

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. R. G. ES. 696/2013 + 318/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Fabrizio Minutoli

Custode Giudiziario: Avv. Davide Garretto

ASTE GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare

promossa da

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

contro

XXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO 16

(Bene n. 48 dell'atto di pignoramento)

*Piena e intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sito in Carini (PA), via Cervino n. 7 (già n. 2), piano terzo, interno 3, distinto al C. F. al fg. 31 p.lla 1683 sub 9 (**bene n. 48** dell'atto di pignoramento)*

Arch. Maria Elisa Giammona

Via Sammartino 118 – 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

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 696/2013 + 318/2021

G. ES. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

RELAZIONE DI STIMA

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

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

contro

XXXXXXX

LOTTO 16

(Bene n. 48 dell'atto di pignoramento)

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA	pag. 2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 6
FORMAZIONE DEI LOTTI	pag. 12
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	pag. 15
N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 15
N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 20
N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 28
N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 32

N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 33
N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 35
N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 40
N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 41
N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 42
N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 42
N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 43
N. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag. 44
N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 47
Elenco allegati	pag. 48

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 la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, conferendole 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 beni immobili, pignorati per differenti quote e puntualmente indicati nel predetto

atto. Tuttavia, dall'esame della documentazione in atti e alla luce delle criticità rilevate dagli ausiliari nel corso dello svolgimento dei propri mandati, il G. Es., a seguito degli adempimenti richiesti al creditore procedente e delle relative integrazioni da quest'ultimo depositate, con diversi provvedimenti dichiarava la parziale improseguibilità dell'esecuzione riguardo ad alcuni beni e disposto la prosecuzione dell'esecuzione limitatamente ai beni che saranno sotto elencati con riferimento alla numerazione già assegnata nell'atto di pignoramento.

Elenco immobili oggetto di stima

- Bene n. 1** (già stimato facente parte del Lotto 4) quota di 1/2 di magazzino (cat. C/2) sito in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini s.n.c. (oggi via Grosseto), piano terra, in Catasto Fabbricati del Comune di Carini fg. 29 p.lla 1731
- Bene n. 2** (già stimato facente parte del Lotto 5) quota di 1/2 di unità immobiliare (cat. A/7), allo stato di rudere, sita in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini s.n.c. (oggi via Dietro Cappuccini), piano terra e primo, in Catasto Fabbricati al fg. 29, p.lla 2006 (ex p.lla 94 C.T.)
- Bene n. 3** (già stimato corrispondente al Lotto 6) quota di 1/2 di unità immobiliare (cat. A/4) sita in Carini (PA), Via Dante Alighieri n. 143, piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. MU, p.lla 236 sub 1
- Bene n. 4** (già stimato corrispondente al Lotto 7) quota di 1/2 di unità immobiliare (cat. A/5) sita in Carini (PA), Via Dante Alighieri n. 144, piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. MU, p.lla 217 sub 1
- Bene n. 11** (già stimato facente parte del Lotto 8) quota di 1/2 di terreno sito in Carini (PA), C.da Saitta s.n.c., in Catasto Terreni al fg 26 p.lla 408
- Bene n. 12** (già stimato facente parte del Lotto 8) quota di 1/2 di terreno sito in Carini (PA), C.da Saitta s.n.c., in Catasto Terreni al fg 26 p.lla 608
- Bene n. 14** (già stimato corrispondente al Lotto 9) quota di 1/2 di terreno sito in Carini (PA), C.da Pirato s.n.c., in Catasto Terreni al fg 28 p.lla 2407
- Bene n. 16** (già stimato corrispondente al Lotto 10) quota di 1/2 di terreno sito

in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini s.n.c., in Catasto Terreni al fg 29 p.lla 1010

Bene n. 17 (già stimato facente parte del Lotto 11) quota di 1/2 di terreno sito in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini s.n.c., in Catasto Terreni al fg 29 p.lla 125

Bene n. 19 (già stimato facente parte del Lotto 11) quota di 1/2 di terreno sito in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini s.n.c., in Catasto Terreni al fg 29 p.lla 128

Bene n. 20 (già stimato facente parte del Lotto 11) quota di 1/2 di fabbricato rurale (oggi diruto) sito in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini s.n.c., in Catasto Terreni al fg 29 p.lla 129

Bene n. 27 (già stimato facente parte del Lotto 4) quota di 1/2 di vasca per irrigazione (oggi fabbricato diruto al C. T.) sita in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini (oggi via Grosseto), in Catasto Terreni al fg. 29 p.lla 47

Bene n. 28 (già stimato facente parte del Lotto 4) quota di 1/2 di terreno sito in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini (oggi via Grosseto), in Catasto Terreni al fg. 29 p.lla 48

Bene n. 31 (già stimato facente parte del Lotto 5) quota di 1/2 di terreno sito in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini, in Catasto Terreni al fg. 29, p.lla 93

Bene n. 32 (già stimato facente parte del Lotto 5) quota di 1/2 di fabbricato rurale (oggi diruto) sito in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini s.n.c., in Catasto Fabbricati al fg. 29, p.lla 95

Bene n. 33 (già stimato corrispondente al Lotto 12) quota di 1/2 di terreno sito in Carini (PA), C.da Malpasso s.n.c., in Catasto Terreni al fg 34 p.lla 86

Bene n. 34 (già stimato facente parte del Lotto 13) quota di 1/2 di terreno sito in Carini (PA), C.da Costa Marina, prosecuzione di via Cozzo Lupo, in Catasto Terreni al fg 35 p.lla 192

Bene n. 35 (già stimato facente parte del Lotto 13) quota di 1/2 di terreno sito in Carini (PA), C.da Costa Marina, prosecuzione di via Cozzo Lupo, in Catasto Terreni al fg 35 p.lla 193

- Bene n. 42** piena e intera proprietà (1/1) di unità immobiliare (cat. A/7) sita in Carini (PA), C.da Manostalla, oggi via Torretta n. 82, piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 27, p.lla 65
- Bene n. 43** (già stimato facente parte del Lotto 15 e oggetto altresì della procedura esecutiva n. 318/2021 riunita alla presente) piena e intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sito in Carini (PA), strada privata Ruffino, oggi via Cagliari n. 3, piano primo, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1362 sub 7
- Bene n. 44** (già stimato facente parte del Lotto 15) piena e intera proprietà (1/1) di vano di deposito (cat. C/2) sito in Carini (PA), strada privata Ruffino, oggi via Cagliari n. 3, piano quarto, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1362 sub 16
- Bene n. 47** (già stimato corrispondente al Lotto 1) piena ed intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (già n. 2), interno 1, piano primo, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub.7
- Bene n. 48** piena e intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (già n. 2), piano terzo, interno 3, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub 9
- Bene n. 50** (già stimato facente parte del Lotto 2) piena e 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** (già stimato facente parte del Lotto 2) piena e 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** (già stimato facente parte del Lotto 2) piena e intera proprietà (1/1) di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 508
- Bene n. 53** (già stimato corrispondente al Lotto 3) piena e intera proprietà (1/1) di autorimessa (cat. C/6) sita in Carini (PA), Via Appennini n. 3, piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub 4 e sub. 5
- Bene n. 54** piena e intera proprietà (1/1) di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg 27 p.lla 368.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Verranno sintetizzate nel prosieguo le operazioni peritali fino ad oggi espletate e illustrate più ampiamente nelle precedenti relazioni già depositate; nella presente ci si soffermerà in particolare sulle operazioni svolte riguardanti i beni ancora da stimare.

Accettato l'incarico in data 22.02.2019, 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 raggruppate in n. 9 macrogruppi in ragione dei diversi titoli di acquisto della proprietà in favore della debitrice esecutata e delle criticità riscontrate.

In data 13.04.2020 il G. Es. Dott. Minutoli 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 delle molteplici criticità evidenziate, assegnava al creditore procedente 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 data 15.07.2021 la sottoscritta depositava le relazioni di stima relative ai beni di cui al predetto provvedimento – ad eccezione del bene n. 46, per alcune criticità riguardanti la storia ventennale e l'effettiva quota pignorata, e del bene n. 42, stante la sussistenza dei presupposti per la sospensione prevista dall'art. 54 ter d.l.



18/2020 –, formando i seguenti lotti: Lotto 1 (Bene n. 47); Lotto 2 (Bene n. 50 - Bene n. 51 - Bene n. 52); Lotto 3 (Bene n. 53).

