

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

N. R. G. ES. 696/2013

G. Es. Dott. Fabrizio Minutoli

ASTE GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare

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

contro

XXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO 3

(immobile n. 53 dell'atto di pignoramento)

Piena ed intera proprietà 1/1 di autorimessa sita in Carini (PA), Via Appennini n. 3 (altro accesso da Via Cervino n. 7), piano terra, distinto al C. F. al fg. 31 p.lla 1683 sub. 4 e sub. 5

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

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 696/2013

G. ES. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

RELAZIONE DI STIMA

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

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

contro

XXXXXXX

LOTTO 3

(immobile n. 53 dell'atto di pignoramento)

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- | | |
|--|---------|
| 1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA | pag. 2 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | pag. 4 |
| 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO | pag. 9 |
| N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento | pag. 9 |
| N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e
procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto | pag. 16 |
| N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato | pag. 22 |
| N. 4: procedere alla predisposizione di schema
sintetico-descrittivo del lotto | pag. 26 |
| N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in | |

relazione al bene pignorato	pag. 27
N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 28
N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 34
N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 34
N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 35
N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 35
N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 37
N. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag. 37
N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 39
Elenco allegati	pag. 40

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 19.02.2019 il G. Es. Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona quale Esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da Medi. Tour S.r.l. in Amministrazione Giudiziaria contro XXXXXXXXXXXXXXXX, conferendo l'incarico meglio specificato nella Sezione "A" del *"Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c."*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

DIRITTI REALI E BENI PIGNORATI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

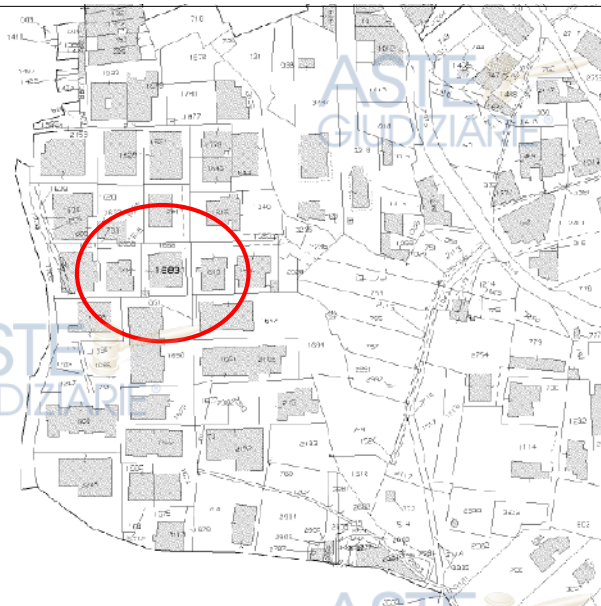
Si puntualizza, inoltre, quanto segue:

