

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 14

(Beni nn. 42-54 dell'atto di pignoramento)

Piena e intera proprietà (1/1) di villetta (cat. A/7) sita in Carini (PA), C.da Manostalla, oggi via Torretta n. 82, piano terra, distinto al C. F. al fg. 27 p.lla 65 (bene n. 42 dell'atto di pignoramento)

Piena e intera proprietà (1/1) di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, distinto al C. T. al fg 27 p.lla 368 (bene n. 54 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 14

(Beni nn. 42-54 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. 13
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	pag. 16
N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 16
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. 36
N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 42

N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 44
N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 46
N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 56
N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 56
N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 59
N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 60
N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 60
N. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag. 60
N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 66
Elenco allegati	pag. 67

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 Sig.ra XXXXXXXXXXXX, 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 villetta (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 (già stimato corrispondente al 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. 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.la 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 sui provvedimenti emessi dal G. Es., a seguito delle criticità rilevate dagli ausiliari riguardanti gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento, e sulle operazioni peritali svolte relative ai beni ancora da stimare, che saranno altresì esposte in ciascun paragrafo della presente relazione.

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 XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX) – 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXX, 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 Sig.ra XXXXXXXXXXXX, 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 (Allegato 3) 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 (v. istanze per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica in Allegato 4) 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, le relazioni di stima riguardanti il 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 depositava la relazione di stima relativa al Lotto 15 (Beni nn. 43-44) e in data 20.09.2025 la relazione di stima riguardante il Lotto 16 (bene n. 48).

All'udienza del 24.09.2025, in attesa dell'ultimazione delle operazioni di stima relative al Lotto 14, comprendente gli immobili nn. 42 e 54, per i quali, per le molteplici criticità in essi rilevate, la scrivente attendeva ancora di acquisire alcuni riscontri da parte degli uffici competenti, il G. Es. Dott. Minutoli rimetteva "*le parti e gli ausiliari all'udienza del 28 gennaio 2026, ore 9.30, per provvedere ai sensi degli artt. 569 e 600 c.p.c. all'esito del deposito dell'ultima relazione di*

stima, onerando il creditore procedente di curare la notifica dell'invito a comparire ex art. 180 c. 2 disp. att. c.p.c. nei confronti dei contitolari non eseguiti del residuo compendio pignorato in quota indivisa".

Nel prosieguo della presente relazione saranno illustrati e documentati negli appositi paragrafi i molteplici accertamenti svolti nel corso del mandato relativi al Lotto 14.

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 1/2 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 di 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 1/2 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 villetta (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 14 (Beni nn. 42-54 dell'atto di pignoramento)

Nel prosieguo della presente relazione, si procederà alla descrizione ed alla stima del Lotto 14, comprendente i beni nn. 42-54, 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

Gli immobili nn. 42-54 costituenti il Lotto 14 risultano appartenere per l'intera proprietà 1/1 alla debitrice esecutata.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza di:

- per la quota di 1/2 indiviso di nuda proprietà, in forza di successione testata di XXX ed ivi XXXXXXXXXXXX, 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 5: verbale e testamento già in atti che si allegano alla presente per completezza); vi è trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in favore di XXXXXXXXX e contro XXXXXXXXX (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);

- per la quota di 1/2 indiviso di nuda proprietà e intero usufrutto 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 (Allegato 6) da potere rispettivamente di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ai quali erano pervenuti per successione testata di XXXXXXXX; riguardo al bene n. 42, vi è trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in favore dei danti causa dell'esecutata, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX XXXXXXXX (v. Sentenza in atti del 16.02.2017 proc. n.r.g. 7340/2016 “ricorso ex art.702 bis c.p.c.” e relativa nota di trascrizione rep. 7340/2016); relativamente al bene n. 54, vi è trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX del 07.10.2020 ai nn. 40498/28693 (v. All. 4 della nota depositata dal precedente in data 12.10.2020).

BENI PIGNORATI

I beni immobili, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 10.01.2014 ai nn. 677/574, esaminati nella presente relazione, sono i seguenti:

Bene n. 42 Piena e intera proprietà (1/1) di villetta (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. 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.

Si conferma l'esatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale (con

referimento a fg. e p.lla) indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto (v. documentazione catastale in Allegato 7 e in Allegato 8) alla data del pignoramento medesimo (10.01.2014).

Individuazione nelle foto satellitari e nella mappa catastale dei beni nn. 42-54:

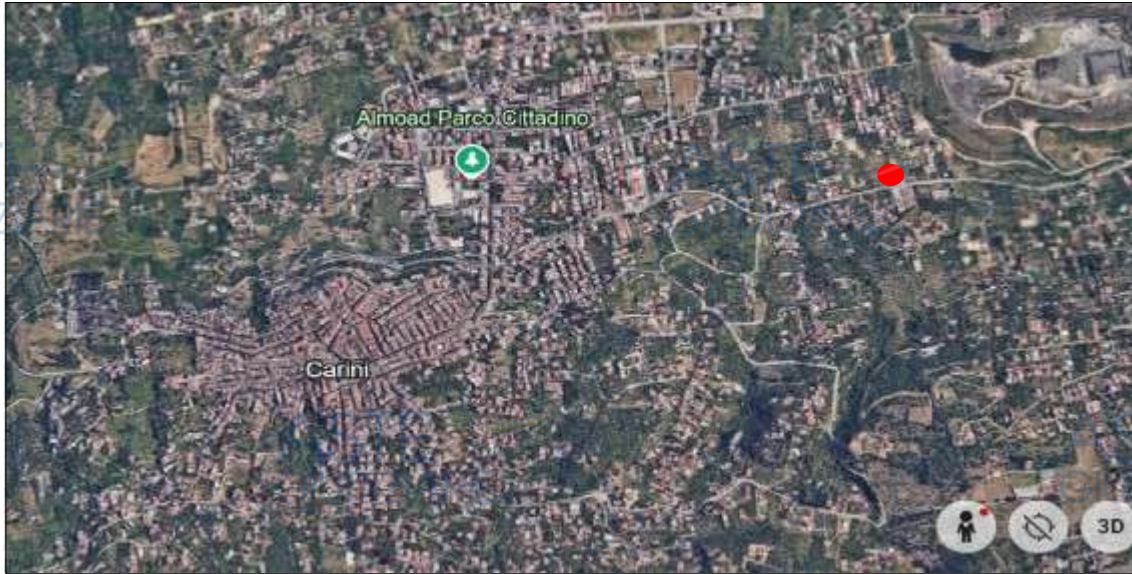


Immagine Google Earth–Inquadramento generale della zona e localizzazione del lotto

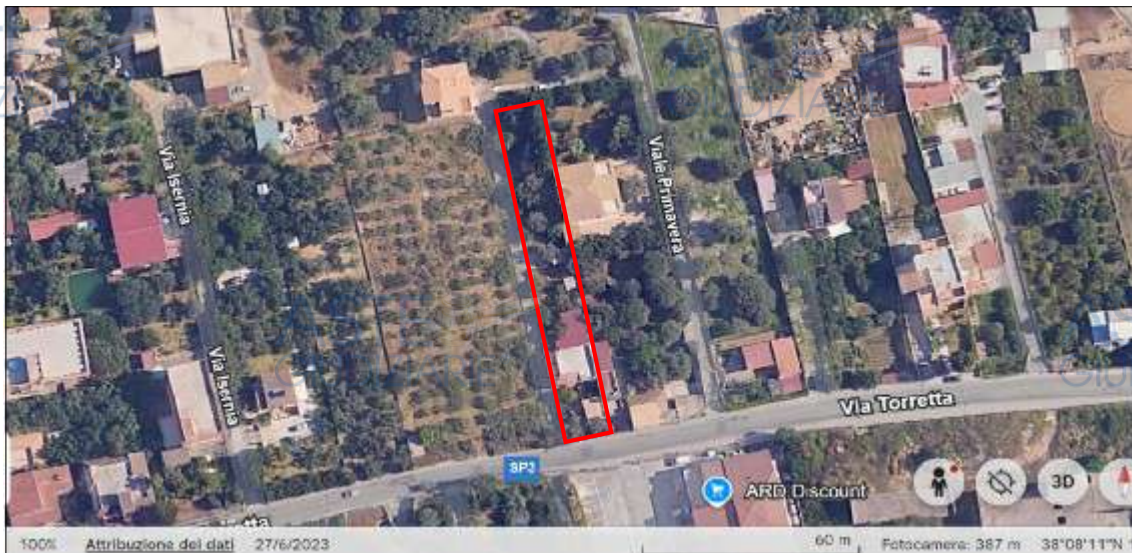
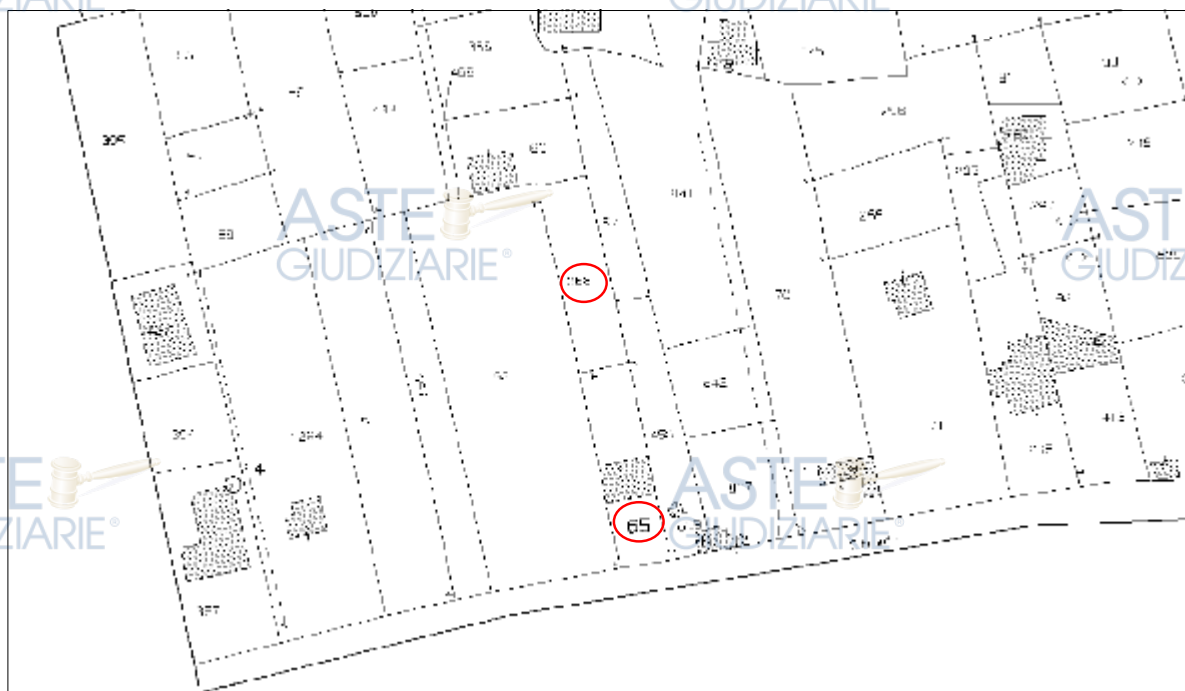
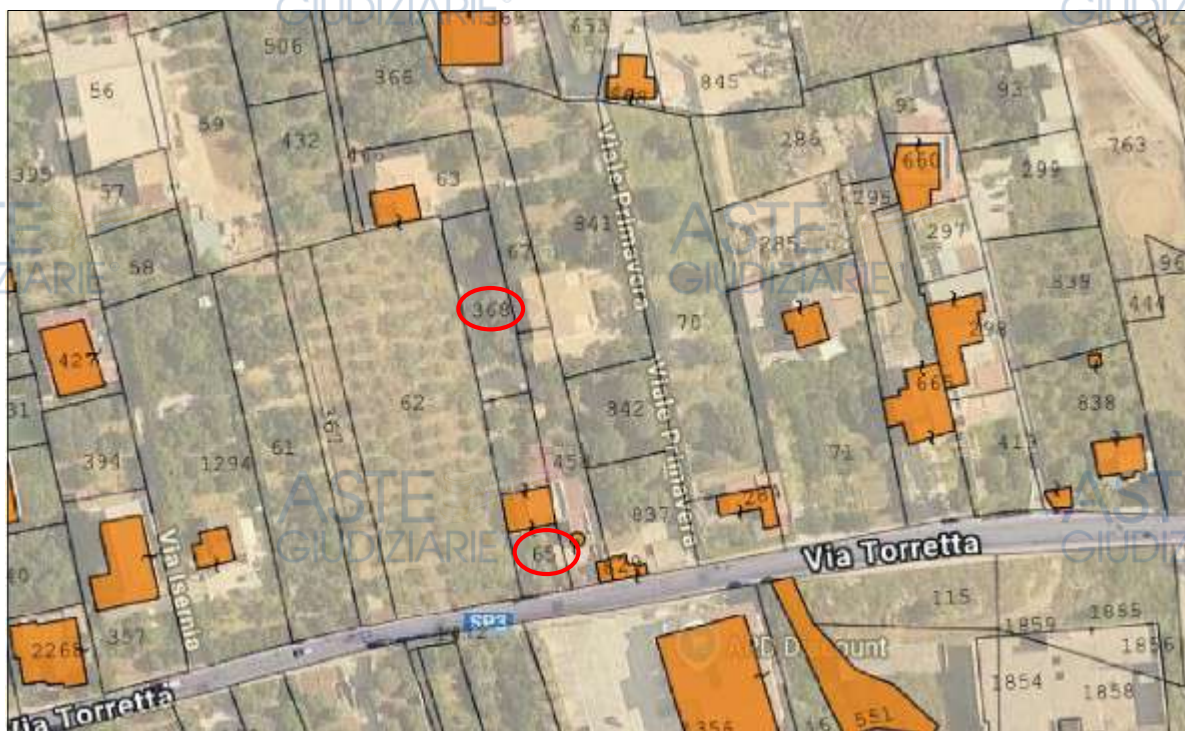