Con provvedimento del 19.08.2021, il G. Es., a seguito dell'integrazione documentale da parte del creditore procedente, disponeva la prosecuzione delle operazioni di stima e di custodia con riferimento agli immobili di cui ai nn. 2 – 4 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 19 – 20 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 39 – 41 – 43 – 44 – 48 – 49 – 54 dell'atto di pignoramento. Con riferimento ai beni immobili di cui ai nn. 1 – 3 – 11 – 25 – 28 ed altresì al bene n. 27 dell'atto di pignoramento, il G. Es. ordinava la rettifica delle note di trascrizione con l'indicazione delle quote pignorate corrette. Infine, il G. Es. dichiarava la parziale improseguibilità dell'esecuzione limitatamente agli immobili di cui ai nn. 29 – 36 – 5 – 6 – 24 – 40 – 7 – 8 – 9 – 10 – 37 – 38 – 55 – 56 – 57- 45- 18 – 21 – 22 – 23 – 26 dell'atto di pignoramento.

Con separato provvedimento del 19.08.2021, il G. Es. disponeva la riunione della procedura n. 318/2021 promossa da AMCO Asset Management Company S.p.A. contro XXXXXXXXXXXX (quale terzo proprietario del bene ipotecato a garanzia del debito di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) – il cui pignoramento ha ad oggetto il diritto di piena proprietà dell'immobile sito a Carini, strada privata Ruffino, in catasto al fg. 31, p.lla 1362, sub 7, corrispondente al bene n. 43 del presente pignoramento – alla presente procedura n. 696/2013 di più antica iscrizione a ruolo.

In data 06.10.2021, il creditore procedente depositava le note di trascrizione con riferimento alle rettifiche ordinate dal G. Es. con provvedimento del 19.08.2021, riguardanti le quote pignorate degli immobili nn. 1-3-11-25-28 ed altresì dell'immobile n. 27 dell'atto di pignoramento, e chiedeva al G. Es. di “disporre la

prosecuzione delle attività di stima relativamente ai beni di cui ai nn. 1-3-11-25-28 dell'atto di pignoramento (punto 1 del provv.to 13.4.20)".

Terminato il periodo di sospensione in applicazione dell'art. 54 ter D.L. 18/2020 con riferimento al bene n. 42 e, in ottemperanza al provvedimento del 19.08.2021, con cui il G. Es. disponeva la prosecuzione delle attività di stima per gli immobili nn. 2 – 4 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 19 – 20 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 39 – 41 – 43 – 44 – 48 – 49 – 54, la scrivente concordava con il Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto la data di ripresa delle operazioni peritali per il giorno 28.10.2021, data comunicata dal Custode alle parti mediante p.e.c. del 18.10.2021 (Allegato 1). Tuttavia, per l'impossibilità dell'esecutata di consentire l'accesso ai luoghi, l'inizio delle operazioni peritali veniva differito all'8.11.2021.

Pertanto, in data 08.11.2021, assistita dal Custode Giudiziario ed accompagnata sui luoghi dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la sottoscritta svolgeva le operazioni di sopralluogo presso il bene n. 42, abitato dalla debitrice assente in tale circostanza, ed effettuava i rilievi fotografici e metrici dell'area esterna e dei volumi edilizi in essa insistenti non indicati nella planimetria catastale. Successivamente, interrompeva i rilievi presso il bene n. 42, per spostarsi presso il bene n. 48 poiché l'occupante era disponibile a consentire l'accesso all'appartamento che risultava condotto in locazione. Si visitava altresì il bene n. 49, ubicato nello stesso stabile, corrispondente ad una porzione residua dell'area esterna che circonda il fabbricato residenziale con accesso da via Cervino n. 7. Le operazioni proseguivano presso il bene n. 4 e, dopo avere effettuati i necessari rilievi metrici e fotografici ed averne annotato le caratteristiche, la scrivente raggiungeva nuovamente il bene n. 42, dove continuava a svolgere ulteriori misurazioni nell'area di pertinenza esterna dell'immobile. Alle ore 14,00, di

concerto con il Custode e la XXXXXXXXX, si rinviava la prosecuzione delle operazioni al giorno 15.11.2021, con inizio presso il bene n. 43 dell'atto di pignoramento. Pertanto, in data 15.11.2021, alla presenza del Custode Giudiziario e della XXXXXXXXXXXXXXXXX, si eseguivano i necessari rilievi tecnici presso il bene n. 43, attualmente locato. Le operazioni proseguivano presso il bene n. 42, dove la scrivente completava i rilievi metrici dei volumi insistenti nell'area esterna corrispondente alla p.lla 65 non indicati nella pianta catastale e, infine, dell'abitazione dell'esecutata. A seguire, si ispezionava il terreno pignorato limitrofo corrispondente al bene n. 54. Si annotavano le caratteristiche del terreno e si rilevava il piccolo volume in muratura con portico, adibito a ripostiglio e stalla, ivi rinvenuto.

Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto dalla sottoscritta al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente relazione (Allegato 2).

Mediante p.e.c. del 19.06.2022, la sottoscritta presentava istanza presso la Ripartizione VII Edilizia Privata-Sanatoria del Comune di Carini di visione e copia di atti relativi ai beni nn. 42-43-44 e, in data 26.07.2022, veniva convocata presso il predetto ufficio al fine di visionare la documentazione reperita riguardante i predetti immobili. Successivamente, con p.e.c. del 27.07.2022, il medesimo ufficio trasmetteva alla scrivente copia della documentazione in precedenza esaminata.

Con provvedimento del 29.11.2022 il G. Es. Dott. Minutoli dichiarava la parziale improseguibilità dell'esecuzione con riferimento al bene n. 46, disponeva la prosecuzione delle operazioni di stima per i beni nn. 1-3-11-25-27-28 dell'atto di pignoramento e, riguardo al bene n. 49, invitava le parti e gli ausiliari a dedurre in occasione dell'udienza del 30.11.2022.



All'udienza del 30.11.2022 il G. Es. dichiarava l'improseguibilità dell'esecuzione in relazione al bene n. 49 ed onerava gli ausiliari di depositare una relazione riepilogativa in merito al residuo compendio da stimare.

Pertanto, in data 20.02.2023, la scrivente assistita dall'Avv. Garretto ed alla presenza di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nonché di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, completava le operazioni di sopralluogo relativamente ai beni nn. 1-2-3-11-12-13-14-15-16-17-19-20-25-27-28-30-31-32-34-35-39-41-44, ad eccezione del bene n. 33, corrispondente ad uno spezzone di terreno non raggiungibile, per il quale ai fini della stima si è provveduto sulla base della documentazione acquisita (v. verbale di immissione in possesso del 20.02.2023 redatto dal Custode al termine delle operazioni locali ed allegato alla relazione depositata dal medesimo in data 01.3.2023).

In data 01.03.2023 il Custode Giudiziario depositava la chiesta relazione riepilogativa, segnalando le criticità emerse sulla base delle risultanze catastali e dei sopralluoghi effettuati, riguardanti in particolare i beni nn. 13-15-25-39-20-32-30-41 ed il bene n. 14, per il quale si accertava che la quota non oggetto di pignoramento risultava alienata a terzi in data successiva al pignoramento.

Con provvedimento del 10.03.2023 il G. Es., con riferimento al bene n. 14, assegnava termine al creditore e a tutti gli intervenuti muniti di titolo per curare la notifica dell'avviso ex art. 599 c.p.c. e dell'invito a comparire ex art. 180 c. 2 disp. att. c.p.c. nei confronti dell'attuale contitolare non eseguito XXXXXXXX XXXXXXXX.

All'udienza del 22.03.2023 il G. Es. dichiarava la chiusura anticipata dell'esecuzione limitatamente ai beni nn. 13-15-25-30-39-41 e rimetteva le parti e

gli ausiliari all'udienza del 24.01.2024 per provvedere ai sensi degli artt. 569 e 600 c.p.c. in relazione al residuo compendio pignorato.

Con nota del 05.04.2023 il creditore procedente provvedeva a depositare l'avviso di pignoramento ai sensi dell'art 599 c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c. al comproprietario XXXXXXXXXXXXXXXX e con nota del 23.04.2023 l'avviso di ricevimento notificato in data 14.04.2023.

In ragione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo e di quanto emerso dall'esame e dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carini, la sottoscritta espletava ulteriori indagini riguardanti la regolarità urbanistico-edilizia di alcuni immobili oggetto di pignoramento sia presso la Ripartizione VII Edilizia Privata- Sanatoria sia presso la Ripartizione VI Urbanistica. Per la pluralità dei beni e tenuto conto del prolungarsi dei tempi di riscontro e accesso presso gli uffici competenti, in attesa del rilascio sia dei certificati di destinazione urbanistica relativi ai terreni pignorati sia di alcuni atti di provenienza non presenti nel fascicolo della procedura, in data 20.12.2023, chiedeva una proroga del termine per il deposito della relazione di stima.