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

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



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



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



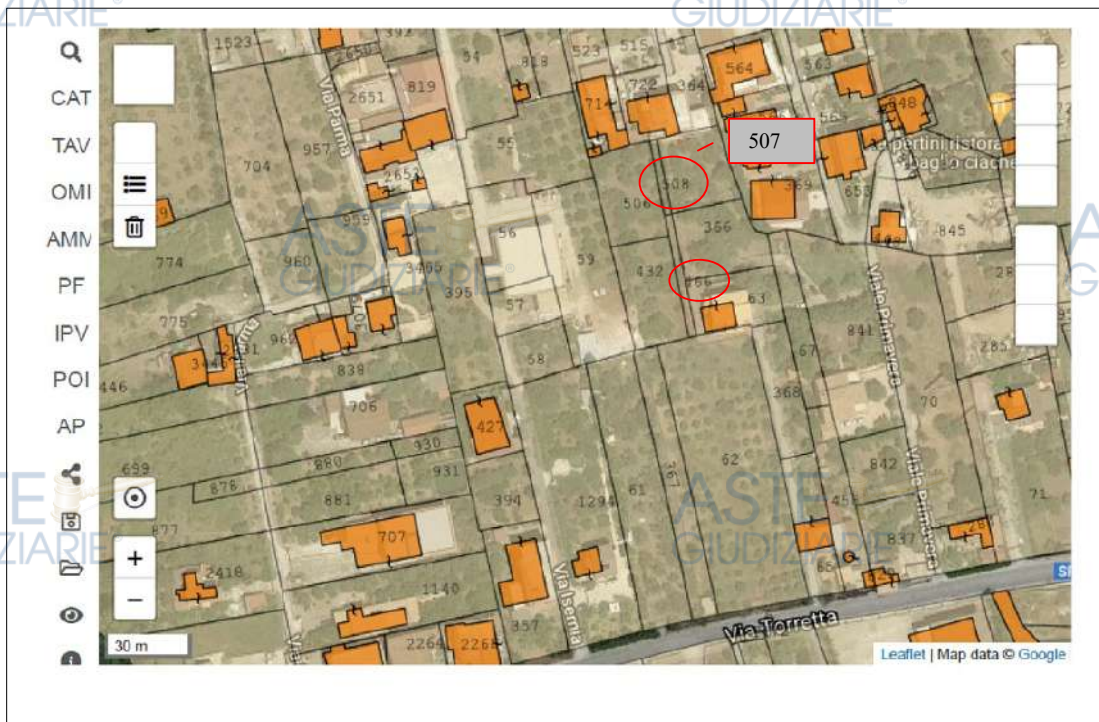
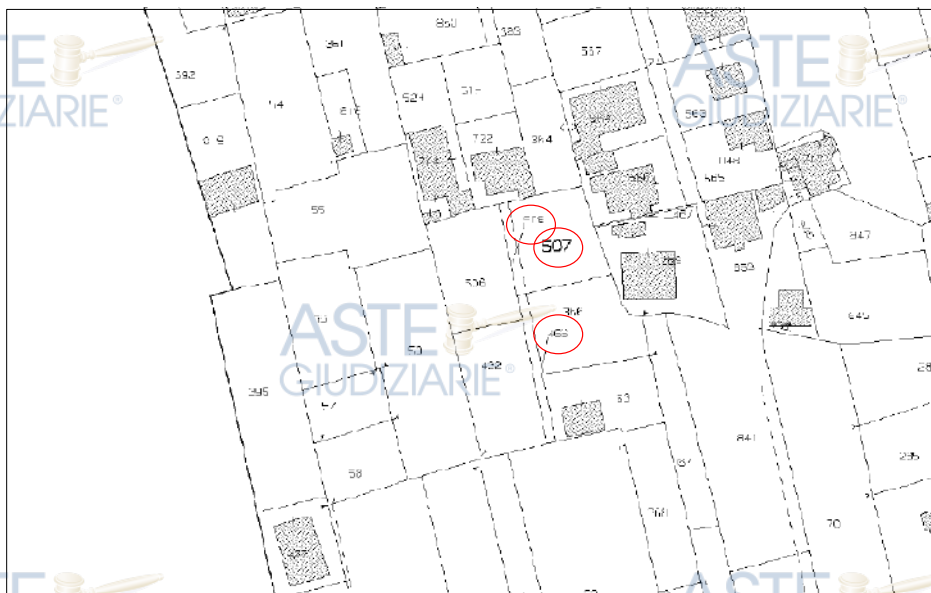


Immagine ripresa da Stimatrix (sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale) –
Individuazione dei terreni p.lle 466-507-508 siti in Carini (PA), C.da Manostalla
(beni nn. 50-51-52)



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

FORMAZIONE DEI LOTTI

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

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

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

LOTTO 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Nel prosieguo della presente relazione, si procederà unicamente alla descrizione ed alla stima del LOTTO 3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

DESCRIZIONE LOTTO 3

Descrizione della zona – L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento fa parte di un fabbricato risalente agli anni '80 (foto 1-2 in Allegato 8), ubicato a Carini, in zona semicentrale caratterizzata per lo più da interventi edilizi a prevalente destinazione residenziale e da tessuto urbano di tipo elencato nella parte più vicina al centro. La zona è ben collegata alle altre aree della città e buoni risultano i servizi alla residenza e le attività commerciali.



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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Accessi – L'unità immobiliare pignorata presenta sia un accesso carrabile contraddistinto dal civ. 3 di Via Appennini (foto 3 in Allegato 8) sia un ingresso dal vano scala dell'edificio di cui fa parte, con accesso dal civ. 7 di Via Cervino (foto 4-5).