Immagine Google Earth – Individuazione del lotto (beni nn. 42-54 dell'atto di pignoramento)



Estratto foglio di mappa 27 – Individuazione p.lla 65 (bene n. 42) e p.lla 368 (bene n. 54)



Sovrapposizione foto satellitare ed estratto foglio di mappa 27 – Individuazione p.lla 65 (bene n. 42) e p.lla 368 (bene n. 54)

Con riferimento ai beni nn. 42-54, sulla base dell'ubicazione e delle caratteristiche rilevate, si è ritenuto opportuno raggrupparli in un unico lotto denominato "LOTTO 14", che sarà nuovamente sotto riportato, indicando per ogni immobile compreso nel lotto anche i confini e i dati catastali attuali, secondo quanto richiesto nel quesito.

LOTTO 14

- PIENA E INTERA PROPRIETÀ (1/1) DI VILLETTA (CAT. A/7) SITA IN CARINI (PA), C.DA MANOSTALLA, OGGI VIA TORRETTA N. 82, PIANO TERRA (*bene n. 42 dell'atto di pignoramento*)

Confini: via Torretta, p.lla 62, p.lla 368 (oggetto anch'essa del presente pignoramento e facente parte del Lotto 14), p.lla 458

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. 27 p.lla 65

- PIENA E INTERA PROPRIETÀ (1/1) DI TERRENO SITO IN CARINI (PA), C.DA MANOSTALLA (*bene n. 54 dell'atto di pignoramento*)

Confini: p.lla 65 (oggetto anch'essa del presente pignoramento e facente parte del Lotto 14), p.lla 62, p.lla 63, p.lla 67, p.lla 458

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Carini al fg. 27 p.lla 368

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO 14

Descrizione della zona – Gli immobili oggetto della presente relazione (v. documentazione catastale in Allegato 7 e Allegato 8), consistenti in una residenza unifamiliare (bene n. 42), che si erge su un lotto di terreno pianeggiante di pertinenza esclusiva (p.lla 65), e in un appezzamento di terreno ad essa contiguo

(bene n. 54 - p.lla 368), sono situati a circa 2 Km dal centro abitato di Carini, in Contrada Manostalla, zona connotata per la massima parte dalla presenza di ville e villini adibiti sia a residenza stagionale che continuativa e di terreni agricoli. Gli immobili si trovano in prossimità della via Torretta corrispondente alla Strada Provinciale 3, strada di collegamento tra il centro urbano di Carini e la zona di espansione della città in direzione Torretta, e altresì nei pressi di via L. Sturzo, asse stradale che consente di raggiungere rapidamente lo svincolo autostradale dell'A29 Palermo-Mazara del Vallo e il centro-commerciale "Poseidon". Buoni risultano i servizi alla residenza e le attività commerciali.

Accessi – Alla villetta oggetto di pignoramento (bene n. 42), ricadente nella p.lla 65, si accede dal n. 82 di via Torretta (v. documentazione fotografica in Allegato 9: foto da 1 a 7), mediante un ingresso carrabile, chiuso da portone in ferro a due battenti, che immette nella corte di pertinenza antistante alla villetta pignorata (v. schema planimetrico generale dello stato di fatto della particella 65 in Allegato 10). Sono presenti, altresì, due ingressi pedonali con cancelletti in ferro (foto 4), posizionati su un lato longitudinale della proprietà pignorata, lungo la recinzione che fiancheggia una stradella privata con accesso sempre da via Torretta.



Accesso alla villetta da via Torretta



Accessi laterali dalla stradella privata





All'apprezzamento di terreno pignorato (bene n. 54), corrispondente alla p.lla 368 (v. estratto di mappa in Allegato 8), contigua alla p.lla 65 su cui insiste la villetta, si accede dalla predetta stradella privata carrabile chiusa da un cancello (v. documentazione fotografica in Allegato 11: foto 1) con accesso da via Torretta civico n. 80 (sebbene non sia indicato), limitrofo a quello da cui si accede alla p.lla 65. Attualmente, infatti, per potere raggiungere la p.lla 368 dalla strada pubblica, è necessario percorrere la stradella privata insistente su una particella di terreno (p.lla 62) non oggetto dell'espropriazione in corso (v. estratto di mappa in All. 8). La stradella (All. 11: foto 2), che si presenta asfaltata e con una larghezza di mt 3,00, si sviluppa lungo una porzione perimetrale della p.lla 62, e risulta separata dalla parte restante della stessa da un muretto basso e rete metallica; mentre, sul lato destro, entrando dalla via Torretta, fiancheggia le p.lle pignorate, dapprima la p.lla 65 e a seguire la p.lla 368; quest'ultima risulta in gran parte direttamente accessibile dalla stradella perché priva di recinzione (foto 3-4).





Accesso al terreno (p.lla 368) da via Torretta



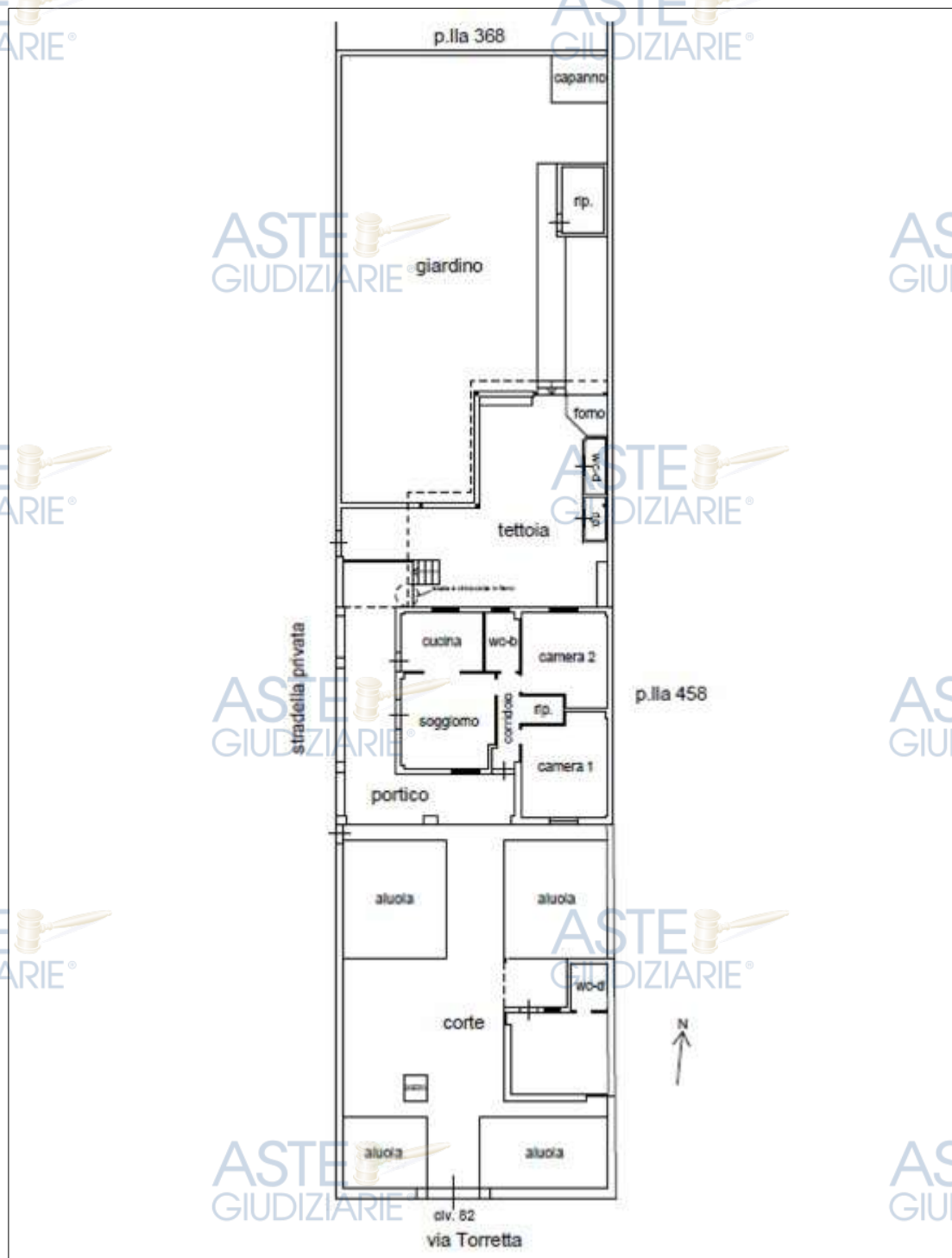
Veduta dalla stradella della p.lla

368

Descrizione della villetta (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)

Fabbricato e del terreno pertinenziale – Il corpo di fabbrica, risalente agli anni '70, costituito da un volume di un solo piano fuori terra e inglobante un portico ad "L", è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, solai latero-cementizi, copertura piana e possiede caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione. I prospetti sono rifiniti con intonaco di tipo civile al rustico e presentano una fascia basamentale rivestita con listelli di cotto o pietra.