In data 09.01.2024 ritirava presso l'Archivio Notarile copia dell'atto di compravendita in Notaio Gaspare Roberto Di Vita del 20.10.1959 rep. n. 28114.

Successivamente, la sottoscritta eseguiva ulteriori verifiche presso la S.A.S.- Società Aerofotogrammetrica Siciliana e, in data 13.05.2024, dopo diversi solleciti, si recava presso la Ripartizione VI Urbanistica ai fini del rilascio dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento. Infine, in conseguenza degli abusi riscontrati ed alla luce dei cdu acquisiti, la scrivente svolgeva presso gli uffici preposti ulteriori accertamenti e otteneva informazioni e documentazione aggiuntive. Inoltre, ai fini della ricostruzione della provenienza di alcuni beni e



altresì per verifiche relative alla legittimità urbanistica, sono stati acquisiti dalla sottoscritta, presso l'Archivio Notarile, ulteriori atti non presenti nel fascicolo.

In data 18.01.2025, la sottoscritta depositava le relazioni di stima relative ai seguenti lotti: Lotto 4 (Beni nn. 1 - 27 - 28); Lotto 5 (Beni nn. 2- 31 - 32); Lotto 6 (Bene n. 3) e Lotto 7 (Bene n. 4).

All'udienza del 19.02.2025, il G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida, alla presenza delle parti e degli ausiliari, rinviava all'udienza del 24.09.2025, per provvedere ai sensi degli artt. 569 e 600 c.p.c., onerando l'esperto stimatore di depositare le relazioni di stima entro i termini riferiti alla suddetta udienza.

In data 16.06.2025, la sottoscritta depositava le relazioni di stima relative al Lotto 8 (Beni nn. 11-12), Lotto 9 (Bene n. 14) e Lotto 10 (Bene n. 16) e, in data 15.07.2025, la scrivente ha depositato le relazioni di stima riguardanti i seguenti lotti: Lotto 11 (Beni nn. 17-19-20), Lotto 12 (Bene n. 33) e Lotto 13 (Beni nn. 34-35).

Il giorno 27-28.08.2025, la sottoscritta ha depositato la relazione di stima relativa al Lotto 15 (Beni nn. 43-44).

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Sulla base della documentazione in atti e dopo avere provveduto all'esatta individuazione dei beni, mediante le ricerche catastali, i sopralluoghi effettuati e la documentazione acquisita, si è proceduto alla formazione dei lotti per la vendita.

A tal fine, sulla base dell'ubicazione e delle caratteristiche rilevate dei singoli immobili, puntualmente esaminate nel prosieguo delle relazioni che sono state redatte, e con riferimento alla numerazione riportata nell'atto di pignoramento, i beni sono stati raggruppati in **N. 16 LOTTI**, di seguito elencati.

LOTTO 1

Piena ed intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (già n. 2), piano primo, interno 1, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub. 7 (**Bene n. 47** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 2

- 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. 50** dell'atto di pignoramento)
- 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. 51** dell'atto di pignoramento)
- Piena ed intera proprietà (1/1) di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 508 (**Bene n. 52** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 3

Piena ed intera proprietà (1/1) di autorimessa (cat. C/6) sita in Carini (PA), Via Appennini n. 3, piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub 4 e sub. 5 (**Bene n. 53** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 4

- Quota di 1/2 indiviso di magazzino (cat. C/2) sito in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini s.n.c. (oggi via Grosseto), piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 29 p.lla 1731 (**Bene n. 1** dell'atto di pignoramento)
- Quota di 1/2 indiviso di vasca per irrigazione (oggi fabbricato diruto al C. T.) sita in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini (oggi via Grosseto), in Catasto Terreni al fg. 29 p.lla 47 (**Bene n. 27** dell'atto di pignoramento)
- Quota di 1/2 indiviso di terreno sito in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini (oggi via Grosseto), in Catasto Terreni al fg. 29 p.lla 48 (**Bene n. 28** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 5

- Quota di ½ indiviso di unità immobiliare (Cat. A/7), allo stato di rudere, sita Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini s.n.c. (oggi Via Dietro Cappuccini), piano terra e primo, in Catasto Fabbricati al fg. 29 p.lla 2006 (**Bene n. 2** dell'atto di pignoramento)
- Quota di 1/2 indiviso di terreno sito in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini, in Catasto Terreni al fg. 29 p.lla 93 (**Bene n. 31** dell'atto di pignoramento)
- Quota di 1/2 indiviso di fabbricato rurale (oggi diruto) sito in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini, in Catasto Terreni al fg. 29 p.lla 95 (**Bene n. 32** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 6

Quota di 1/2 indiviso unità immobiliare (Cat. A/4) sita Carini (PA), Via Dante Alighieri n. 143, piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. MU, p.lla 236 sub 1 (**Bene n. 3** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 7

Quota di 1/2 indiviso unità immobiliare (Cat. A/5) sita Carini (PA), Via Dante Alighieri n. 144, piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. MU, p.lla 217 sub 1 (**Bene n. 4** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 8

- Quota di 1/2 indiviso di terreno sito Carini (PA), C.da Saitta, in Catasto Terreni al fg 26 p.lla 408 (**Bene n. 11** dell'atto di pignoramento)
- quota di 1/2 indiviso di terreno sito Carini (PA), C.da Saitta, in Catasto Terreni al fg 26 p.lla 608 (**Bene n. 12** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 9

Quota di ½ indiviso di terreno sito Carini (PA), C.da Pirato s.n.c. (oggi via Crafamo), in Catasto Terreni al fg 28 p.lla 2407 (**Bene n. 14** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 10

Quota di ½ indiviso di terreno sito Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini s.n.c., in Catasto Terreni al fg 29 p.lla 1010 (**Bene n. 16** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 11

- Quota di ½ indiviso di terreno sito Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini, in Catasto Terreni al fg 29 p.lla 125 (**Bene n. 17** dell'atto di pignoramento)
- Quota di 1/2 indiviso di terreno sito Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini, in Catasto Terreni al fg 29 p.lla 128 (**Bene n. 19** dell'atto di pignoramento)
- Quota di 1/2 indiviso di fabbricato rurale (oggi diruto) sito in Carini (PA), C.da Dietro Cappuccini, in Catasto Terreni al fg. 29 p.lla 129 (**Bene n. 20** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 12

Quota di ½ indiviso di terreno sito Carini (PA), C.da Malpasso, in Catasto Terreni al fg 34 p.lla 86 (**Bene n. 33** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 13

- Quota di 1/2 indiviso di terreno sito Carini (PA), C.da Costa Marina, prosecuzione di via Cozzo Lupo, in Catasto Terreni al fg 35 p.lla 192 (**Bene n. 34** dell'atto di pignoramento)

- Quota di 1/2 indiviso di terreno sito Carini (PA), C.da Costa Marina, prosecuzione di via Cozzo Lupo, in Catasto Terreni al fg 35 p.lla 193 (**Bene n. 35** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 14

- Piena e intera proprietà (1/1) di unità immobiliare (cat. A/7) sita in Carini (PA), C.da Manostalla, oggi via Torretta n. 82, piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 27, p.lla 65 (**Bene n. 42** dell'atto di pignoramento)
- Piena e intera proprietà (1/1) di terreno sito Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg 27 p.lla 368 (**Bene n. 54** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 15

- Piena e intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sito in Carini (PA), strada privata Ruffino, oggi via Cagliari n. 3, piano primo, interno 2, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1362 sub 7 (**Bene n. 43** dell'atto di pignoramento - **oggetto altresì della procedura esecutiva n. 318/2021 riunita alla presente**)
- Piena e intera proprietà (1/1) di vano di deposito (cat. C/2) sito in Carini (PA), strada privata Ruffino, oggi via Cagliari n. 3, piano quarto, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1362 sub 16 (**Bene n. 44** dell'atto di pignoramento)

LOTTO 16

Piena e intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (già n. 2), piano terzo, interno 3, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub 9 (**Bene n. 48** dell'atto di pignoramento)

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

LOTTO 16 (Bene n. 48 dell'atto di pignoramento)

Nel prosieguo della presente relazione, si procederà alla descrizione ed alla stima del **Lotto 16**, riguardante il **bene n. 48**, rispondendo, con riferimento al lotto in oggetto, a ciascun quesito contenuto nel mandato.

