrizione del pignoramento (10.01.2014), pertanto opponibile alla procedura, in risposta al presente quesito occorrerà "*verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*"

Ai fini della verifica della congruità del suddetto canone di locazione mensile, si procederà determinando il *valore locativo di mercato* dell'immobile, facendo riferimento alla *superficie utile omogeneizzata*, in precedenza calcolata, pari a mq 174,06.

Si è, pertanto, esaminato il mercato locativo della zona in cui è ubicato l'immobile attraverso un'indagine effettuata sui principali siti immobiliari consultabili via web, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali consistenza, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso e di manutenzione, etc., da cui discende un prezzo medio di locazione pari ad €/mq 3,70 per mese. Il valore ricavato è stato confrontato con gli ultimi dati disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (*anno 2020 semestre 2*), che, per il Comune di Carini, zona "*Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO*", tipologia "*Abitazioni civili*" con stato conservativo normale, indicano valori di locazione compresi tra un minimo di €/mq 2,00 per mese ed un massimo di €/mq 3,00 per mese (cfr. valori in Allegato 18). Il Borsino Immobiliare riporta per la zona in cui ricade il bene, tipologia "*Abitazioni in stabili di fascia media*", valori di locazione compresi tra un minimo di €/mq 1,63 ed un massimo di €/mq 2,53 (cfr. Allegato 18).

Tenendo conto delle specifiche caratteristiche del bene in oggetto, facente parte di un piccolo fabbricato condominiale in discreto stato, considerando la sua ubicazione in una zona residenziale collinare ai margini dell'abitato ma al tempo stesso in prossimità del centro, limitrofa alle principali arterie cittadine e abbastanza vivace dal punto di vista residenziale e commerciale, tenendo conto altresì del buono stato di conservazione dell'appartamento, si ritiene opportuno fissare un



valore unitario di locazione pari ad € 2,80/mq × mese.

Il canone mensile di locazione di mercato dell'immobile sarebbe, pertanto, pari a:

$$€ (2,80/mq \times mese) \times mq 174,06 = €/mese 487,36$$

Pertanto, il canone mensile di affitto attualmente pattuito pari ad € 450,00 risulta congruo rispetto al canone sopra determinato e non inferiore al valore minimo calcolabile ai sensi dell'art. 2923 c. 3 c.c., corrispondente a: €/mese 487,36 - (1/3 × €/mese 487,36) = €/mese 324,90 (€/mese 450,00 > €/mese 324,90)

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Come già precisato, per la definizione della pratica di condono edilizio sopra menzionata (v. paragrafo “*QUESITO N. 6*”), sarà necessario presentare una dichiarazione di vincolo di area destinata a parcheggio corredata di planimetria generale con l'ubicazione e la configurazione della stessa; l'area, su cui insisterà il vincolo, che sarà pari ad 1/10 del volume del fabbricato, ricadrà al piano terra dello stesso. Tale adempimento, pertanto, non riguarderà unicamente l'appartamento oggetto della presente relazione ma tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero stabile e, in particolare, le due uu. ii. poste a piano terra.
- L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, che è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato e che resta a carico dell'acquirente, risulta pari a circa € 10.000,00 (v. “*QUESITO N. 6*”).
- Non vi sono costi per la regolarizzazione delle difformità catastali da detrarre nella determinazione del prezzo a base d'asta (v. “*QUESITO N. 3*”).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della

procedura

Dalla certificazione notarile del 29.08.2014 a firma del Notaio Leoluca Crescimanno di Palermo si evidenzia quanto segue:

- Iscrizione nn. 36847/3016 del 05.08.2013, nascente da ipoteca giudiziale a favore della Società IN.CA.S. S.r.l., con sede in Montelepre e contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo del 26.03.2013 – Tribunale Civile di Palermo;
- Iscrizione nn. 36848/3017 del 05.08.2013, nascente da ipoteca giudiziale a favore della Società PRIME INIZIATIVE S.r.l., con sede in Carini e contro XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo del 26.03.2013 – Tribunale Civile di Palermo;
- Iscrizione nn. 36915/3020 del 05.08.2013, nascente da ipoteca giudiziale a favore della Società MEDI.TOUR S.r.l., con sede in Palermo e contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo del 26.03.2013 – Tribunale Civile di Palermo;
- Trascrizione nn. 677/574 del 14.10.2014 nascente da atto di pignoramento immobiliare del 15.10.2013 a favore della Società MEDI.TOUR S.r.l. con sede in Palermo e contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

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

L'immobile in esame non ricade su suolo demaniale.

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

Come già indicato (v. paragrafo “*QUESITO N. 1*”), il diritto della debitrice sul



bene pignorato è di piena proprietà in forza di successione testata di XXXXX (madre della debitrice esecutata) già sopra menzionata – den. n. 31-Vol. 4855 del 23.06.1999, trascritta in data 04.02.2009 ai nn. 10914/8296, giusta testamento olografo del 12.09.1998, attivato con verbale di registrazione dell'11.05.1999 in Notaio Mario Marino di Carini, trascritto il 03.06.1999 ai nn. 20926/14849 –.

Occorre puntualizzare, tuttavia, con riferimento al presente quesito, che, dall'esame della visura storica catastale relativa all'appartamento in oggetto, gli intestatari, dall'impianto meccanografico fino al 30.12.1998 (data del testamento olografo di XXXXXXXX sopra menzionato), risultano:

- XXXXXXXX "livellario per il solo terreno";
- Amministrazione del Fondo per il Culto "concedente per il solo terreno".