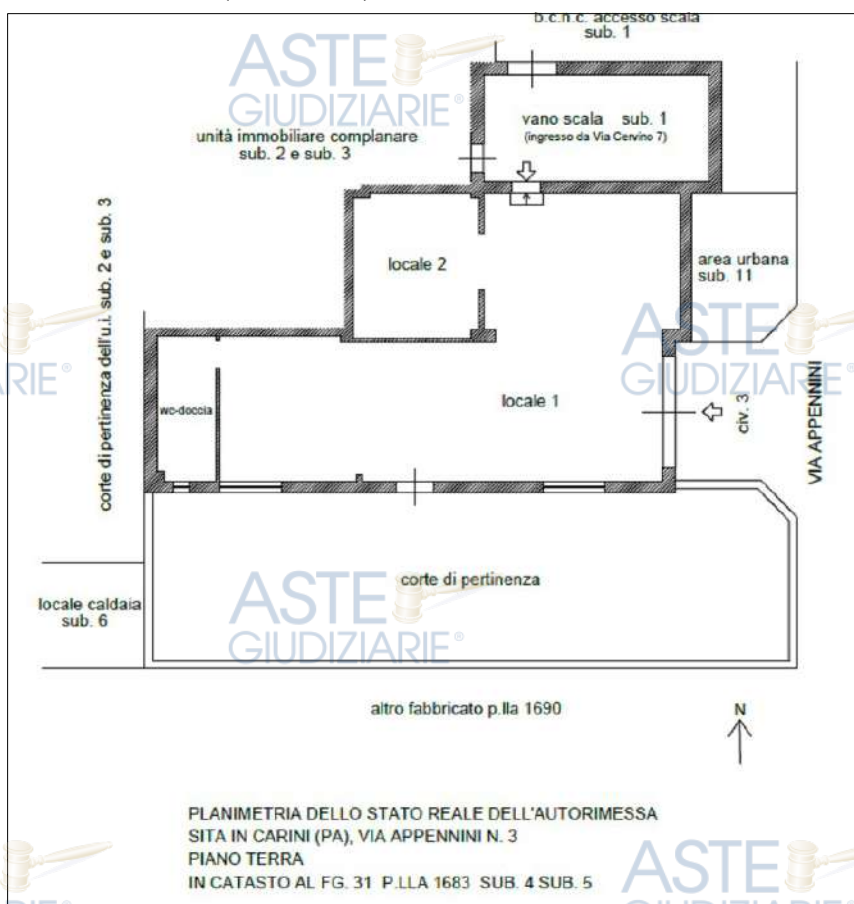


Accesso carrabile da Via Appennini civ. 3

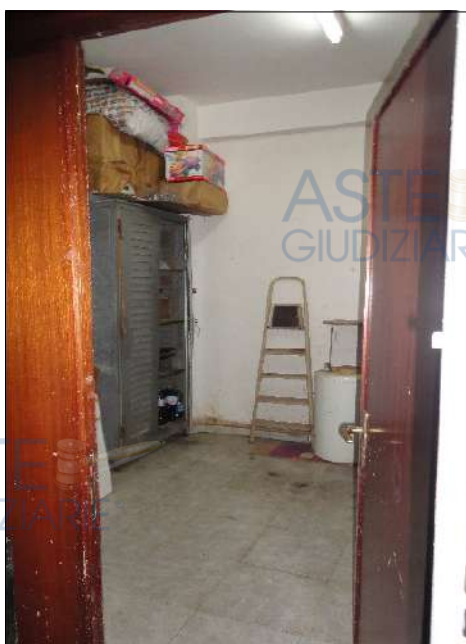
Descrizione del fabbricato – Il corpo di fabbrica di cui fa parte il bene pignorato è costituito da quattro elevazioni fuori terra, è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, solai latero-cementizi e copertura piana e possiede caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione. I prospetti sono rifiniti con intonaco tipo Li Vigni a coloritura chiara con l'inserimento di parti in tinta scura a contrasto e i parapetti dei balconi recano ringhiere in ferro verniciato con lastre di vetro retinato. Lo stato di conservazione del fabbricato è nel complesso discreto. Si rilevano macchie e segni di ruscellamenti dovuti all'acqua piovana ed alcune parti

degradata con distacco d'intonaco concentrate in particolare nei sottobalconi, nelle parti basamentali dell'edificio ed in corrispondenza del muretto di recinzione perimetrale.

Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento – L'unità immobiliare (cfr. planimetria dello stato reale dei luoghi in Allegato 9), che occupa una parte del piano terra del fabbricato, si compone di un grande ambiente con configurazione ad "L" (foto da 6 a 10), di un vano più piccolo (foto 11-12) e di un wc-doccia (foto 13). Una porta d'ingresso mette in comunicazione il grande ambiente con l'area esterna di pertinenza (sub 5) dell'unità in oggetto, attualmente consistente in un giardinetto incolto (foto 14-15).