Il terreno pertinenziale, di forma rettangolare allungata, è delimitato, sulla via Torretta, da muretti bassi rivestiti in pietra con soprastante ringhiera in ferro (v. documentazione fotografica in All. 9: foto 1), mentre, lungo la stradella privata, dapprima è presente un muro con la parte sottostante rivestita in pietra che arriva fino al fabbricato pignorato (foto 4), poi la recinzione prosegue con paletti e rete metallica (foto 5).



Schema planimetrico generale dello stato di fatto della p.la 65

Il lotto di terreno risulta diviso dallo stesso volume della villetta in due porzioni
(v. Allegato 10: schema planimetrico generale dello stato di fatto della particella
65). E' presente un'area scoperta antistante con accesso da via Torretta (foto 6-7),

che risulta pavimentata con riquadri di cotto e mattoni di cemento e ciottoli o unicamente in klinker o cotto avvicinandosi al fabbricato, corredata di ampie aiuole, di lampioncini per l'illuminazione e punti acqua, oltre ad un pozzo di raccolta dell'acqua piovana. Al momento del sopralluogo, nella corte antistante si rilevava un volume aggiuntivo rispetto alla planimetria catastale acquisita (All. 9: foto 8-9), realizzato in muratura e copertura a falda inclinata con struttura in legno rivestita da tegole portoghesi, costituito da una camera da letto completo di wc-doccia e piccolo portico antistante. La parte del lotto di terreno posta sul retro della villetta, raggiungibile percorrendo il portico che gira a "L" su un lato della casa (All. 9: foto 10-11-12), è invece composta, dapprima, da un'ampia area pavimentata con segati di marmo su cui insiste una tettoia con struttura in ferro e copertura in lamiera coibentata (foto 13-14-15), e, a seguire, da una parte di giardino con alberi da frutto ed essenze ornamentali. Sotto la tettoia sono stati realizzati un servizio igienico, un ripostiglio, piani in muratura ed un forno (foto 16-17-18), mentre nel giardino (foto 19-20) un percorso in battuto di cemento conduce ad un ripostiglio con struttura in muratura e copertura lignea con manto di tegole e pavimentato in ceramica (foto 21); ancora più avanti è presente un capanno di lamiera ondulata e struttura in ferro (foto 22).



Vedute della corte antistante alla villetta





Prospetto principale della villetta



Portico



Tettoia retrostante



Giardino

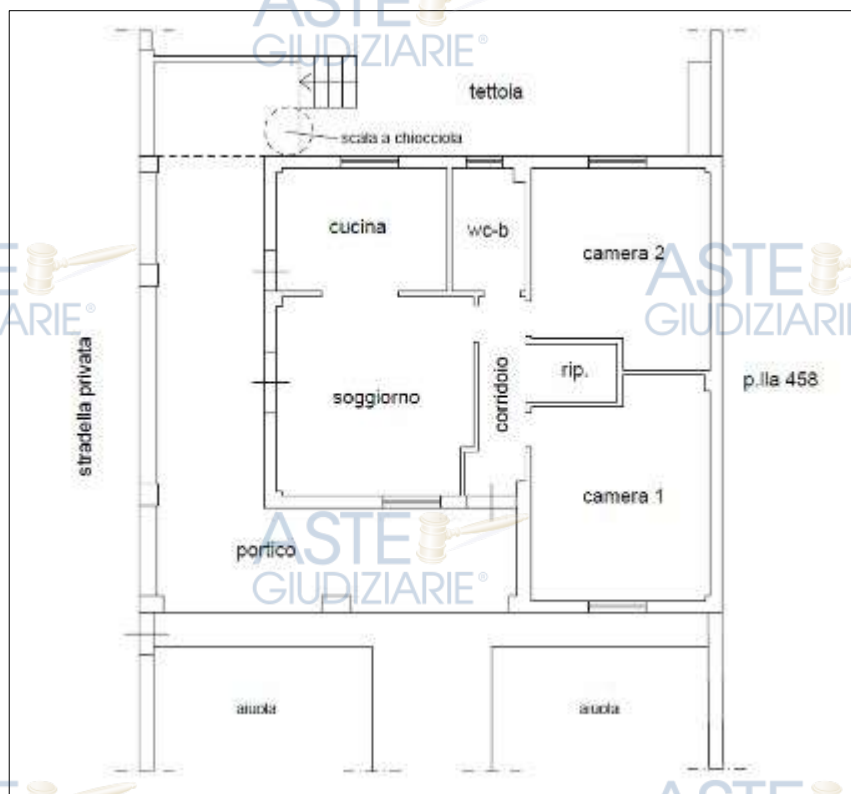


Veduta del giardino retrostante dalla stradella

Descrizione dell'abitazione – L'unità abitativa (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 12), preceduta da un ampio portico (All. 9: foto 10-11-12-23), che gira su un lato della casa e conduce alla parte retrostante del lotto pertinenziale, si sviluppa su un unico livello e si compone di soggiorno (foto 24) direttamente comunicante con la cucina (foto 25-26), due camere da letto (foto 27-28), un



servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca (foto 29), ripostiglio (foto 30) e corridoio (foto 31-32).

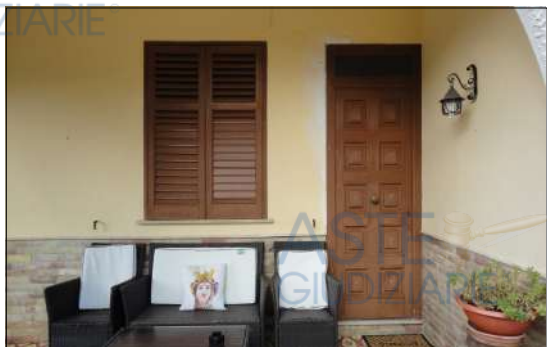


Planimetria dello stato di fatto della villetta (bene n. 42)

Gli ambienti abitabili sono tutti direttamente aerati ed illuminati naturalmente.

Tutti gli ambienti dell'abitazione recano una pavimentazione in ceramica che riveste altresì le pareti del wc-doccia e alcune parti delle pareti della cucina. Le restanti pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco e idropittura, alcuni vani con pittura al plastico.

Gli infissi esterni sono in legno completi di scuri e persiane. La porta d'ingresso è in legno tamburato con sopraelevato in vetro smerigliato. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune con vetri smerigliati tra cui quella ad ante scorrevoli che separa il soggiorno dalla cucina.



Ingresso principale



Soggiorno



Pranzo



Camera 1



Camera 2



Wc-bagno



Ripostiglio



Corridoio

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario sottotraccia con adduzione comunale senza riserva idrica; è presente nel giardino una vasca di raccolta dell'acqua piovana; la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico; sotto la tettoia retrostante è presente una caldaia non funzionante; si segnala, per completezza, il diritto di presa d'acqua "*quantità di minuti 51 di acqua del ruscello Cangelosi detto "Acqua Piccola"*", riportato nell'atto di donazione del 14.05.1971 in Notaio Michele Speciale di Carini trascritto il 04.06.1971 ai nn. 19913/15368 (v. nota di trascrizione in All. 17);
- di smaltimento delle acque reflue, allacciato alla fognatura dinamica comunale;
- elettrico sottotraccia con salvavita;
- impianto televisivo, telefonico e citofonico;
- gas in cucina con bombola.

Non è presente l'impianto di riscaldamento; si è rilevata una pompa di calore in una camera da letto.

In generale, gli impianti risultano sprovvisti delle relative certificazioni.

Altezza utile interna ☐ L'appartamento presenta un'altezza utile pari a mt 3,07

nel soggiorno, corridoio e ripostiglio; nei restanti ambienti, di altezza utile che varia da mt 2,80 a mt 2,90, è presente un controsoffitto realizzato per coprire i degradi dovuti ad infiltrazioni provenienti dalla copertura. Dalle informazioni assunte sui luoghi, a seguito della rimozione delle parti pericolanti dell'intradosso del solaio di copertura sono stati per l'appunto realizzati, all'interno dell'abitazione, dei controsoffitti. La sovrastante copertura, all'atto del sopralluogo, presentava i mattoni della pavimentazione ricoperti da guaina liquida.

Pertinenze esclusive – L'immobile oggetto di pignoramento, come in precedenza illustrato, presenta quale pertinenza esclusiva il lotto di terreno su cui insiste la costruzione pignorata, composto da:

- una corte antistante all'abitazione, in parte pavimentata e in parte piantumata (All. 9: foto 6-7);
- un ampio portico che gira su un lato della villetta e conduce alla parte retrostante del lotto (foto 10-11-12);
- un'ampia area coperta da tettoia (foto 13-14-15), posta sul retro e adiacente al fabbricato;
- un giardino (foto 19-20), ubicato anch'esso sul retro della casa.

Inoltre, da quanto accertato nel corso del sopralluogo, come già relazionato, nel lotto sono rilevabili (v. Allegato 10):

- nella corte antistante, un volume aggiuntivo costituente una dependance dell'abitazione (foto 8);
- nella tettoia retrostante, sono stati realizzati in muratura un servizio igienico, un ripostiglio, due piani di lavoro ed un forno (foto 13-16-17-18);
- nel giardino, un ripostiglio in muratura e un capanno in ferro (foto 21-22).

Trattasi, tuttavia, di corpi abusivi (v. paragrafo "QUESITO N. 6"), che andranno

rimossi e di cui non si terrà conto nel calcolo della consistenza dell'immobile.

Inoltre, dalla corte retrostante, come riscontrato in sede di sopralluogo, mediante una scala a chiocciola in ferro (All. 9: foto 33), si accede al lastrico di copertura (foto 34-35), che, per le ragioni che saranno illustrate nel paragrafo “*QUESITO N. 6*”, non verrà incluso tra le pertinenze esclusive dell'immobile.

Stato di manutenzione □ Esternamente lo stato di manutenzione è complessivamente buono, così anche internamente, ad eccezione di alcune parti del soffitto, in cui si riscontrano degradi dovuti ad infiltrazioni d'acqua meteorica provenienti dal solaio di copertura e che si manifestano con macchie, efflorescenze, polveri, rigonfiamenti, spellature e distacchi della coloritura (All. 9: foto 36-37-38). All'atto del sopralluogo, la pavimentazione del lastrico si presentava ricoperta da guaina liquida impermeabilizzante (foto 34-35).

Attestato di prestazione energetica □ L'unità immobiliare non risulta dotata di attestato di prestazione energetica, così come altresì verificato 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.

Descrizione del terreno sito Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni

al fg. 27 p.lla 368 (*Bene n. 54 dell'atto di pignoramento*)

La p.lla 368, confinante con la p.lla 65 (v. estratto di mappa in All. 8), separata da quest'ultima da paletti e rete metallica su sottostante muretto basso, presenta una giacitura pianeggiante ed un'estensione pari a mq 569,00. Come la p.lla 65, ha forma rettangolare allungata, risulta incolta, caratterizzata da vegetazione spontanea e da alberi da frutto disposti in modo irregolare, tra cui qualche ulivo (v.

documentazione fotografica in Allegato 11: foto 3-4). E' dotata di approvvigionamento idrico e, lungo un lato longitudinale, quello a confine con la stradella privata carrabile con accesso da via Torretta, si presenta in gran parte priva di recinzione.