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

DIRITTI REALI PIGNORATI

L'immobile n. 48, che costituisce il **Lotto 16**, risulta appartenere per l'intera proprietà 1/1 alla debitrice esecutata.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità

dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di:

- per la **quota di 1/2 indiviso di nuda proprietà**, in forza di successione testata di XXX ed ivi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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 3: verbale e testamento già in atti che si allegano alla presente per completezza). A seguito di provvedimento del G. Es. dell'08.09.2015, il creditore procedente, all'esito del procedimento ex art. 702 bis c.p.c., ha provveduto alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (v. Sentenza in atti del 16.02.2017 proc. n.r.g. 7340/2016 avente ad oggetto "*ricorso ex art.702 bis c.p.c.*" e relativa nota di trascrizione rep. 7340/2016 in atti); successiva **riunione di usufrutto** in morte di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 25.06.2009;
- per la **quota di 1/2 indiviso di piena proprietà**, in forza di atto di divisione del 12.04.2010 ai rogiti del Notaio V. Ferrara rep. n. 113267 (Allegato 4: atto di divisione già presente nel fascicolo che si allega alla presente per completezza), trascritto il 19.04.2010 ai nn. 23580/14809, da potere di XXXXXXXXXXXX XXXXX, alla quale era pervenuta per successione legittima della madre XXXX XXX (1/2 indiviso di nuda proprietà) e successiva riunione di usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX; il creditore procedente ha prodotto la nota di trascrizione del 07.10.2020 ai nn. 40498/28693 avente ad oggetto l'accettazione tacita di eredità in favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX e



contro XXXXXXXXXX (v. All. 4 della nota depositata dal precedente in data 12.10.2020).

BENI PIGNORATI

Il bene immobile, facente parte del compendio immobiliare, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 10.01.2014 ai nn. 677/574, esaminato nella presente relazione, è il seguente:

Bene n. 48 – piena e intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (già n. 2), piano terzo, interno 3, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub 9.

Si conferma l'esatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale (con riferimento a foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto (v. documentazione catastale in Allegato 5) alla data del pignoramento medesimo (10.01.2014).

Individuazione nelle foto satellitari e nella mappa catastale del bene n. 48 oggetto di pignoramento:

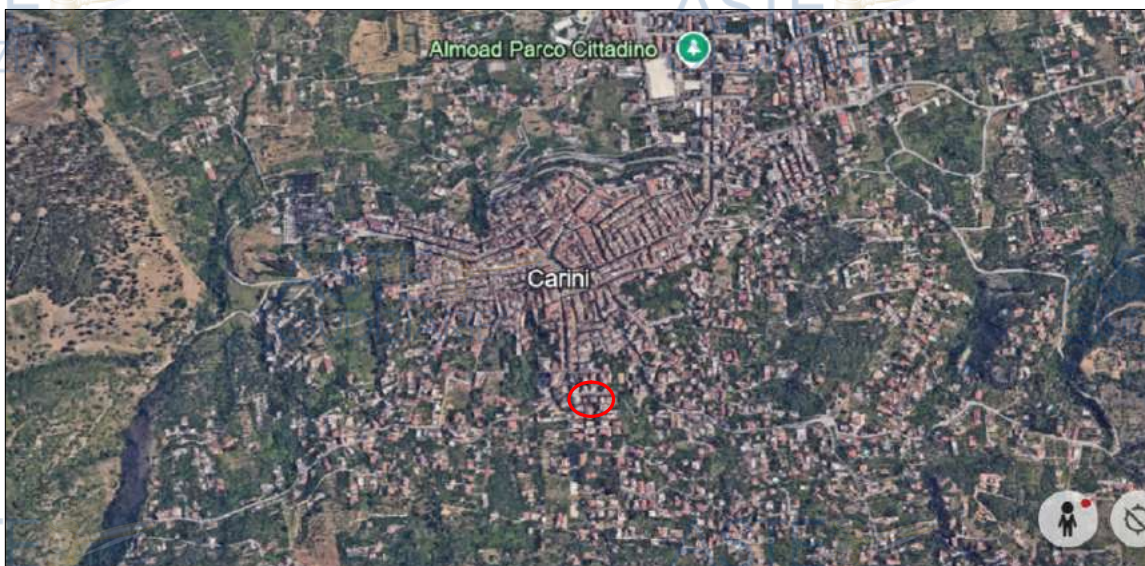


Immagine Google Earth – Inquadramento generale della zona e localizzazione del lotto

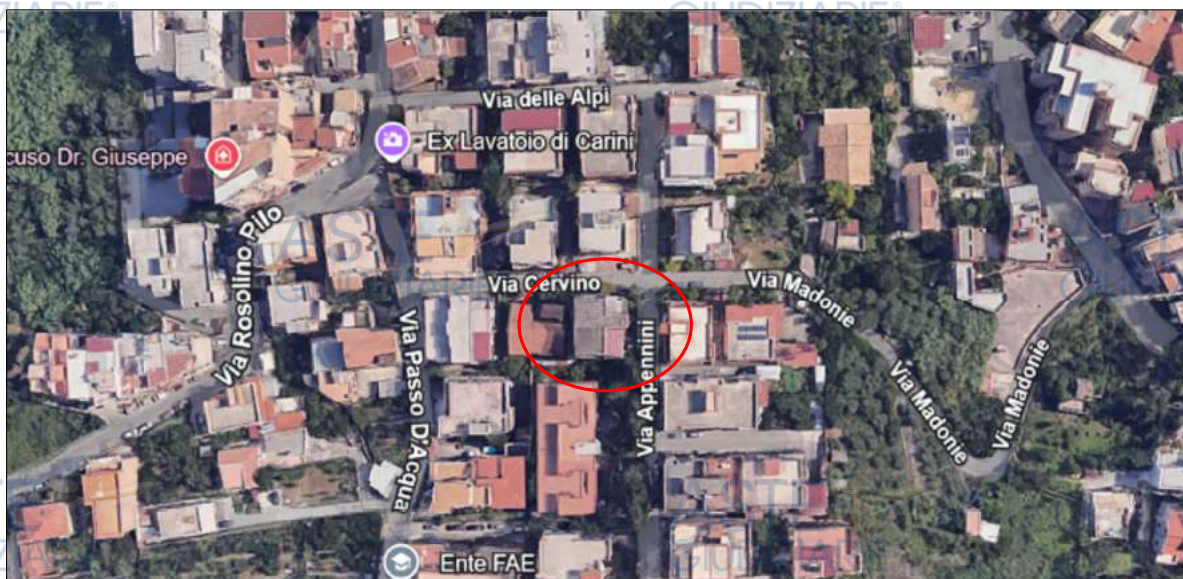
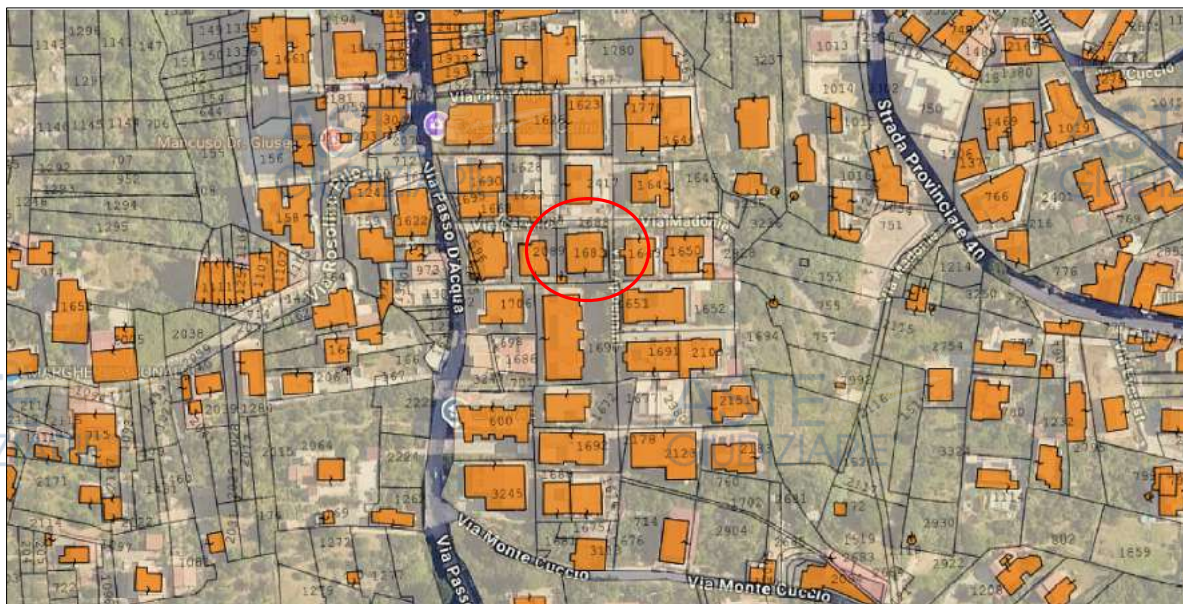


Immagine Google – Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato
(bene n. 48 dell'atto di pignoramento)



Estratto foglio di mappa 31 – Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (p.lla 1683)



Sovrapposizione foto satellitare ed estratto foglio di mappa 31 – Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (p.la 1683)

Con riferimento al **bene n. 48**, sulla base dell'ubicazione e delle caratteristiche rilevate, si è ritenuto opportuno formare un lotto comprendente soltanto tale immobile denominato “**LOTTO 16**”, che sarà nuovamente sotto riportato e di cui verranno puntualizzati anche i **confini** e i **dati catastali attuali**, secondo quanto richiesto nel quesito.