Planimetria dello stato reale dei luoghi in Allegato 9





Corte di pertinenza (da via Appennini)



Corte di pertinenza

L'immobile presenta un'altezza utile interna pari mt 3,20.

La pavimentazione è in ceramica. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura. Una parete del grande ambiente e le pareti del servizio igienico sono rivestite da piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri retinati. L'accesso carrabile è chiuso da una saracinesca in lamiera avvolgibile motorizzata tuttavia non funzionante. La porta d'ingresso dal vano scala è in legno tamburato così come le porte interne.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario sottotraccia con adduzione comunale e riserva idrica condominiale; la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico;
- di smaltimento delle acque reflue allacciato alla fognatura dinamica comunale;
- elettrico sottotraccia con salvavita;
- impianto citofonico.

Pertinenze esclusive – L'immobile, come in precedenza illustrato, presenta

un'area di pertinenza individuata dal sub 5 chiusa da un muretto con soprastante inferriata (foto 14-15) ed accessibile unicamente dall'interno dell'unità immobiliare mediante un portoncino d'ingresso. Una porzione residua di tale area, senza recinzioni che la delimitano, risulta posta tra l'ingresso carrabile e la via Appennini.

Dotazioni condominiali – Tra i *beni comuni non censibili* (v. elaborato planimetrico ed elenco subalterni in Allegato 7) si evidenzia l'area di accesso al fabbricato posta ad angolo tra Via Cervino e Via Appennini ed il vano scala, corrispondenti al *sub. 1*.

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

La *superficie coperta lorda*, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali o sino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari, risulta pari a:

Totale mq 81,17

Nel calcolo delle superfici delle pertinenze non si terrà conto dell'esigua porzione della corte (*sub 5*) posta tra l'ingresso carrabile e la sede stradale.

La *superficie della pertinenza esclusiva* è pari a: mq 68,82

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

	esposizione	superficie netta
Locale 1	Sud	mq 54,63
Locale 2	–	mq 10,92
Wc-doccia	Sud	mq 5,13

Superficie netta

Totale mq 70,68

Determinazione della superficie commerciale – La *superficie commerciale* è data dalla somma della *superficie coperta lorda* dell'immobile e delle *superfici delle pertinenze esclusive* opportunamente *ragguagliate* secondo gli usi comuni dell'estimo operativo.

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie coperta lorda	81,17	1	81,17
Superficie area di pertinenza	68,82	0,10	6,88

SUPERFICIE COMMERCIALE Totale mq 88,05

Stato di manutenzione ☐ L'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in discreto stato d'uso e manutenzione. All'atto del sopralluogo si rilevavano sulla parte bassa delle pareti manifestazioni diffuse di umidità di risalita (foto 16 in All. 8).

Attestato di prestazione energetica ☐ Il locale in oggetto non risulta dotato di attestato di prestazione energetica e, in ogni caso, data la sua destinazione ad *autorimessa*, non è soggetto all'obbligo della certificazione energetica.

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

Dati catastali attuali ☐ L'unità immobiliare (cfr. documentazione catastale in Allegato 7) risulta oggi censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. 31, p.lla 1683 sub. 4 e sub. 5, categoria C/6 (*Autorimessa*), classe 9, consistenza 74 mq, Superficie Catastale Totale 74 mq, Rendita Euro 164,34, in testa alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Storia catastale ☐ Dalla visura storica catastale si evincono le seguenti

variazioni intervenute nel tempo riguardanti il bene pignorato:

09.11.2015 – Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie

10.02.1992 – Classamento automatico (n. 9856/1986)

30.06.1987 – Impianto meccanografico

Intestatari catastali nel ventennio □ Dalla visura storica catastale del bene pignorato (fg. 31, p.lla 1683 sub. 4 e sub. 5) si evincono i seguenti intestatari:

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

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per
1000/1000 fino al 25.06.2009 (Testamento olografo del
30.12.1998 rep. n. 26061 Notaio Marino Successione XXXXX
XXXXX)

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

Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e
nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze
catastali – Come più volte sottolineato, in sede di verifica della documentazione, si

è rilevato che, per quanto riguarda i dati catastali (con riferimento a foglio, particella e subalterno), nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non è stato riportato il *sub. 5* - subalterno graffato unitamente al *sub. 4* -, mentre nel negozio di acquisto tali dati risultano conformi.