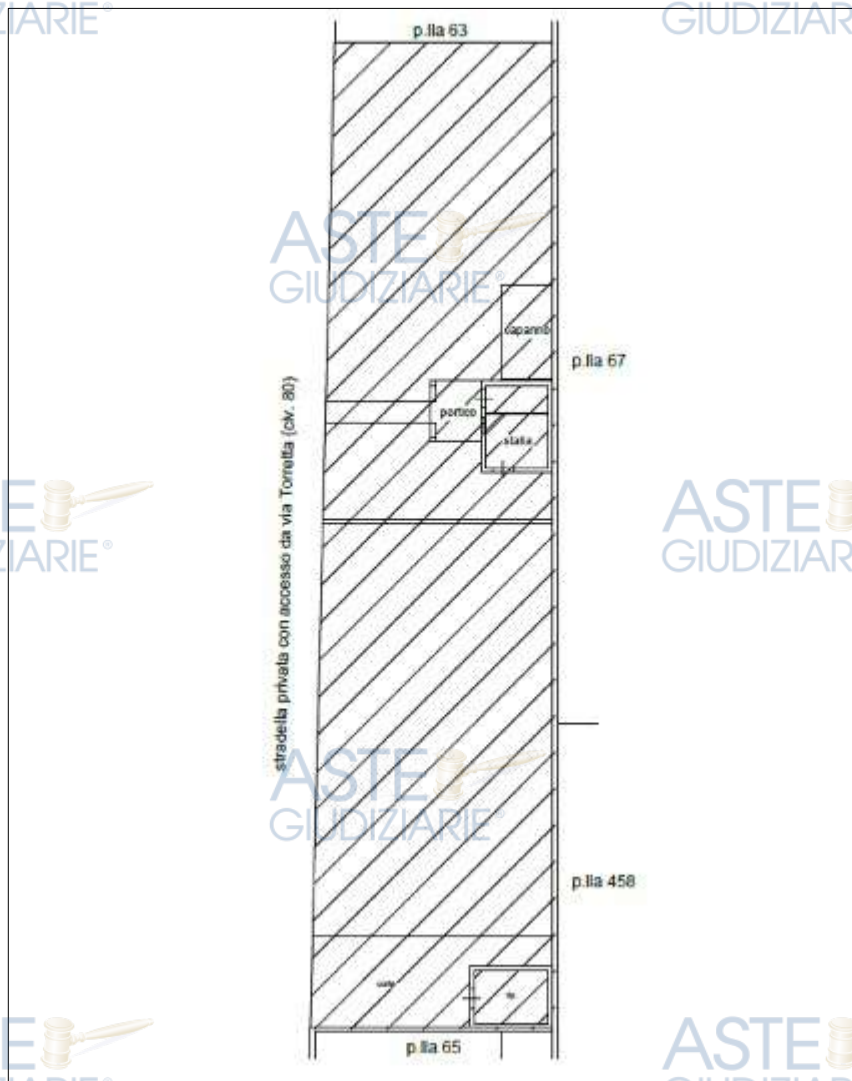
Vedute del terreno p.lla 368 dalla stradella



Nella p.lla in oggetto (v. Allegato 13: schema planimetrico generale dello stato di fatto della p.lla 368), al momento del sopralluogo, si accertava l'esistenza di un ripostiglio in muratura con tetto a falda in lamiera coibentata, portone in legno, e con area esterna antistante pavimentata in cotto (All. 11: foto 5). Percorrendo la stradella privata che consente di raggiungere la p.lla 368, superato il predetto ripostiglio, si rilevava un ulteriore volume (foto 6-7-8-9), destinato a stalla con portico antistante, realizzato in muratura con copertura a due falde in legno e coppi e in buono stato di conservazione. A fianco della stalla, si riscontrava un altro

capanno in lamiera ondulata e struttura in ferro (foto 10-11).

Come già riferito, l'ingresso al fondo, ai fini della sua coltivazione, avviene mediante una stradella privata (foto 1-2), chiusa da cancello, accessibile dalla via Torretta ed insistente tuttavia su fondo di proprietà di terzi. Nel corso dei sopralluoghi e dalla consultazione degli atti di provenienza acquisiti, non è emerso alcun riferimento ad un'eventuale servitù di passaggio già costituita per raggiungere il fondo pignorato.



Schema planimetrico generale dello stato di fatto della p.lla 368

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Superfici della villetta (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*) – Di seguito saranno 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, con riferimento a quanto sarà illustrato nel paragrafo “*QUESITO N. 6*”, si considererà l'immobile in una condizione di ripristino dello stato dei luoghi conforme a quanto sarà possibile regolarizzare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

La *superficie coperta lorda* sarà computata al lordo delle murature esterne ed interne dell'unità immobiliare; precisamente, i muri interni eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm 25.

<i>Superficie coperta lorda</i>	mq 80,00
---------------------------------	----------

Le *superfici delle pertinenze esclusive* – considerando la superficie della tettoia ridotta a mq 50 anziché la superficie attuale, non tenendo conto del terrazzo di copertura perché lastrico solare non praticabile ed escludendo i volumi abusivi rilevati (v. paragrafo “*QUESITO N. 6*”) – sono pari a:

Corte e giardino (superficie calcolata sulla base della consistenza catastale) mq 440,88

Portico mq 36,74

Tettoia mq 50,00

La *superficie commerciale*, somma della *superficie coperta lorda* dell'immobile e della *superficie delle pertinenze esclusive ragguagliate* secondo i criteri indicati nel D.P.R. 138/98, sarà pari a:

	Superficie lorda mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq
Abitazione	80,00	1	80,00
 Portico	36,74	0,30 fino a mq 25	7,50
		0,10 oltre mq 25	1,17
Tettoia	50,00	0,15 fino a mq 25	3,75
		0,05 oltre mq 25	1,25
Corte e giardino	440,88	0,10 fino a mq 80,00 × 5	40,00
		0,02 oltre mq 80,00 × 5	0,81
Totale superficie commerciale in c.t.			mq 134,00

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 interne verranno appresso specificate in formato tabellare così anche l'esposizione degli ambienti. Si indicherà altresì la superficie del ripostiglio nonostante, secondo quanto sarà illustrato nel paragrafo "*QUESITO N. 6*", andrà rimosso, dovendo prevedere il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai grafici del condono; in ogni caso, la superficie occupata dal ripostiglio verrà inglobata e distribuita tra le due camere da letto.

Ambiente	esposizione	superficie netta
Soggiorno	Sud e Ovest	mq 17,02
Cucina	Nord	mq 9,27

Camera 1	Sud	mq 16,50
Camera 2	Nord	mq 14,72
Wc-bagno	Nord	mq 3,95
Ripostiglio	–	mq 2,36
Corridoio	Sud	mq 4,35
Totale superficie utile netta		mq 68,17

Superficie del terreno sito Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al
fig. 27 p.lla 368 (*Bene n. 54 dell'atto di pignoramento*)

La superficie del terreno p.lla 368, con riferimento alla superficie catastale,
non considerando i volumi abusivi in esso insistenti (v. paragrafo “*QUESITO N.*
6”), è la seguente: mq 569,00

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

VILLETTA P.LLA 65 (BENE N. 42)

Dati catastali attuali ☐ L'immobile (cfr. documentazione catastale in Allegato

7) risulta oggi censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini come sotto
riportato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Clas se	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
27	65		A/7 (abitazioni in villino)	7	5 vani	Totale: 93 mq Totale escluso aree scoperte: 84 mq	Euro 387,34

Indirizzo: Contrada Manostalla piano T

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 1/1

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per
1000/1000

Mappali Terreni correlati: Foglio 27 Particella 65 (v. visura storica C. T. in
Allegato 7)

Storia catastale e intestatari catastali nel ventennio - Dalla visura storica
catastale, in particolare, dall'esame dei passaggi catastali intervenuti nel tempo e
degli intestatari succedutisi, non emergono difformità rispetto a quanto indicato
nell'atto di pignoramento e nella provenienza dell'immobile.

Si puntualizza, inoltre, che la p.lla di terreno su cui insiste la villetta pignorata -
censita al Catasto Terreni del Comune di Carini al fg. 27 p.lla 65 qualità Ente
Urbano superficie mq 608 (v. visura storica ed estratto di mappa in Allegato 7) -
deriva dall'unione dell'originaria p.lla 65, di mq 308, e della p.lla 64, di mq 300 (v.
visura storica p.lla 64 in Allegato 19).

TERRENO P.LLA 368 (BENE N. 54)

Dati catastali attuali ☐ L'immobile (cfr. documentazione catastale in Allegato 8)
risulta oggi censito al Catasto Terreni del Comune di Carini come sotto
riportato:

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie	Dominicale	Agrario
27	368	Uliveto	mq 569	Euro 3,53	Euro 2,50

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per
1000/1000

Storia catastale e intestatari catastali nel ventennio ☐ Dalla visura storica
catastale (All. 8), in particolare, dall'esame dei passaggi catastali intervenuti nel
tempo e degli intestatari succedutisi, non emergono difformità rispetto a quanto

indicato nell'atto di pignoramento e nella provenienza dell'immobile, a meno, nei passaggi catastali (v. visura in All. 8), della mancata indicazione, in seguito al decesso di XXXXXXXXX (testamento olografo del 30.12.1998), delle quote e degli eredi (XXXXXXXXXXXX per 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 di nuda proprietà e XXXXXXXXX per 1/1 di usufrutto), e, successivamente, dell'errata indicazione delle quote di proprietà e degli intestatari derivanti dall'atto di compravendita del 14.07.2003 in Notaio Messina rep. n. 5012.

Verifica rispondenza formale dei dati – I dati catastali, relativi ai due beni oggetto della presente relazione, indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con riferimento a foglio e particella, sono conformi alle risultanze catastali.

Verifica di variazioni dei dati identificativi essenziali intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento – Dall'esame delle visure catastali non risultano variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio e p.lla) successive rispetto alla data del pignoramento.