LOTTO 16

**PIENA E INTERA PROPRIETÀ (1/1) DI APPARTAMENTO (CAT. A/2)
SITO IN CARINI (PA), VIA CERVINO N. 7 (GIÀ N. 2), PIANO TERZO,
INTERNO 3 (bene n. 48 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 al **fg. 31 p.la 1683 sub 9**

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO 16

Descrizione della zona – L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento fa parte di un fabbricato (v. documentazione fotografica in Allegato 6: foto 1) risalente agli anni '80, ubicato a Carini, ai margini del centro storico (Piazza Duomo raggiungibile in 10 minuti a piedi), in una zona caratterizzata per lo più da interventi edilizi a prevalente destinazione residenziale e da tessuto urbano di tipo elencate nella parte più vicina al centro, ben collegata anche alle altre aree della città e buoni risultano i servizi alla residenza e le attività commerciali.



Veduta da via Cervino all'angolo con via Appennini del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato

Accessi – Al fabbricato si accede da Via Cervino, attraverso un portone in ferro contraddistinto dal civ. 7 (foto 2) che immette in un'area esterna condominiale;

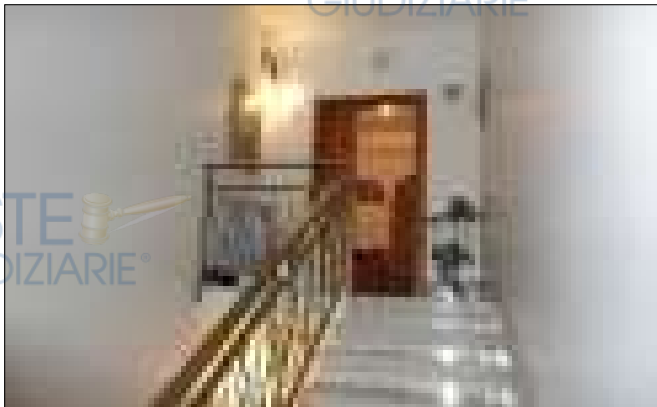
superata una breve scalinata ed attraversato uno spazio antistante coperto (foto 3), si raggiunge il portoncino del vano scala (foto 4) posto al livello di piano rialzato, da cui si diparte la rampa di scale che serve verticalmente lo stabile privo di ascensore. L'unità abitativa in oggetto è ubicata al piano terzo, interno 3 (foto 5-6).



Accesso al fabbricato civ. 7



Atrio coperto d'ingresso al vano scala



Porta d'ingresso dell'appartamento

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 alcuni sottobalconi, in sommità nei cornicioni, nelle parti basamentali del fabbricato ed in corrispondenza del muretto di recinzione perimetrale.

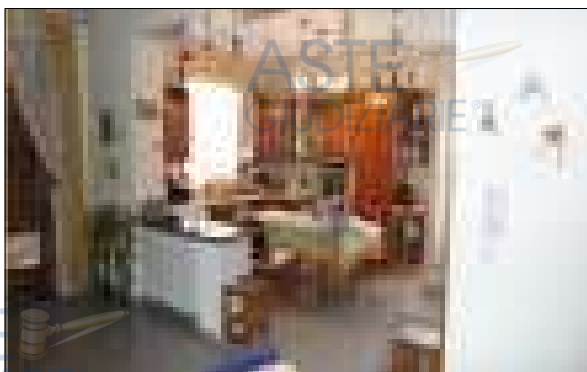
Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento – L'unità abitativa (cfr. planimetria dello stato di fatto in Allegato 7), che occupa l'intero piano terzo del fabbricato, si compone di ingresso (foto 7), soggiorno-cucina (foto 8-9-10), due camere da letto (foto 11-12), servizio igienico (foto 13) con vasca, doccia, lavabo, vaso e bidet, ripostiglio (foto 14) e disimpegno (foto 15).



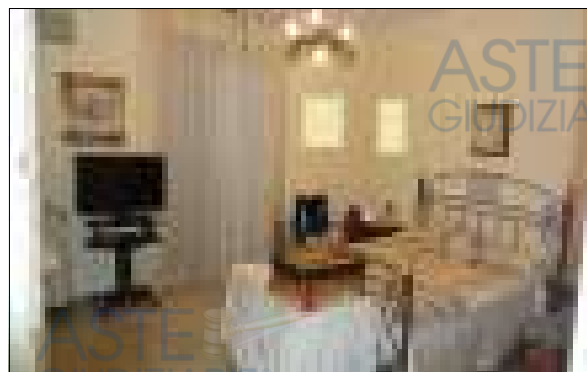
Ingresso



Soggiorno



Cucina



Camera 1





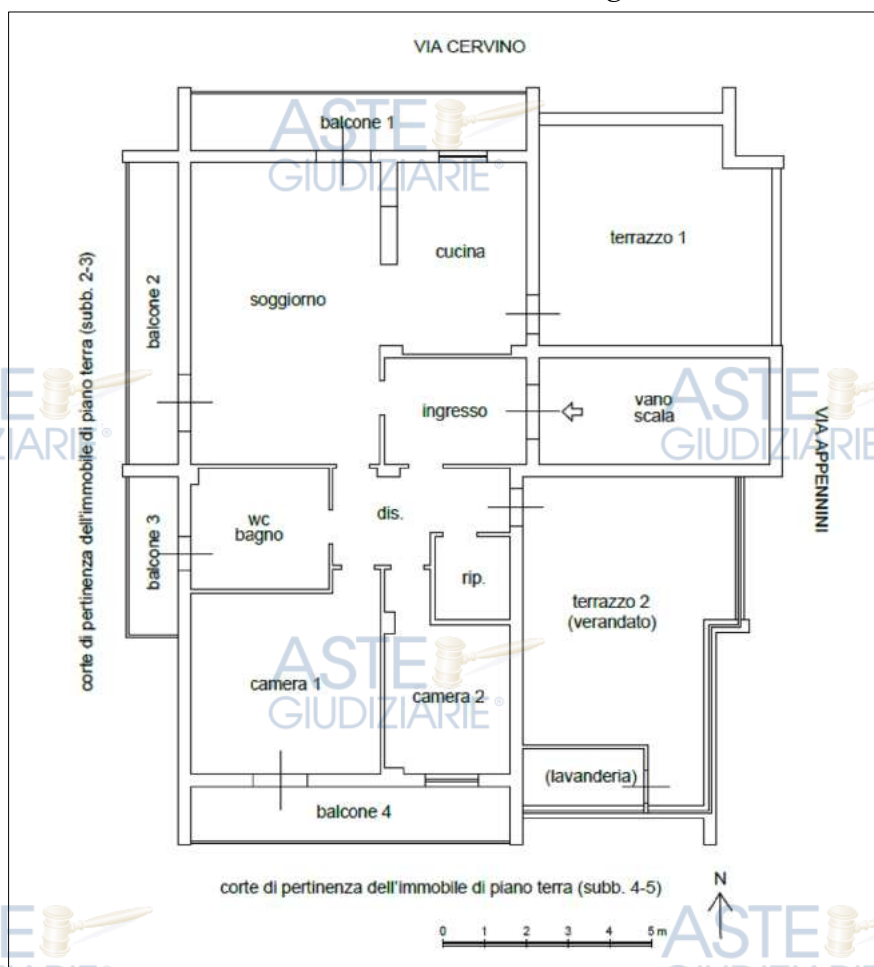
Camera 2



Servizio igienico



Ripostiglio



Planimetria dello stato di fatto dell'appartamento

La **pavimentazione** è in granito nell'ingresso e nel soggiorno-cucina, in marmo negli altri ambienti, in ceramica nel servizio igienico e nei terrazzi. Le **pareti** ed i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati con idropittura ad eccezione della cucina e del bagno dove le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica.

Gli **infissi esterni** sono in alluminio effetto legno e completi di persiane in legno; soltanto nel wc la persiana è in alluminio. La **porta d'ingresso** è in legno tamburato con serratura di sicurezza. Le **porte interne** sono in legno tamburato.

Tutti gli ambienti abitabili 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 caldaia alimentata da bombola;
- 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.

In generale, gli impianti risultano sprovvisti delle relative certificazioni.