Pertanto, rilevato il predetto livello gravante sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, dall'esame degli atti riguardanti i passaggi di proprietà relativi a tale terreno, non risulta esservi alcuna menzione relativa sia al livello che al pagamento di un canone; piuttosto in tali atti ne viene attestata la piena proprietà. Infatti, sia nell'atto di permuta in Notaio Vincenzo Ferrara di Carini del 31.03.1982 rep. n. 254 (v. Allegato 12) – con il quale a XXXX XXXX (madre della debitrice esecutata) perviene l'intera e piena proprietà 1/1 del terreno su cui la stessa costruisce il fabbricato (di cui fa parte l'appartamento pignorato) – sia nell'atto di compravendita in Notaio Matteo Pennisi dell'11.09.1981 rep. n. 50058 (v. Allegato 13) – con cui la dante causa di XXXX XXX acquista il medesimo terreno – nonché dalla certificazione notarile a firma del Notaio Crescimanno, non si riscontrano annotazioni relative al predetto livello ed al pagamento di un canone. Si desume, pertanto, che il diritto sul terreno da parte di XXXXXXXX sia di piena proprietà.



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

Sulle base delle informazioni assunte, non risulta costituito un condominio.

L'importo mensile delle spese fisse di gestione e manutenzione risulta pari a circa € 60,00.

Dalla documentazione in atti non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile pignorato.

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

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare 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.

Metodo sintetico-comparativo – Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali anno di costruzione, consistenza, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso, etc.

Dall'analisi effettuata attraverso la consultazione dei valori indicati negli annunci immobiliari dei siti web specialistici, considerando nondimeno la riduzione che tali valori subiscono nel corso della contrattazione (10-15%), per immobili analoghi a quello in oggetto, ricadenti nella zona di Carini, si rileva un valore unitario medio di vendita pari a €/mq 1.100,00.



Con riferimento agli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Carini, zona "Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO", tipologia "Abitazioni civili", stato conservativo "normale", essi sono compresi tra un minimo di €/mq 730,00 ed un massimo di €/mq 1.050,00 (cfr. valori in Allegato 18). Inoltre, il Borsino Immobiliare per il Comune di Carini fornisce per la zona "ESPANSIONE CENTRO URBANO", tipologia "Abitazioni in stabili di fascia media", valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 642,49 ed un massimo di €/mq 986,12 (v. Allegato 18).

Sulla base dei valori tratti dalle fonti sopra indicate, il valore unitario di mercato di zona (V_{mu}) può fissarsi in €/mq 950,00. Occorrerà adeguare tale valore (V_{mu}) mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione (K_n) che tengano conto delle peculiari caratteristiche del bene da stimare, così da ottenere il valore unitario al mq (V_u) da attribuire all'immobile.

Si considerano, pertanto, i seguenti coefficienti:

- Coefficiente di piano = 1,00
- Coefficienti edificio (età, qualità e stato di manutenzione) = 0,90
- Coefficienti unità immobiliare (qualità, distribuzione e composizione dei locali, esposizione/panoramicità, luminosità, dotazione impianti, stato di conservazione) = 1,00

$$K_{Tot} = 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = 0,90$$

Si ritiene che il valore unitario a mq (V_u), che si possa attribuire all'immobile, sia pari a:

$$V_u = V_{mu} \times K_{Tot} = \text{€/mq } 950,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 855,00$$

Il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore

unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 855,00 \times \text{mq } 202,38 = \text{€ } 173.034,90$$

Adegualiamenti e correzioni della stima – Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia (€ 10.000,00) e pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$\text{€ } (173.034,90 - 10.000,00) = \text{€ } 163.034,90$$

Al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 15% tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata (assenza di garanzia per vizi del bene venduto) rispetto ad una vendita su libero mercato.

Pertanto, si ha:

$$\text{€ } 163.034,90 - (\text{€ } 163.034,90 \times 15\%) = \text{€ } 138.579,67$$

Il prezzo base d'asta dell'immobile è pari, in cifra tonda, ad € 138.500,00.

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

Trattasi di immobile pignorato per l'intero.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 14 luglio 2021

L'Esperto

Arch. Maria Elisa Giammona

ELENCO ALLEGATI

1. certificato di residenza storico della debitrice;



2. comunicazione inizio operazioni peritali;
3. verbale di visita;
4. istanza visione e copia atti relativi al bene n. 46;
5. istanza visione e copia atti relativi ai beni nn. 47 e 53;
6. istanza rilascio certificato di destinazione urbanistica dei terreni corrispondenti ai beni nn. 50, 51, 52;
7. documentazione catastale relativa al bene n. 47;
8. documentazione fotografica relativa al bene n. 47;
9. planimetria dello stato reale dell'immobile;
10. planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità catastali e urbanistico-edilizie;
11. copia testamento olografo del 12.09.1998 e verbale di registrazione dell'11.05.1999 in Notaio Mario Marino di Carini;
12. copia atto di permuta in Notaio Vincenzo Ferrara di Carini del 31.03.1982 rep. n. 254 e relativa nota di trascrizione;
13. copia atto di compravendita in Notaio Matteo Pennisi dell'11.09.1981 rep. 50058;
14. copia della istanza di condono edilizio del 30.04.1986 prot. n. 3836 ai sensi della Legge 47/85 (pratica n. 4913/86) e relative integrazioni;
15. copia elaborati grafici relativi all'istanza di condono edilizio;
16. contratto di locazione dell'appartamento;
17. certificato storico di residenza dell'occupante;
18. valori quotazioni immobiliari.