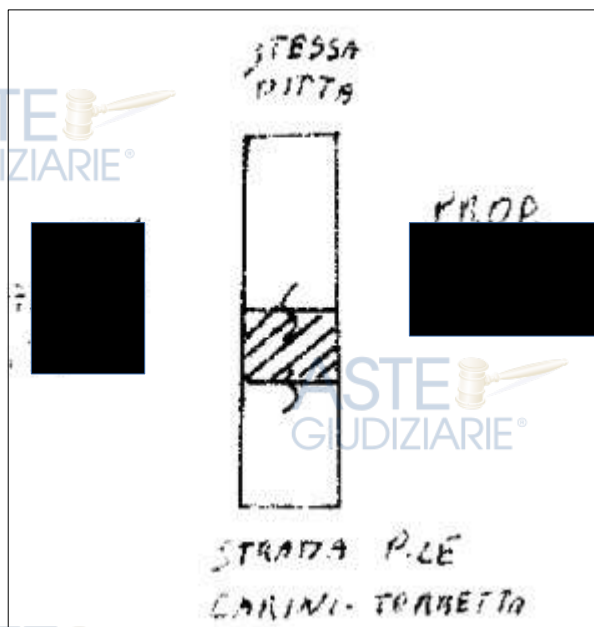
Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Relativamente all'unità immobiliare p.lla 65 (bene n. 42), dal confronto tra lo stato dei luoghi (Allegato 10 e Allegato 12) e la planimetria catastale acquisita (Allegato 7), sono emerse le seguenti difformità (v. Allegato 15 e Allegato 14 con l'indicazione delle difformità catastali corrispondenti alle difformità urbanistico-edilizie):

- nell'abitazione, realizzazione, eliminazione e spostamento di tramezzi divisorii, al fine di ricavare un ripostiglio e di ampliare la porta di comunicazione tra soggiorno e cucina;

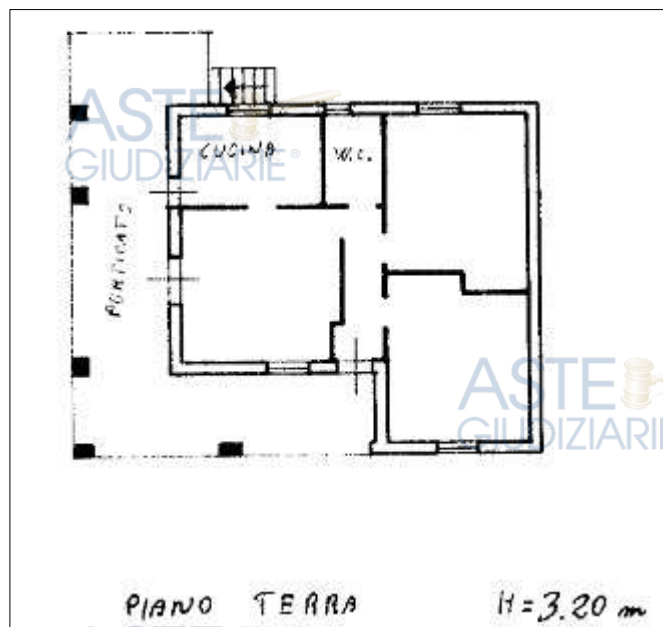


- nella corte antistante, realizzazione di corpo di fabbrica ad uso abitativo;
- sul retro della villetta, realizzazione di ampia tettoia adiacente al fabbricato, di servizio igienico, ripostiglio, piani in muratura e forno;
- nel giardino retrostante, realizzazione di ripostiglio e capanno in lamiera;
- collocazione di scala a chiocciola in ferro che consente l'accesso al lastrico solare.

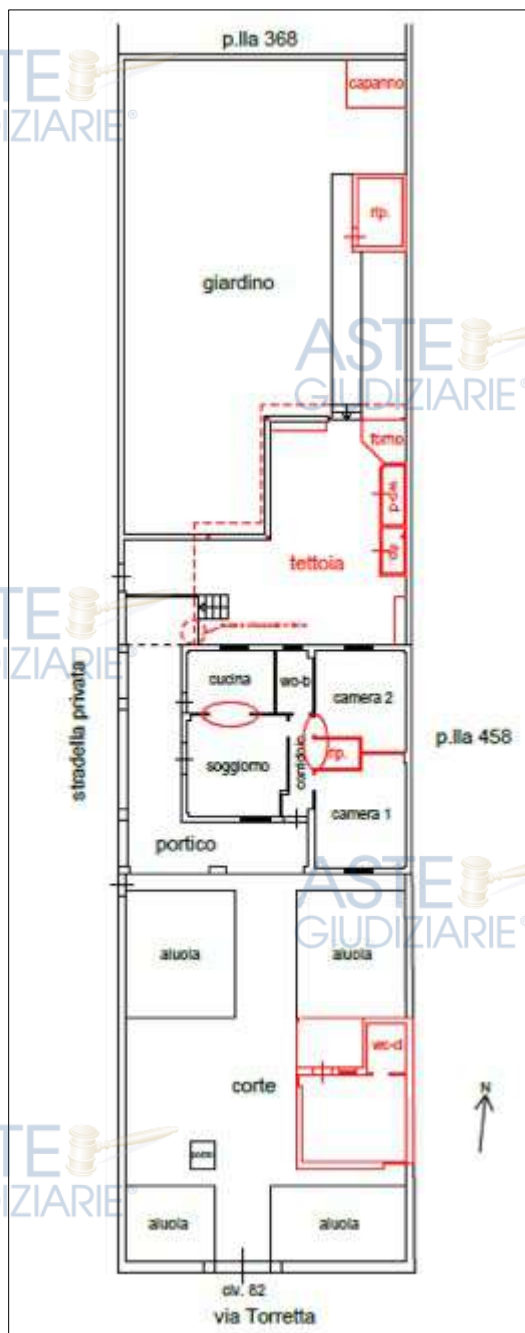
I costi per il conseguimento della regolarità catastale dell'immobile, al fine di rettificare la planimetria catastale sulla base di quanto prescritto per la regolarità urbanistico-edilizia (v. paragrafo “*QUESITO N. 6*”) – sebbene si preveda il ripristino dei luoghi occorrerà inserire la rappresentazione del lastrico solare e della tettoia – 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.



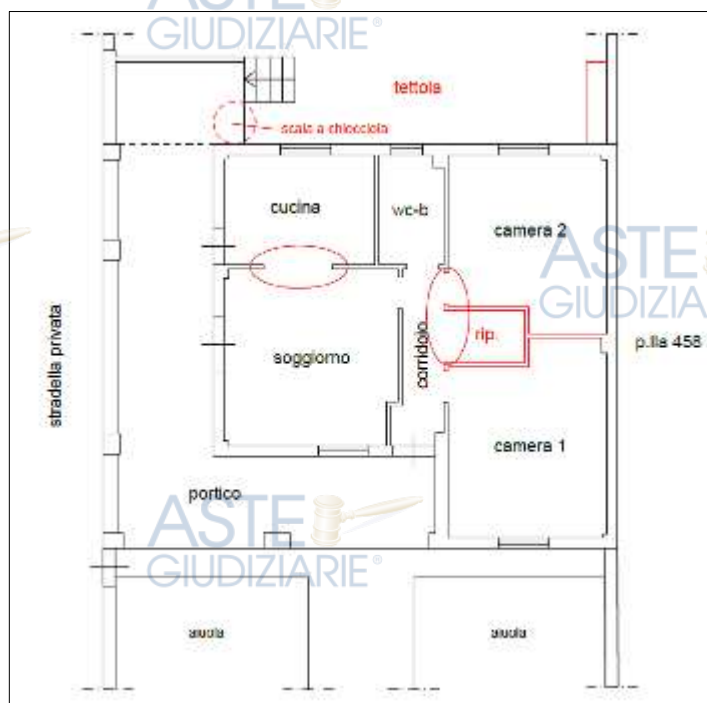
Stralcio planimetria catastale con
rappresentazione della p.lla 65



Planimetria catastale della villetta
(bene n. 42)



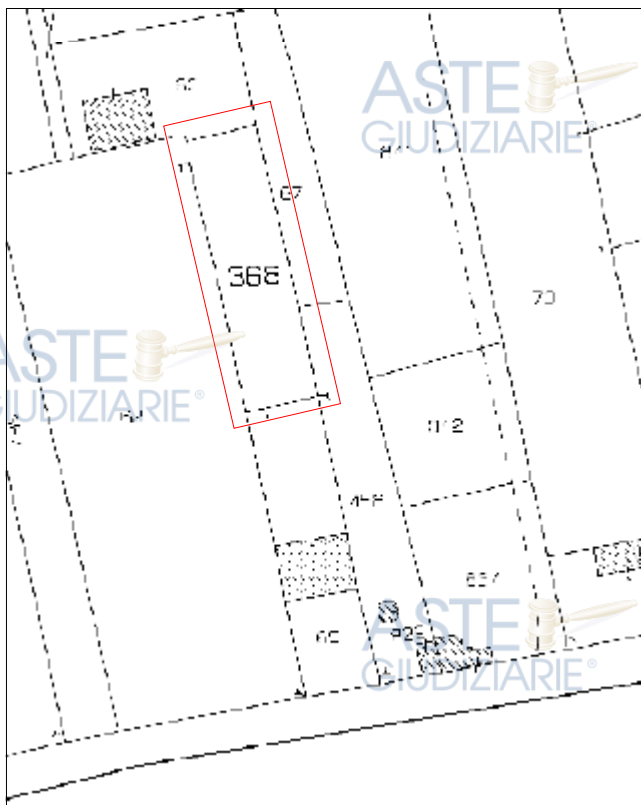
*Schema planimetrico della p.lla 65
con indicazione delle difformità
catastali ed urbanistico-edilizie*



*Planimetria dello stato di fatto della
villetta con indicazione delle difformità
catastali ed urbanistico-edilizie*

Riguardo al terreno p.lla 368 (bene n. 54), per quanto si è potuto constatare sui luoghi, si può affermare che vi è rispondenza tra quanto rappresentato nell'estratto di mappa e quanto visionato, a meno dei volumi abusivi in esso rilevati, insistenti sulla p.lla pignorata (v. Allegato 16: schema planimetrico generale dello stato di

fatto della p.lla 368 con l'indicazione delle difformità catastali corrispondenti alle difformità urbanistico-edilizie), che andranno demoliti (v. paragrafo “*QUESITO N. 6*” della presente relazione) e consistenti in due corpi in muratura, uno destinato a ripostiglio, l'altro a stalla, e in un capanno in lamiera. Inoltre, come prima accennato, occorrerà provvedere alla correzione dei passaggi catastali, con l'indicazione sia degli intestatari che delle relative quote di proprietà, sulla base dei titoli di provenienza dell'immobile. I costi, per la variazione catastale, comprensivi di competenze tecniche ed imposte catastali, ammontano a circa € 500,00 e andranno detratti dal valore di stima.



Estratto di mappa fg. 27 p.lla 368



Stato di fatto della p.lla 368 con l'indicazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie

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

LOTTO 14

- Piena e intera proprietà (1/1) di villetta (cat. A/7) sita in Carini (PA), C.da Manostalla, oggi via Torretta n. 82, piano terra (bene n. 42 dell'atto di pignoramento); l'immobile è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, un wc-bagno, ripostiglio e corridoio; presenta quali pertinenze esclusive: una corte antistante all'abitazione, un portico, un'ampia area coperta da tettoia posta sul retro e un giardino; confina con via Torretta, p.lla 62, p.lla 368 (oggetto anch'essa del presente pignoramento e facente parte del Lotto 14), p.lla 458; è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. 27 p.lla 65; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento al fg. e p.lla), tuttavia nella planimetria catastale si sono rilevate alcune difformità corrispondenti alle difformità urbanistico-edilizie; per l'immobile pignorato è stata presentata istanza di condono edilizio in data 30.04.1986 prot. n. 3835 ai sensi della Legge 47/85; occorrerà preliminarmente ripristinare lo stato dei luoghi in conformità con quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'istanza di condono, ricostituendo la distribuzione originaria all'interno della villetta, demolendo e rimuovendo i volumi aggiuntivi rilevati nel terreno pertinenziale, dismettendo la porzione di tettoia non regolarizzabile, previa presentazione di C.I.L.A. e art. 20 della L.R.S. n. 4/2003 per la superficie di tettoia regolarizzabile; ristabilita la corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nell'istanza di condono edilizio, occorrerà definire quest'ultima, 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; infine, si presenterà la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dell'ufficio tecnico competente, risulta pari ad € 21.850,00, a cui vanno sommate le spese per la redazione dell'A.P.E. € 200,00, per il conseguimento della regolarità catastale € 600,00 e per la sdemanializzazione del suolo trazzerale € 2.174,60, in quanto una porzione della p.lla 65 ricade in area del Demanio Trazzerale. I predetti importi sono stati detratti dal valore di stima.