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

Pertinenze esclusive – L'immobile presenta le seguenti pertinenze esclusive di ornamento:

- quattro balconi, di cui due comunicanti con l'ambiente soggiorno-cucina, uno prospettante su via Cervino e l'altro si affaccia lateralmente su una corte di pertinenza di un immobile di piano terra, un altro balcone accessibile dal servizio igienico e l'ultimo da una camera da letto (foto 16);

- due terrazzi, di cui uno comunicante con la cucina e prospettante su Via Cervino e Via Appennini (foto 17), l'altro, accessibile dal disimpegno della zona notte dell'appartamento, si affaccia su via Appennini e sulla corte laterale di pertinenza di un immobile di piano terra (foto 18-19); quest'ultimo terrazzo, attualmente, si presenta interamente chiuso a veranda con infissi in alluminio e vetri, copertura in lamiera e controsoffitto in cartongesso, e in esso è stato realizzato un piccolo locale adibito a lavanderia (foto 20-21).

*Terrazzo 1**Terrazzo 2*

Stato di manutenzione – L'unità abitativa, all'atto del sopralluogo, risultava nel complesso in buono stato di conservazione ad eccezione del degrado (macchie, efflorescenze) rilevato sul controsoffitto della veranda (di cui si prevede la demolizione) causato da infiltrazioni provenienti dalla copertura in lamiera (foto 22); altresì sul muro della lavanderia, in corrispondenza dell'infisso esterno (foto 23), si riscontrano ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni.

Attestato di prestazione energetica – L'unità immobiliare non risulta dotata di attestato di prestazione energetica, così come verificato anche mediante visura online presso il Catasto Energetico Fabbricati del portale siciliano Si Energia. Per il suo conseguimento, si quantifica un costo pari a circa € 200,00, da detrarre dal valore di stima.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Relativamente ai *beni comuni non censibili* si evidenzia l'area di accesso al fabbricato posta ad angolo tra Via Cervino-Via Appennini ed il vano scala, corrispondente al *sub. I* (v. elaborato planimetrico ed elenco subalterni in All. 5).

Calcolo delle superfici – Saranno appresso specificate la **superficie commerciale**, somma della *superficie coperta lorda* dell'immobile e delle *superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive*, e la **superficie utile netta**, somma delle superfici interne dei singoli ambienti.

Nella determinazione delle superfici, ai fini della stima, in ragione di quanto sarà illustrato nel paragrafo "*QUESITO N. 6*", si considererà l'immobile conforme con quanto autorizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio (non si terrà conto della chiusura del terrazzo a veranda e del locale lavanderia ricavato nello stesso).

La *superficie coperta lorda*, computata al lordo delle murature esterne ed interne dell'unità immobiliare (muri interni eventuali, muri perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm 25), sarà pari a: mq 128,90

Le *superfici delle pertinenze esclusive* (v. planimetria in All. 7) sono pari a:

balcone 1	mq 10,86
balcone 2	mq 8,70
balcone 3	mq 4,56
balcone 4	mq 9,94
terrazzo 1	mq 29,28
terrazzo 2	mq 37,72

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

	<i>Superficie mq</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie ragguagliata mq</i>
Superficie coperta lorda	128,90	1	128,90
Balcone 1	10,86	0,30	3,25
Balcone 2	8,70	0,30	2,61
Balcone 3	4,56	0,30	1,36
Balcone 4	9,94	0,30	2,98
Terrazzo 1	29,28	0,30 fino a mq 25	7,50
		0,10 oltre mq 25	0,42
Terrazzo 2	37,72	0,30 fino a mq 25	7,50
		0,10 oltre mq 25	1,27
Totale superficie commerciale in c.t.			mq 156,00

La **superficie utile netta** è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni. Tali superfici verranno appresso specificate in formato tabellare, così anche l'esposizione degli ambienti:

<i>Ambiente</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Superficie netta</i>
Ingresso	—	mq 8,69
Soggiorno	Nord - Ovest	mq 33,51
Cucina	Nord - Est	mq 14,43
Camera 1	Sud	mq 20,45

Camera 2	Sud	mq 12,06
Wc-bagno	Ovest	mq 9,49
Ripostiglio	—	mq 3,60
Disimpegno	—	mq 8,29
Totale superficie utile netta		mq 110,52

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

L'appartamento (bene n. 48) è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo** come sotto riportato (v. documentazione catastale in Allegato 5):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
31	1683	9	A/2 (Abitazioni di tipo civile)	7	5,5 vani	Totale: 146 mq Totale escluse aree scoperte: 130 mq	Euro 482,89

Indirizzo: Via Cervino n. 2 piano 3 interno 3

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 31 Particella 1683

Storia catastale – Dalla visura storica catastale del bene pignorato (All. 5) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

09.11.2015 – Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie

09.07.2014 – Variazione toponomastica protocollo n. PA0252680 (n. 120732.1/2014)

22.11.2012 – Variazione protocollo n. PA0409028 rettifica classamento in autotutela (n. 41764.1/2012)

10.02.1992 – Classamento automatico (n. 9856/1986)

30.06.1987 – Impianto meccanografico

Intestatori catastali nel ventennio – Dalla visura storica catastale si evincono i seguenti intestatori succedutisi nel tempo:

dal 12.04.2010 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1
(Atto di divisione del 12.04.2010 rep. n. 113267 Notaio V. Ferrara)

dal 25.06.2009 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2
(Ricongiungimento usufrutto prot. n. PA0560742 in atti dal 04.11.2009 in morte di XXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per
½ (Ricongiungimento usufrutto prot. n. PA0560742 in atti dal 04.11.2009 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

dal 30.12.1998 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per
1/2 (Testamento olografo del 30.12.1998 rep. n. 26061 Notaio Marino - Successione XXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà
per ½ (Testamento olografo del 30.12.1998 rep. n. 26061 Notaio Marino - Successione XXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per
1000/1000 fino al 25.06.2009 (Testamento olografo del 30.12.1998 rep. n. 26061 Notaio Marino - Successione XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX)

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

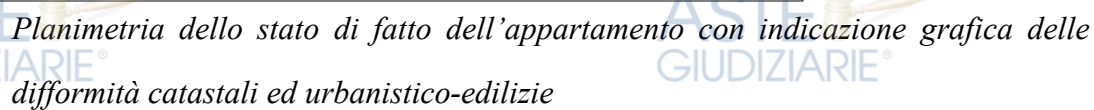
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, livellario
per il solo terreno

Verifica rispondenza formale dei dati – I dati catastali indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con riferimento a foglio particella e subalterno, sono conformi alle risultanze catastali.

Verifica variazioni dei dati identificativi essenziali intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento – Dall’esame della visura storica catastale non risultano variazioni successive (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e subalterno) rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell’atto di pignoramento.

Accertamento conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Dal confronto tra lo stato dei luoghi (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 7) e la planimetria catastale acquisita (v. planimetria catastale in Allegato 5), sono emerse le difformità che verranno di seguito elencate (v. Allegato 8: planimetria dello stato di fatto con l’indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale corrispondenti altresì alle difformità urbanistico-edilizie):

- realizzazione e spostamento di alcune pareti divisorie, spostamento di vani porta e spostamento del servizio igienico;
- modifica di prospetto con spostamento di porta-finestra di comunicazione tra la cucina ed il terrazzo (terrazzo 1);
- chiusura a veranda di terrazzo prospettante su strada pubblica (terrazzo 2) e costruzione in esso di un piccolo vano adibito a lavanderia;
- l’altezza interna utile rilevata è pari a m 2,90, pertanto differente rispetto all’altezza di m 3,20 indicata nella pianta catastale;
- mancata indicazione di alcuni pilastri della maglia strutturale.



Pertanto, i costi per il conseguimento della regolarità catastale, consistenti nella presentazione della planimetria riprodotte lo stato attuale dei luoghi sulla base di quanto regolarizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio (v. “*QUESITO N. 6*”), da effettuarsi attraverso la procedura DOCFA, ammontano a circa € 600,00, 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 16

Piena e intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sito in Carini (PA), via Cervino n. 7 (già n. 2), piano terzo, interno 3 (bene n. 48 dell'atto di pignoramento); l'immobile è composto da ingresso, soggiorno-cucina, due camere da letto, wc-bagno, ripostiglio e disimpegno; è dotato, inoltre, di quattro balconi e due terrazzi; **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 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al **fg. 31 p.lla 1683 sub. 9**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a fg., p.la e sub.), tuttavia nella planimetria catastale si rilevano alcune difformità; il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in assenza di concessione edilizia e per tale ragione è stata presentata istanza di condono edilizio in data 30.04.1986 prot. n. 3836 ai sensi della Legge 47/85 relativamente all'intero fabbricato; occorrerà definire la pratica di condono edilizio, integrando la documentazione mancante e depositando una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.

16/2016, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri concessori, nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria; lo stato dei luoghi non è conforme con quanto dichiarato nell'istanza di condono, corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale coeva; alcune difformità (chiusura a veranda del terrazzo prospettante su strada pubblica e costruzione in esso di un piccolo vano nonché modifica di prospetto con spostamento di porta-finestra) andranno regolarizzate procedendo al ripristino dello stato dei luoghi mentre per la diversa distribuzione interna mediante il deposito di una C.I.L.A. tardiva. Infine, si presenterà la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili oggetto della presente relazione, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dell'ufficio tecnico competente, risulta pari in cifra tonda ad € 15.650,00, a cui vanno sommate le spese per il conseguimento della regolarità catastale pari a circa € 600,00 e il costo pari a € 200,00 per la redazione dell'A.P.E. I predetti importi sono stati detratti dal valore di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 16: Euro 96.300,00

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 oggetto della presente relazione intervenuti dalla trascrizione del pignoramento (10.01.2014) a ritroso, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto al pignoramento.



- La **piena ed intera proprietà 1/1** dell'immobile oggetto della presente relazione è pervenuta all'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù dei titoli appresso specificati:

- la **quota di 1/2 indiviso di nuda proprietà**, in forza di successione testata di

XX ed ivi

XXXXXXXXXX, 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 rep. n. 26061 in Notaio

Mario Marino di Carini, trascritto il 03.06.1999 ai nn. 20926/14849 (v.

Allegato 3). A seguito di provvedimento del G. Es. dell'08.09.2015, il

creditore procedente, all'esito del procedimento ex art. 702 bis c.p.c., ha

provveduto alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in favore di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (v. Sentenza in atti del 16.02.2017

proc. n.r.g. 7340/2016 avente ad oggetto "ricorso ex art.702 bis c.p.c." e

relativa nota di trascrizione rep. 7340/2016 in atti); successiva **riunione di**

usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- per la **quota di 1/2 indiviso di piena proprietà**, in forza di atto di divisione

del 12.04.2010 ai rogiti del Notaio V. Ferrara rep. n. 113267 (Allegato 4),

trascritto il 19.04.2010 ai nn. 23580/14809, da potere di XXXXXXXXX

XXXXXXXXXX, alla quale era pervenuta per successione legittima della

XXXXXXXXXX (1/2 indiviso di nuda proprietà) e successiva riunione di

usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX; il creditore procedente ha

prodotto la nota di trascrizione del 07.10.2020 ai nn. 40498/28693 avente ad

oggetto l'accettazione tacita di eredità in favore di XXXXXXXXX e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (v. All. 4 della nota depositata dal precedente in data 12.10.2020).

- La **piena ed intera proprietà 1/1** dell'immobile era pervenuta a XXXXXXXX per avere costruito il fabbricato di cui esso fa parte su terreno pervenutole per atto di permuta del 31.03.1982 in Notaio Vincenzo Ferrara di Carini rep. n. 254, trascritto a Palermo il 29.04.1982 ai nn. 16788/13770 (Allegato 9), da potere dei coniugi XX XXXXXXXXXXXX. A XXXXXXXX il terreno era pervenuto per atto di compravendita dell'11.09.1981 in Notaio Matteo Pennisi rep. 50058 (v. All. 10).

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 l'unità immobiliare in oggetto, come accertato presso la Ripartizione VI – Urbanistica del Comune di Carini, insiste, secondo il P.R.G. approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 248 del 07.06.1983, 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., cui si rimanda per l'analisi puntuale delle prescrizioni; 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. Con riferimento alla variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Carini, che è stata adottata dal Consiglio Comunale il 09.01.2025, il fabbricato, da informazioni assunte presso la



Ripartizione VI – Urbanistica, ricadrà in sottozona “B1 - Centro urbano consolidato”.

La zona su cui insiste il fabbricato è soggetta ai seguenti **vincoli**:

- vincolo sismico di cui al Decreto Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003;
- fascia di rispetto di riserve idriche (pozzo idropotabile) – 200 mt;
- 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.

Regolarità urbanistico-edilizia

L’edificio di cui fa parte l’appartamento in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per tale ragione la XXXXXXXXXXXXXXXX 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 11) 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 rinvenuti nella pratica relativa all’istanza di condono in Allegato 12).

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 (v. in All. 11) – , la sottoscritta acquisiva informazioni dal competente ufficio tecnico comunale in merito alla procedibilità della stessa da definire con l’integrazione 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.

Una volta ottemperato alle integrazioni richieste, l'iter istruttorio potrà essere concluso mediante deposito di una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri concessori, nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria. L'art. 7 della L.R. n. 2/2022 ha modificato il terzo comma dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016. Per effetto della citata modifica normativa, trascorso il termine di 90 gg dal deposito della perizia giurata, troveranno applicazione le disposizioni sul "silenzio assenso" contenute all'art. 20 della L. 241/1990. Pertanto, dall'applicazione delle disposizioni contenute all'art. 28 della L.R. n. 16/2016 e all'art. 20 della L. 241/1990, discende che trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia senza che sia intervenuto un provvedimento espresso (di accoglimento o di rigetto), il silenzio dell'amministrazione competente equivarrà a provvedimento di accoglimento della domanda di condono. A partire da tale momento, su richiesta del privato, l'amministrazione avrà il dovere di rilasciare in via telematica, un'attestazione sul decorso dei termini del procedimento e pertanto dell'intervenuto accoglimento della domanda di condono. Trascorsi 10 giorni dalla richiesta dell'attestazione senza che

questa sia stata rilasciata dalla P.A. il privato potrà autocertificare da sé l'avvenuta formazione tacita del titolo abilitativo del condono.

L'importo complessivo delle spese occorrenti 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), aggiungendo i costi degli oneri concessori relativi all'unità immobiliare in oggetto, i compensi tecnici (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), diritti di istruttoria e di segreteria, può essere quantificato prudenzialmente in circa € 5.500,00, salvo ulteriori congruagli ed integrazioni stabiliti dall'ufficio tecnico comunale solo a seguito dell'istruttoria definitiva della pratica di condono sopra indicata.

Inoltre, dal confronto tra gli elaborati grafici rinvenuti all'interno della pratica di condono edilizio (All. 12) e lo stato attuale dei luoghi riscontrato nel corso della visita (All. 7), si rilevano la realizzazione e lo spostamento di alcune pareti divisorie, di vani porta, del vano porta-finestra su prospetto e la costruzione nel terrazzo chiuso a veranda di un piccolo vano adibito a lavanderia. Riguardo alla chiusura a veranda di uno dei terrazzi, sebbene la veranda sia rappresentata nei grafici reperiti nella pratica di condono L. 47/85 (All. 12), tuttavia essa non risulta citata e inclusa nella predetta istanza di condono e nemmeno indicata nella planimetria di primo accatastamento risalente al 18.07.1986 (All. 5), coeva all'istanza, in cui sono rappresentati unicamente i due terrazzi. Pertanto, nella definizione della pratica di condono, non si terrà conto della predetta veranda, uniformandosi a quanto dichiarato nell'istanza di condono presentata ai sensi della Legge 47/85.



Di conseguenza, le difformità da regolarizzare sotto il profilo urbanistico-edilizio sono date dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di primo accatastamento presentata il 18.07.1986, coeva all'istanza di condono, difformità già descritte nella presente relazione al paragrafo "QUESITO N. 3" (v. planimetria dello stato di fatto dell'appartamento con l'indicazione delle difformità catastali corrispondenti alle difformità urbanistico-edilizie in Allegato 8).

Riguardo alla chiusura a veranda del terrazzo (terrazzo 2) prospiciente su pubblica via ed alla realizzazione in esso del vano adibito a lavanderia, non sussistono le condizioni di sanabilità e si renderà necessario il ripristino dello stato dei luoghi, così anche occorrerà ripristinare la porta-finestra della cucina su prospetto in conformità ai grafici catastali coevi all'istanza di sanatoria. I costi di ripristino (rimozione della veranda, demolizione del vano lavanderia, ripristino dello stato originario del terrazzo, ripristino del vano porta-finestra della cucina in conformità), stimati sulla base degli ordinari prezzi dell'edilizia, ammontano a circa Euro 4.500,00.

Per la diversa distribuzione interna (realizzazione e traslazione di alcune pareti divisorie, di vani porta e spostamento del servizio igienico), occorrerà presentare una C.I.L.A. tardiva per lavori già eseguiti, per la quale si applica una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (art. 6-bis comma 5 del d.P.R. n. 380/2001). La mancata indicazione di alcuni pilastri della maglia strutturale nella planimetria catastale è da considerare un mero errore di rappresentazione.