Prezzo a base d'asta della villetta p.lla 65 (bene n. 42) € 108.000,00

- Piena e intera proprietà (1/1) di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla (bene n. 54 dell'atto di pignoramento); la p.lla 368, di estensione pari a mq 569, risulta accessibile da una stradella privata (insistente su fondo di proprietà di terzi) con accesso da via Torretta civico n. 80 (sebbene non sia indicato), limitrofo a quello da cui si accede alla p.lla 65 oggetto anch'essa del Lotto 14; presenta una giacitura pianeggiante, ha forma rettangolare allungata, risulta incolta, caratterizzata da vegetazione spontanea e alberi da frutto, tra cui qualche ulivo; confina con p.lla 65 (oggetto anch'essa del presente pignoramento e facente parte del Lotto 14), p.lla 62, p.lla 63, p.lla 67, p.lla 458; il terreno è riportato al C. T. del Comune di Carini al fg. 27 p.lla 368; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a fg. e p.lla); risulta accatastato come *uliveto*; ricade in zona

territoriale omogenea “E - Verde Agricolo” e in area soggetta ai vincoli meglio specificati nel cdu allegato alla relazione; all’atto del sopralluogo si rilevavano due corpi in muratura, uno destinato a ripostiglio l’altro a stalla, e un capanno in lamiera, costruiti abusivamente, di cui occorre prevederne la demolizione con un costo complessivo pari a circa € 4.500,00, a cui si aggiungono i costi per la costituzione/riconoscimento di servitù di passaggio € 796,60 (10% del valore stimato) e per il conseguimento della regolarità catastale € 500,00. I predetti importi sono stati detratti dal valore di stima.

Prezzo a base d’asta del terreno p.lla 368 (bene n. 54) € 2.000,00

PREZZO A BASE D’ASTA DEL LOTTO 14 (BENI NN. 42-54)

€ 108.000,00 + € 2.000,00 = € 110.000,00

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

Si puntualizzeranno nel prosieguo i passaggi di proprietà relativi agli immobili 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 venti anni.

- La piena ed intera proprietà 1/1 dei beni nn. 42-54 oggetto della presente relazione è pervenuta all’esecutata XXXXXXXXX in virtù dei titoli appresso specificati:
 - la quota di 1/2 indiviso di nuda proprietà, in forza di successione testata di
XX ed
ivi XXXXXXXXXXXXXX, 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 5); vi è trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte XXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXX (v. Sentenza in atti del 16.02.2017 procedimento n.r.g. 7340/2016 avente ad oggetto "ricorso ex art. 702 bis c.p.c." e relativa nota di trascrizione rep. 7340/2016); la quota di 1/2 indiviso in nuda proprietà e l'intero usufrutto per acquisto fattone con atto di vendita del 14.07.2003 in Notaio Maria Angela Messina rep. n. 5012 trascritto il 19.07.2003 ai nn. 30762/22168 (Allegato 6) da potere rispettivamente di XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, ai quali erano pervenuti per successione testata di XXXXXXXXXXXX sopra citata; relativamente al bene n. 42, vi è trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte di XXXXX a favore dei danti causa dell'esecutata, XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (v. Sentenza in atti del 16.02.2017 procedimento n.r.g. 7340/2016 avente ad oggetto "ricorso ex art. 702 bis c.p.c." e relativa nota di trascrizione rep. 7340/2016); relativamente al bene n. 54, vi è trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 07.10.2020 ai nn. 40498/28693 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX (v. All. 4 della nota depositata dal procedente in data 12.10.2020).

- La piena ed intera proprietà 1/1 del bene n. 42 (p.lla 65) a XXXXXXXXX era così pervenuta:

- la quota di 1/2 indiviso per atto di donazione del 14.05.1971 in Notaio Michele Speciale di Carini trascritto il 04.06.1971 ai nn. 19913/15368 da

potere del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (v. Allegato

17: copia della nota di trascrizione dell'atto acquisita presso l'Ufficio tecnico);

- la quota di 1/2 indiviso per atto di donazione del 14.05.1971 in Notaio Michele Speciale di Carini trascritto il 04.06.1971 ai nn. 19914/15369 da potere della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (v. Allegato 18: copia della nota di trascrizione dell'atto acquisita presso l'Ufficio tecnico).

- La piena ed intera proprietà 1/1 del bene n. 54 (p.lla 368) è pervenuta a XXXXXX per atto di donazione del 14.05.1971 in Notaio Michele Speciale di Carini trascritto il 04.06.1971 ai nn. 19913/15368 da potere del XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (v. Allegato 17: copia della nota di trascrizione dell'atto acquisita presso l'ufficio tecnico).

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

Prescrizioni urbanistiche vigenti

Le p.lle 65 e 368, oggetto della presente relazione, ricadono, come riportato nel cdu acquisito (Allegato 20), cui si rimanda per l'analisi integrale delle prescrizioni, all'interno della zona territoriale omogenea contraddistinta dal simbolo "E - Verde Agricolo", normata dall'art. 18 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Carini approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 248 del 07.06.1983. Nelle zone "E" sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali. Per le costruzioni è

prescritta massima densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq., che “*si intende integra nel solo caso in cui la stessa non risulti già assorbita dalla costruzione di altri edifici, anche in sanatoria*”.

Per completezza, si riportano altresì le prescrizioni della variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Carini, che, in data 09.01.2025, successivamente al rilascio del summenzionato certificato, è stata adottata dal Consiglio Comunale. Da informazioni assunte presso la Ripartizione VI – Urbanistica, le p.lle in esame ricadono in sottozona “C0 – Aree agricole compromesse”, art. 29 delle N.T.A. (v. prescrizioni in Allegato 21), trattasi di parti di territorio comunale interessate da significativi processi di urbanizzazione ed edificazione, che pertanto non possono più essere classificate zone agricole. All'interno di tali sottozone sono consentiti interventi rivolti alla riqualificazione dell'esistente ed alla infrastrutturazione attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. E' di norma prescritta la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati realizzati senza i prescritti titoli abilitativi e non suscettibili di sanatoria ai sensi della normativa vigente.

Le p.lle 65 e 368 ricadono in aree soggette ai seguenti vincoli (v. All. 20):

- 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;
- la p.lla 65, in quanto confinante con la Strada Provinciale, è soggetta alla fascia di rispetto di cui al D.M. n. 1404/1968 e successivo D.L. n. 285 del 30.04.1992 (Nuovo Codice della Strada) - fascia di rispetto di m 20 dal confine stradale;

- la p.lla 65, per una porzione, ricade in area del “Demanio Pubblico Armentizio”
dell'ex “Regia Trazzera n. 577 denominata “Carini – Bivio San Lorenzo Colli”,
oggi via Torretta, istituita con D.M. del 7.02.1955, pubblicato sulla G. U. del
23.04.1955 n. 17.

Regolarità urbanistico-edilizia

Riguardo alla villetta p.lla 65 (bene n. 42), dalle verifiche svolte presso la
S.A.S. – Società Aerofotogrammetrica Siciliana, si è evinto che risulta interamente
realizzata nel volo S.A.S. del giugno 1975 mentre è inesistente nel volo IGM del
giugno 1968. Il fabbricato è stato costruito in assenza di licenza edilizia e, da
quanto accertato presso la Ripartizione VII Edilizia Privata e Sanatoria del Comune
di Carini e come altresì specificato nell'atto di compravendita del 14.07.2003 in
Notaio Messina rep. n. 5012 (All. 6), l'allora proprietaria XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX, in data 30.04.1986, presentava istanza di condono edilizio
prot. n. 3835 ai sensi della Legge 47/85 (v. documentazione reperita all'interno
della pratica n. 4914/86 presso l'Ufficio tecnico comunale in Allegato 22).

Esaminata la pratica n. 4914/86 riguardante la predetta istanza di condono ed
accertato presso la S.A.S. che l'immobile, come già riferito, risulta esistente a
partire dal volo S.A.S. del giugno 1975, la sottoscritta acquisiva le opportune
informazioni presso il competente ufficio tecnico comunale in merito alla
procedibilità della stessa, da definire con l'integrazione della documentazione di
seguito elencata sinteticamente (v. Allegato 23: elenco integrale della
documentazione mancante rilasciata dall'Ufficio Tecnico):

- titolo di proprietà in copia conforme;
- attestazioni in originale dei versamenti dell'oblazione nn. 2°- 3° ed altri nella
misura dovuta;

- planimetria catastale in copia conforme;
- rilievo dell'edificio (conforme a quanto dettato dall'art. 11 del Regolamento Edilizio Comunale) comprendente: stralcio aerofotogrammetrico immediatamente successivo alla data di costruzione dell'immobile, stralcio catastale, stralcio P.R.G., planimetria scala 1/500 quotata, elaborati grafici in scala 1/100;
- relazione tecnica illustrativa del progetto;
- dichiarazione sullo stato dei lavori;
- certificato d'idoneità sismica;
- documentazione fotografica;
- progetto di adeguamento agli scarichi delle acque reflue provenienti dall'edificio e schema adduzione idrica;
- attestazioni in originale dei versamenti oneri concessori;
- parere Enti preposti alla tutela di vincoli gravanti nella zona; occorrerà, in particolare, acquisire il parere favorevole dalla Provincia per la fascia di rispetto di m 20 dal confine stradale nonché produrre il provvedimento di legittimazione del suolo appartenente al Demanio Trazzerale (v. paragrafo "*QUESITO N. 9*" della presente relazione);
- 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 sostitutiva d'atto di notorietà con il quale il richiedente attesti di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416-bis, 648-bis e 468-ter del codice penale.



Una volta ottemperato alle integrazioni richieste, l'iter istruttorio per il conseguimento della concessione in sanatoria potrà essere definito 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.

Tuttavia, dal confronto tra gli elaborati grafici rinvenuti all'interno della pratica di condono edilizio (Allegato 24) - corrispondenti alla planimetria catastale coeva all'istanza di condono - e lo stato attuale dei luoghi riscontrato nel corso della visita, si sono rilevate le difformità già descritte nella presente relazione al paragrafo "QUESITO N. 3" (v. planimetria dello stato di fatto della villetta in

Allegato 14 e schema planimetrico generale della p.lla 65 in Allegato 15 con l'indicazione delle difformità catastali e urbanistico-edilizie), la cui regolarizzazione urbanistico-edilizia sarà di seguito esaminata, tenendo presente che, per la definizione della pratica di condono edilizio, occorrerà, preliminarmente, ripristinare lo stato originario dei luoghi in conformità con quanto dichiarato nell'istanza di condono, previa presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) da parte di un tecnico abilitato. Secondo la circolare n. 4/2022 del Dipartimento dell'Urbanistica dell'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente, per effetto del testo attualmente vigente dell'art. 28, comma 3 della L.R.S. n. 16/2016, modificato dalla L.R.S. n. 2/2022, non è più prevista la possibilità di sanare a mezzo CILA tardiva e Scia in sanatoria le opere minori realizzate all'interno degli immobili oggetto di condono edilizio che non siano stati previamente definiti con un provvedimento espresso o tacito di accoglimento dell'istanza di condono; pertanto, come già indicato, occorre riportare l'immobile allo stato originario. Per di più, gli abusi aggiuntivi, relativi agli ampliamenti rispetto a quanto dichiarato nella pratica di condono, non possono in ogni caso essere regolarizzati avvalendosi del combinato disposto dall'art. 46 c. 5 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 40 c. 6 della L. N. 47/85, in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono posteriori alla data di entrata in vigore della L. 326/2003 (02.10.2003).

Alla luce di quanto appena riferito e dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico, riguardo al ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto dichiarato nell'istanza di condono, occorrerà procedere secondo le modalità di seguito esposte.

Per quanto attiene alla diversa distribuzione interna (realizzazione, eliminazione



e spostamento di tramezzi divisorii e modiche vani porta) riscontrata all'interno della villetta, dovrà ripristinarsi la suddivisione originaria in conformità ai grafici dell'istanza di condono con l'eliminazione del ripostiglio. Così anche, per quanto attiene ai volumi aggiuntivi gravanti sulla particella 65 (v. Allegato 15), consistenti nel corpo ad uso abitativo ubicato nella corte antistante – quest'ultima soggetta alla fascia di rispetto stradale (Strada Provinciale) e ricadente nel Demanio Trazzerale –, nel servizio igienico, ripostiglio, ripiani, forno, insistenti sull'area retrostante coperta da tettoia, nel ripostiglio e nel capanno ubicati nel giardino, per tali volumi, non esistenti nel volo IGM del 1968 – eccetto un piccolo volume visibile nella corte antistante, del quale non sono distinguibili con chiarezza né la consistenza né le caratteristiche costruttive –, essendo stati costruiti successivamente rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di condono (senza i necessari titoli abilitativi e in difformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti), accertato che per gli stessi non risulta emesso ordine di demolizione (v. Allegato 25: nota trasmessa via pec in data 30.09.2025 dalla Ripartizione VI Abusivismo e Repressione del Comune di Carini – si segnala l'errata indicazione nella nota dei dati dell'istanza di condono e della relativa pratica concernenti un altro immobile p.lla 63 non pignorato), si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi, da effettuarsi mediante la demolizione dei corpi in muratura e la rimozione del capanno in lamiera. Occorrerà, inoltre, rimuovere la scala a chiocciola di accesso al terrazzo di copertura, rilevata nel corso del sopralluogo, in quanto trattasi di lastrico solare e non di terrazzo praticabile; ciò avrebbe comportato un aumento della superficie non residenziale in difformità ai grafici di progetto allegati all'istanza di condono L. 47/85, considerato per di più che l'altezza dei muretti d'attico che lo delimitano non risulta conforme a quanto previsto nel Regolamento Edilizio (h minima prescritta di m 1).



Riassumendo, i costi delle opere di ripristino, comprendenti la demolizione e realizzazione dei tramezzi e dei vani porta secondo la distribuzione originaria all'interno della villetta, la demolizione dei volumi aggiuntivi rilevati (volume corpi in muratura pari complessivamente a circa mc 110), la rimozione del capanno in lamiera e della scala in ferro, includendo altresì la dismissione della porzione di tettoia (circa mq 20,00) eccedente la superficie regolarizzabile di mq 50,00, calcolati sulla base del Prezzario Regionale vigente, aggiungendo i costi degli adempimenti tecnico-amministrativi (presentazione C.I.L.A., direzione dei lavori di demolizione, diritti e spese accessorie), può essere quantificato in circa € 7.000,00 e sarà detratto dal valore di stima.

Relativamente alla tettoia eretta nella corte retrostante, adiacente al fabbricato, coprente una superficie pari a circa mq 70,00, considerato che trattasi di struttura precaria e ricadente su area privata retrostante, detta realizzazione è riconducibile alla casistica delle “*opere interne*”, per la quale, in applicazione dell'art. 20 della L.R.S. n. 4/2003, la normativa prevede, contestualmente all'inizio dei lavori, la presentazione presso l'autorità comunale di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento, a favore del comune, di una somma in denaro pari a cinquanta euro (art. 20 comma 2) per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria; la superficie non dovrà essere superiore a metri quadrati 50 (art. 20 comma 1). In caso di mancata presentazione della relazione all'inizio dei lavori, le disposizioni anzidette sono applicabili anche per la regolarizzazione di opere della stessa tipologia già realizzate (art. 20 comma 5). Le tettoie occorre che siano realizzate con strutture precarie, sempreché ricadenti su



aree private (art. 20 comma 4). Con riferimento alla tettoia in oggetto, sarà dunque necessario preliminarmente dismettere la porzione (circa mq 20,00) eccedente il limite consentito di mq 50,00 e procedere successivamente alla regolarizzazione della stessa, i cui costi – comprensivi del versamento a favore del Comune di € $50,00 \times \text{mq } 50,00 = € 2.500,00$, di diritti di istruttoria e competenze tecniche – ammontano complessivamente a circa Euro 3.000,00.

Ristabilita, pertanto, la corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nell'istanza di condono edilizio, per la definizione dello stesso, occorrerà procedere all'integrazione della documentazione mancante come sopra riferito e sostenere i seguenti costi:

- relativamente all'oblazione, nella pratica di condono è presente soltanto l'attestazione del primo versamento, gli estremi dei rimanenti bollettini sono tuttavia indicati nell'atto di compravendita rep. n. 5012 (All. 6); in ogni caso, considerato che l'immobile non è stato realizzato antecedentemente all'1.09.1967, come dichiarato nell'istanza, bensì risulta interamente esistente a partire dal volo S.A.S. del giugno 1975, l'oblazione ancora dovuta, detraendo quella già versata, aggiungendo gli interessi legali dalla data di presentazione dell'istanza di condono ad oggi, ammonta a circa € 2.300,00;
- relativamente agli oneri concessori, il contributo sul costo di costruzione non bisognerà pagarlo in quanto la costruzione risale al 1975, mentre vanno pagati gli oneri di urbanizzazione abbattuti del 50%, che ammontano, comprensivi di interessi legali dall'1.01.1999 ad oggi, a circa € 400,00;
- occorrerà redigere il Certificato di Idoneità Sismica con un costo quantificabile in € 2.500,00;
- si aggiungeranno i costi delle competenze tecniche per l'integrazione

documentale richiesta e per la definizione della pratica di sanatoria con perizia giurata ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016, pari ad € 3.000,00 e dei diritti di istruttoria € 150,00.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la definizione della pratica di condono e l'ottenimento della concessione in sanatoria, tenuto conto dei costi sopra indicati e salvo ulteriori congruagli ed integrazioni stabiliti dall'ufficio tecnico solo a seguito dell'istruttoria definitiva della pratica di condono, si può quantificare prudenzialmente pari a circa (€ 2.300,00+€ 400,00+€ 2.500,00+€ 3.000,00+€ 150,00) € 8.350,00;

Infine, occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) – 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.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese da sostenere per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia della villetta p.lla 65 (bene n. 42) – salvo eventuali variazioni determinate da ulteriori richieste e determinazioni da parte degli uffici competenti all'esito della effettiva regolarizzazione dell'immobile a cura del tecnico incaricato dall'aggiudicatario ammonta a (€ 7.000,00 + € 3.000,00 + 8.350,00 + € 3.500,00) € 21.850,00, importo che sarà detratto dal valore di stima.

Per quanto riguarda i volumi insistenti (v. Allegato 16) sul terreno p.lla 368 (bene n. 54), consistenti in due corpi in muratura, uno destinato a ripostiglio l'altro a stalla, e in un capanno in lamiera, non esistenti nel volo IGM del 1968, realizzati

successivamente, senza i necessari titoli abilitativi e in difformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti, accertato che per gli stessi non risulta emesso ordine di demolizione (v. Allegato 25: nota trasmessa dalla Ripartizione VI Abusivismo e Repressione del Comune di Carini) e che non sussistono le condizioni di sanabilità, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi da effettuarsi mediante demolizione, previa presentazione di C.I.L.A..

L'importo totale delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia della p.lla 368, comprendente i costi per le opere di demolizione dei volumi in muratura (volume pari complessivamente a mc 80,00), per la rimozione del capanno in lamiera – costi calcolati sulla base del Prezzario Regionale vigente – e quelli per gli adempimenti tecnico-amministrativi (presentazione C.I.L.A., direzione dei lavori di demolizione, diritti e spese accessorie), può essere quantificato in circa € 4.500,00 e sarà detratto dal valore di stima.

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

L'immobile pignorato bene n. 42 costituisce l'abitazione della debitrice eseguita XXXXXXXXXXXX, come da certificato di residenza già in atti.

Il terreno pignorato bene n. 54, all'atto del sopralluogo, si presentava in stato di abbandono, non completamente recintato e nel possesso della debitrice.

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, pur rimandando all'elenco puntuale indicato nel paragrafo “*QUESITO N. 6*” nonché

al cdu acquisito (All. 20), in questo paragrafo si evidenziano nuovamente:

- la fascia di rispetto di m 20 dal confine stradale (Strada provinciale) ricadente su una porzione della p.lla 65;
- la porzione della p.lla 65 ricadente in area del “Demanio Pubblico Armentizio” dell'ex “Regia Trazzera n. 577 denominata “Carini – Bivio San Lorenzo Colli”, i cui oneri per la sdemanializzazione del suolo trazzerale sono appresso specificati (v. paragrafo “QUESITO N. 9”).

- per la definizione della pratica di condono edilizio riguardante la p.lla 65, 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, sarà pari ad 1/10 del volume del fabbricato;
- Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri, riguardanti la p.lla 65, così stimati:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a € 200,00;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa € 600,00 come determinato in risposta al QUESITO N. 3;
- regolarizzazione urbanistica-edilizia, con un costo pari a circa € 21.850,00 come determinato in risposta al QUESITO N. 6;
- oneri per la sdemanializzazione del suolo trazzerale, indicativamente pari ad € 2.174,60 (v. paragrafo “QUESITO N. 9”).

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Si segnala, per completezza, in questo paragrafo, il diritto di presa d'acqua

“quantità di minuti 51 di acqua del ruscello Cangelosi detto “Acqua Piccola”,

riportato nell'atto di donazione del 14.05.1971 in Notaio Michele Speciale di

Carini trascritto il 04.06.1971 ai nn. 19913/15368 (v. nota di trascrizione in All. 17).

- Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri, riguardanti la p.lla 368, così stimati:
- costituzione/riconoscimento di una servitù di passaggio: come già evidenziato, l'accesso alla p.lla 368 dalla Via Torretta avviene attraverso una stradella privata chiusa da cancello e insistente su fondo di proprietà di terzi (p.lla 62); non essendo emerso, sia nel corso dei sopralluoghi effettuati sia dalla consultazione degli atti di provenienza acquisiti, alcun riferimento ad un'eventuale servitù di passaggio a favore del fondo pignorato, in questa sede, non potendo valutare con esattezza le modalità ed i costi per l'eventuale riconoscimento/constituzione della predetta servitù, si è applicata al valore di mercato dell'immobile una decurtazione del 10%;
 - regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa € 500,00, come determinato in risposta al *QUESITO N. 3*;
 - regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa € 4.500,00 come determinato in risposta al *QUESITO N. 6*.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

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,

nata a Carini il 18.01.1948, 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 XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

La p.lla 65, di superficie catastale pari a mq 608, su cui insiste la villetta
pignorata (bene n. 42), risulta in parte (per mq 190) interessata dal Demanio
Trazzerale, precisamente dalla Regia Trazzera n. 577 denominata “*Carini - Bivio
San Lorenzo Colli*” istituita con decreto Ministeriale del 07/02/1955, pubblicato
sulla G.U. del 23/04/1955 n. 17. Da quanto verificato e comunicato alla sottoscritta
dal Servizio 5–Demanio Trazzerale e Usi Civici con lettera prot. n. 98928 del
17.10.2025 (Allegato 26), la p.lla 65 non risulta essere stata sdemanializzata.
Occorrerà, pertanto, procedere alla legittimazione del suolo trazzerale, i cui oneri
per la sdemanializzazione, così come quantificati dal predetto ufficio, risultano pari
ad Euro 2.174,60, importo che potrebbe variare in quanto tali oneri verranno

determinati con precisione soltanto in fase di istruttoria della pratica, a seguito dell'inoltro della richiesta di legittimazione e vendita del suolo trazzerale, sulla base di apposito sopralluogo per stabilire con esattezza sia la natura che la consistenza della superficie da legittimare così da valutare ulteriori elementi che potrebbero influire sul costo di affrancazione.

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti, gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. I diritti sui beni della debitrice risultano di proprietà e non di natura concessoria derivante dai predetti istituti.

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

Non risultano spese di gestione dell'immobile e dalla documentazione in atti non si evincono procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

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

Criterio di stima

Considerate le caratteristiche degli immobili da stimare, illustrate nei paragrafi precedenti, per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche simili, ricadenti nella stessa zona e di cui siano noti i prezzi di mercato.

VALUTAZIONE DELLA VILLETTA P.LLA 65 (BENE N. 42)

Stima del valore di mercato

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 134,00.

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, estensione e qualità delle aree scoperte, 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 (in un raggio di km 1,5), 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 950,00 (v. offerte immobiliari in Allegato 27).

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

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2025 - Semestre 1) per il Comune di Carini, zona “*Suburbana/ZONA COLLINARE CON VILLETTE SPARSE*”, tipologia “Ville e villini”, stato conservativo “normale”, fornisce valori compresi tra un minimo di €/mq 1.000,00 ed un massimo di €/mq 1.350,00 (Allegato 28);

- il Borsino Immobiliare, per la medesima zona e tipologia di immobile, indica valori di mercato che oscillano tra un minimo di €/mq 695,00 ed un massimo di €/mq 1.104,00 (Allegato 28).

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/7) e localizzati nella medesima zona del bene da stimare (in un raggio di Km 1, le zone OMI considerate sono: D1-*Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO* ed E5-*Suburbana/ZONA COLLINARE CON VILLETTE SPARSE*). 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 29), sono stati estratti i seguenti valori:

Periodo	Categoria catastale	Corrispettivo dichiarato	Superficie	Valore unitario
Agosto 2024	A/7	€ 110.000,00	mq 87,00	€/mq 1.264,36
Ottobre 2024	A/7	€ 155.000,00	mq 129,00	€/mq 1.201,55
Febbraio 2025	A/7	€ 135.000,00	mq 134,00	€/mq 1.007,46
Aprile 2025	A/7	€ 130.000,00	mq 226,00	€/mq 575,22
Luglio 2025	A/7	€ 80.000,00	mq 131,00	€/mq 610,68
<u>Valore medio</u>				<u>€/mq 931,85</u>

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 965,00. Occorrerà adeguare tale valore, mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione (K_n), 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, situato in una tranquilla zona residenziale, defilata rispetto al centro abitato di Carini ma al contempo ben collegata ai principali nodi stradali che consentono di raggiungere rapidamente i servizi più vicini, il centro città o l'autostrada, tenuto conto, altresì, che il bene risulta dotato di ampi spazi esterni pertinenziali, che presenta caratteristiche generali e costruttive ordinarie, che appare complessivamente in buono di conservazione, esaminate altresì le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in precedenza puntualmente illustrate, si indicheranno, di seguito, i seguenti coefficienti:

coefficiente di zona (posizione, dotazione servizi e attrezzature) = 1,10

coefficiente fabbricato (età, qualità e stato di conservazione) = 1,00

coefficiente unità immobiliare (qualità, distribuzione e composizione dei locali, piano ed esposizione, dotazione impianti, stato di conservazione) = 0,98

$K_{Tot} = 1,10 \times 1,00 \times 0,98 = 1,07$

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

$\text{€/mq } 965,00 \times 1,07 = \text{€/mq } 1.032,55$

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

$$€/\text{mq } 1.032,55 \times \text{mq } 134,00 = € 138.361,70$$

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

- | | |
|--|-------------|
| - redazione A.P.E. | € 200,00 |
| - costi regolarizzazione catastale | € 600,00 |
| - costi regolarizzazione urbanistico-edilizia | € 21.850,00 |
| - oneri di sdemanializzazione suolo trazzerale | € 2.174,60 |

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

$$€ 138.361,70 - € (200 + 600,00 + 21.850,00 + 2.174,60) = € 113.537,10$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di € 113.537,10.

Prezzo a base d'asta

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

$$€ 113.537,10 - (€ 113.537,10 \times 5\%) = € 107.860,25$$

Prezzo a base d'asta della villetta p.lla 65 (bene n. 42) in c. t. € 108.000,00

VALUTAZIONE DEL TERRENO P.LLA 368 (BENE N. 54)

Stima del valore di mercato

Dati metrici e consistenza dell'immobile – La superficie del terreno, con riferimento alla superficie catastale, è pari a mq 569,00

Determinazione della scala dei prezzi noti - Al solo fine informativo, si riportano gli ultimi Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate risalenti tuttavia al 2012 per il Comune di Carini, di poco ausilio ai fini della ricerca dei valori attuali di mercato. Tenuto conto della classificazione catastale del terreno in

oggetto (di qualità *uliveto*), il valore estrapolato dai V.A.M. (Allegato 30) risulta pari a: *uliveto* €/Ha 12.400,00 (€/mq 1,240).

Dall'analisi effettuata, invece, attraverso la consultazione dei valori indicati negli annunci immobiliari dei siti web specialistici (es. Immobiliare.it), per terreni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, localizzati nella medesima zona del territorio di Carini (in un raggio di km 1,5), individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche degli stessi (posizione rispetto al centro abitato, accessibilità e vicinanza alle principali arterie stradali, giacitura, esposizione, estensione, forma geometrica, fertilità, presenza di coltivazioni), si è rilevato un valore unitario medio di vendita pari a circa €/mq 16,68 (v. offerte immobiliari in Allegato 31).

Sulla base del valore unitario medio di vendita, considerate le caratteristiche del terreno pignorato in precedenza descritte, le prescrizioni urbanistiche e i vincoli di P.R.G. in esso insistenti, tenuto conto sia della classificazione catastale del bene sia di quanto constatato sui luoghi, considerato, in particolare, che il terreno risulta incolto, con andamento pianeggiante, in parte privo di recinzione, destinato alla coltivazione dell'ulivo, che è agevolmente accessibile con mezzi meccanici ai fini della sua coltivazione, si ritiene opportuno assumere per l'immobile pignorato un valore unitario pari ad €/mq 14,00.

Il più probabile valore di stima del terreno p.la 368 sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie sopra indicata, ossia:

$$\text{€/mq } 14,00 \times \text{mq } 569,00 = \text{€ } 7.966,00$$

Dal valore di stima si detraggono i seguenti costi:

- costituzione/riconoscimento di servitù di passaggio (decurtazione 10%)
(€ 7.966,00 × 10%) = € 796,60

- costi regolarizzazione catastale € 500,00
- costi regolarizzazione urbanistico-edilizia € 4.500,00

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

$$€ 7.966,00 - € (796,60 + 500,00 + 4.500,00) = € 2.169,40$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di € 2.169,40.

Prezzo a base d'asta

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

$$€ 2.169,40 - (€ 2.169,40 \times 5\%) = € 2.060,93$$

Prezzo a base d'asta del terreno p.lla 368 (bene n. 54) in c. t. € 2.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 14 (BENI NN. 42-54)

Con riferimento alle valutazioni degli immobili e dei prezzi a base d'asta sopra indicati, il valore complessivo del Lotto 14, che si propone al Giudice dell'Esecuzione, sarà dato da:

$$€ 108.000,00 + € 2.000,00 = \underline{€ 110.000,00}$$

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, 5 novembre 2025

L'Esperto

Arch. Maria Elisa Giammona

ELENCO ALLEGATI

1. comunicazione accesso del Custode alle parti;
2. verbale di visita;
3. istanze di visione e copia atti relativi ai beni nn. 42-43-44;
4. istanze per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
5. verbale di registrazione rep. n. 26061 dell'11.05.1999 in Notaio Mario Marino di Carini e testamento olografo del 12.09.1998;
6. atto di vendita del 14.07.2003 in Notaio Maria Angela Messana rep. n. 5012;
7. documentazione catastale relativa al bene n. 42 (p.lla 65);
8. documentazione catastale relativa al bene n. 54 (p.lla 368);
9. documentazione fotografica relativa bene n. 42 (p.lla 65);
10. schema planimetrico generale dello stato di fatto della p.lla 65 (bene n. 42);
11. documentazione fotografica relativa bene n. 54 (p.lla 368);
12. planimetria dello stato di fatto della villetta (bene n. 42);
13. schema planimetrico generale dello stato di fatto della p.lla 368 (bene n. 54);
14. planimetria dello stato di fatto della villetta con l'indicazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie;
15. schema planimetrico generale dello stato di fatto della p.lla 65 (bene n. 42) con l'indicazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie;
16. schema planimetrico generale dello stato di fatto della p.lla 368 (bene n. 54)



con l'indicazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie;

17. copia della nota di trascrizione dell'atto di donazione del 14.05.1971 in Notaio Speciale di Carini trascritto il 04.06.1971 ai nn. 19913/15368 contro XXXXX
XXXXXXXX;
18. copia della nota di trascrizione dell'atto di donazione del 14.05.1971 in Notaio Speciale di Carini trascritto il 04.06.1971 ai nn. 19914/15369 contro XXXXX
XXXXXXXX;
19. visura storica Catasto Terreni fg. 27 p.lla 64;
20. certificato di destinazione urbanistica p.lle 65-368;
21. art. 29 delle N.T.A. della variante al P.R.G. del Comune di Carini adottata dal Consiglio Comunale in data 09.01.2025;
22. documentazione riguardante la pratica n. 4914/86 istanza di condono prot. n. 3835 del 30.04.1986;
23. elenco della documentazione mancante rilasciata dall'Ufficio Tecnico relativa all'istanza di condono prot. n. 3835 del 30.04.1986;
24. elaborati grafici rinvenuti all'interno della pratica di condono edilizio;
25. nota trasmessa via pec in data 30.09.2025 dalla Ripartizione VI Abusivismo e Repressione del Comune di Carini
26. nota del 17.10.2025 trasmessa dal Servizio 5-Demanio Trazzerale e Usi Civici con lettera prot. n. 98928;
27. offerte immobiliari;
28. quotazioni immobiliari;
29. valori immobiliari dichiarati;
30. valori agricoli medi dell'Agenzia dell'Entrate per il Comune di Carini;
31. offerte immobiliari terreni.