Per la presentazione della C.I.L.A. tardiva, vanno calcolati i seguenti costi:

- sanzione	€ 1.000,00
- diritti di istruttoria	€ 100,00
- diritti di segreteria	€ 51,65

- compensi tecnici _____ € 1.000,00

Totale € 2.151,65

Infine, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) – art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett.

i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 – prevedendo, per quest'ultima, una spesa complessiva (adeguamento e certificazioni impianti + competenze tecniche + diritti e spese accessorie) pari a circa € 3.500,00.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili oggetto della presente relazione, fin qui calcolate (€ 5.500,00 + € 4.500,00 + € 2.151,65 + € 3.500,00) e fatte salve ulteriori determinazioni da parte dell'ufficio tecnico competente, risulta pari in cifra tonda ad **€ 15.650,00**, importo che sarà detratto dal valore di stima.

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

Da quanto riferito dal Custode Giudiziario, l'immobile risulta attualmente libero, in quanto l'occupante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rinvenuta al momento dell'accesso ha provveduto a rilasciare il bene.

Difatti, l'unità immobiliare pignorata, all'atto del sopralluogo, svoltosi in data 08.11.2021, risultava occupata dalla XXXXXXXX per essere subentrata, in data 01.10.2020, nel contratto di locazione del 01.09.2010, registrato il 16.09.2010 al n. 4383 serie 3, di durata pari a quattro anni rinnovabili, stipulato tra l'esecutata ed il XXXXXXXXXXXXXXXX, dietro corresponsione di un canone locativo mensile pari ad € 400,00 (v. contratto in Allegato 13). Tenuto conto della data di registrazione del contratto (16.09.2010), anteriore alla trascrizione del pignoramento (10.01.2014), il

contratto risultava opponibile alla procedura e il Custode subentrava nel rapporto di locazione al fine della percezione del canone in favore della procedura esecutiva.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Riguardo ai vincoli derivanti dalle prescrizioni urbanistiche vigenti, si rimanda al paragrafo “*QUESITO N. 6*” della presente relazione.
- 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.
- Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:
 - redazione dell'A.P.E. con un costo pari a Euro 200,00;
 - regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa Euro 600,00 come determinato in risposta al *QUESITO N. 3*;
 - regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa Euro 15.650,00 come determinato in risposta al *QUESITO N. 6*.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato.

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo del 26.03.2013 – Tribunale Civile di Palermo;
- trascrizione nn. 677/574 del 10.01.2014, 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

Gli immobili in esame non ricadono 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.

Per completezza si segnala, con riferimento al presente quesito, che dall'esame della visura storica catastale (All. 5), gli intestatari, dall'impianto meccanografico

fino al 30.12.1998 (data del testamento olografo di XXXXXXXXXX sopra menzionato), risultano:

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

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 ultraventennali 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 9) – con il quale a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) 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 10) – con cui la dante causa di XXXXXXXX acquista il medesimo terreno – non si riscontrano annotazioni relative al predetto *livello* ed al pagamento di un canone e in tali atti parte venditrice garantisce l'immobile come libero da qualunque gravame.

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.***Criterio di stima**

Considerate le caratteristiche dell'immobile da stimare, per la determinazione del valore di mercato 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.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile – La superficie commerciale dell'immobile, in precedenza calcolata (v. paragrafo “*QUESITO N. 2*”) sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a mq 156,00.

Determinazione della scala dei prezzi noti - 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 ricade l'immobile, procedendo al confronto con immobili simili 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.. Dall'analisi effettuata attraverso la consultazione degli annunci immobiliari dei siti web specialistici, in particolare Immobiliare.it, si rileva, per immobili analoghi a quello in oggetto e ubicati nella medesima zona, tenendo conto nondimeno della riduzione che tali valori subiscono nel corso della contrattazione (10-15%), un valore unitario medio di vendita pari a circa €/mq 760,00 (v. offerte immobiliari in Allegato 14).

Dall'esame delle ultime quotazioni immobiliari, si sono invece estrapolati i seguenti valori:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2024 - Semestre 2) per il Comune di Carini, zona "*Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO*", tipologia "*Abitazioni civili*", stato conservativo "*normale*", fornisce valori compresi tra un minimo di €/mq 700,00 ed un massimo di €/mq 1.050,00 (Allegato 15);

- il Borsino Immobiliare, per la medesima zona e per tipologia di immobile in stabili di qualità nella media di zona, indica valori di mercato che oscillano tra un minimo di €/mq 706,00 ed un massimo di €/mq 1.084,00 (Allegato 15).

Sono stati altresì esaminati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita mediante il servizio di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate, relativi ad immobili della stessa categoria catastale (A/2) e localizzati 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 l'archivio 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 l'intero e per il diritto di proprietà. Dalla ricerca eseguita (Allegato 16), sono stati estratti i seguenti valori:

Periodo	Categoria catastale	Corrispettivo dichiarato	Superficie	Valore unitario
Marzo 2024	A/2	€ 100.000,00	mq 107,00	€/mq 934,57
Novembre 2024	A/2	€ 50.000,00	mq 103,00	€/mq 485,43
Novembre 2024	A/2	€ 45.000,00	mq 103,00	€/mq 436,89
Novembre 2024	A/2	€ 63.000,00	mq 85,00	€/mq 741,17

Febbraio 2025	A/2	€ 82.000,00	mq 109,00	€/mq 752,29
Aprile 2025	A/2	€ 58.500,00	mq 113,00	€/mq 517,69
Valore medio				€/mq 644,67

Sulla base dei dati reperiti dalle fonti sopra indicate, per immobili della stessa tipologia di quello in oggetto, in condizioni ordinarie, può fissarsi per la stima un valore unitario medio pari ad €/mq 795,00. Occorrerà adeguare tale valore, mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione (Kn), che tengano conto delle caratteristiche estrinseche e delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, così da ottenere il valore di mercato unitario al mq da attribuire all'immobile.

Considerata l'ubicazione dell'immobile, in zona semicentrale con una buona dotazione di servizi alla residenza ed attività commerciali, tenuto conto che il bene fa parte di un edificio con caratteristiche generali e costruttive ordinarie, in discreto stato di conservazione, esaminate altresì le caratteristiche intrinseche del bene in precedenza puntualmente illustrate, si indicheranno, di seguito, i seguenti coefficienti:

coefficiente di zona (posizione, dotazione servizi e attrezzature) = 1,00

coefficiente edificio (età, qualità e stato di conservazione) = 0,95

coefficiente unità immobiliare (qualità, distribuzione e composizione dei locali, piano ed esposizione, dotazione impianti, stato di conservazione) = 1,00

$K_{Tot} = 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 0,95$

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

$\text{€/mq } 795,00 \times 0,95 = \text{€/mq } 755,25$

Il più probabile valore di stima dell'immobile sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

€/mq 755,25 × mq 156,00 = € **117.819,00**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- | | |
|---|-------------|
| - costi regolarizzazione catastale | € 600,00 |
| - costi regolarizzazione urbanistico-edilizia | € 15.650,00 |
| - redazione A.P.E. | € 200,00 |

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà così deprezzato:**

€ 117.819,00 – € (600,00 + 15.650,00 + 200,00) = € 101.369,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di € **101.369,00**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

€ 101.369,00 – (€ 101.369,00 × 5%) = € 96.300,55

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 16 (BENE N. 48)

in cifra tonda € 96.300,00

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

Trattasi di immobile pignorato per l'intera proprietà.

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, 20 settembre 2025

L'Esperto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Maria Elisa Giammona

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI

1. comunicazione accesso del Custode alle parti;
2. verbale di visita;
3. verbale di registrazione rep. n. 26061 dell'11.05.1999 in Notaio Mario Marino di Carini e testamento olografo del 12.09.1998;
4. atto di divisione del 12.04.2010 in Notaio V. Ferrara rep. n. 113267;
5. documentazione catastale;
6. documentazione fotografica;
7. planimetria dello stato di fatto dell'appartamento (bene n. 48);
8. planimetria dello stato di fatto dell'appartamento con l'indicazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie;
9. copia atto di permuta in Notaio Vincenzo Ferrara di Carini del 31.03.1982 rep. n. 254 e relativa nota di trascrizione;
10. copia atto di compravendita in Notaio Matteo Pennisi dell'11.09.1981 rep. 50058;
11. 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;
12. elaborati grafici rinvenuti nella pratica relativa all'istanza di condono;
13. contratto di locazione dell'appartamento del 01.09.2010, registrato il 16.09.2010 al n. 4383 serie 3;
14. offerte immobiliari;





15. quotazioni immobiliari;

16. valori immobiliari dichiarati.