Tuttavia, all'esito degli accertamenti svolti dagli ausiliari, il G. Es. con provvedimento del 16.10.2020 ha autorizzato la prosecuzione della procedura per il bene predetto in quanto ha ritenuto l'omessa indicazione del "sub 5" una mera irregolarità non viziante.

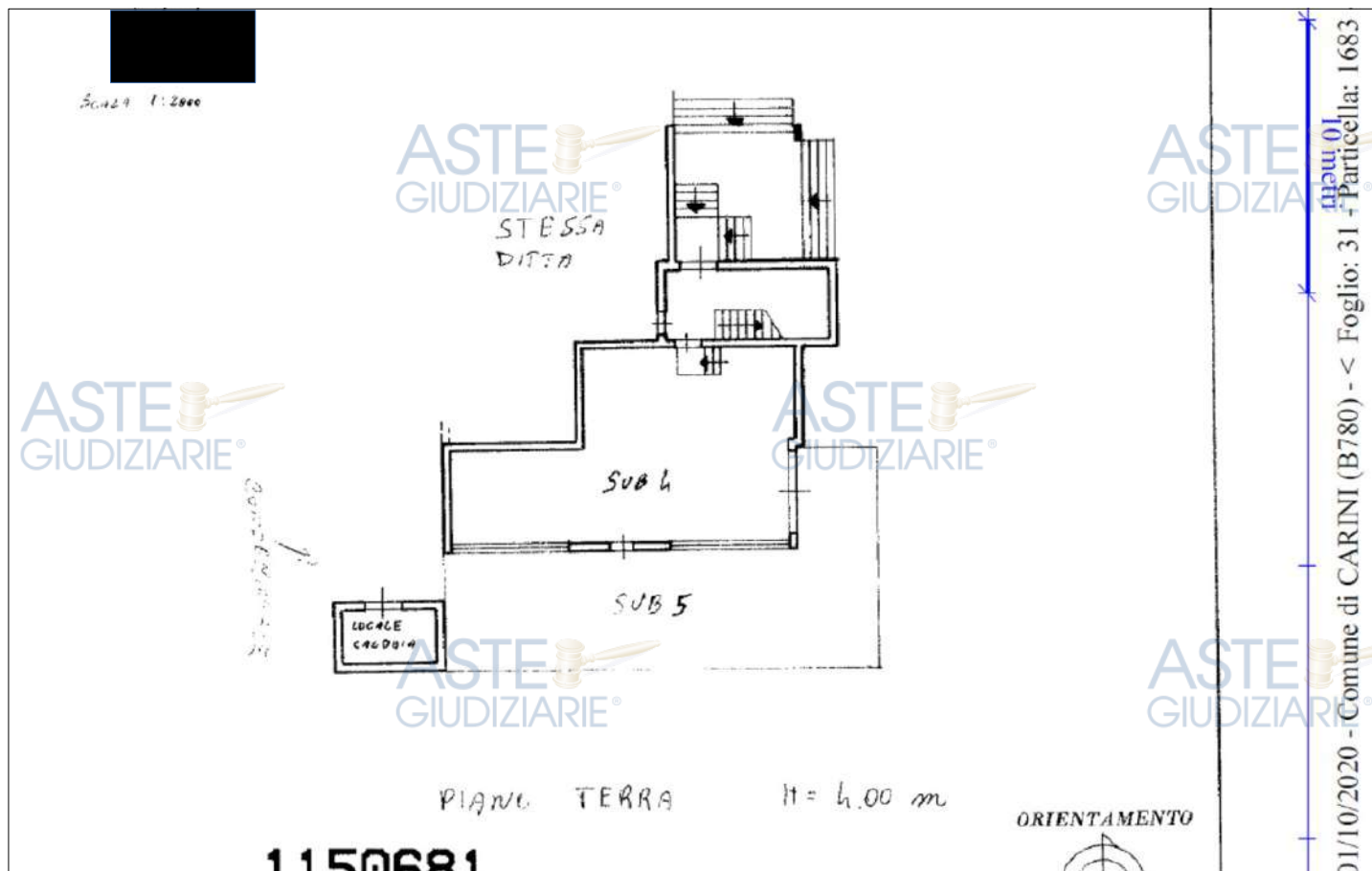
Per completezza, sulla base del sopralluogo effettuato, si attesta altresì che l'immobile pignorato risulta ubicato in Via Appennini n. 3 anziché Via Alpi s.n.c. come indicato nella visura catastale e negli atti della procedura.

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

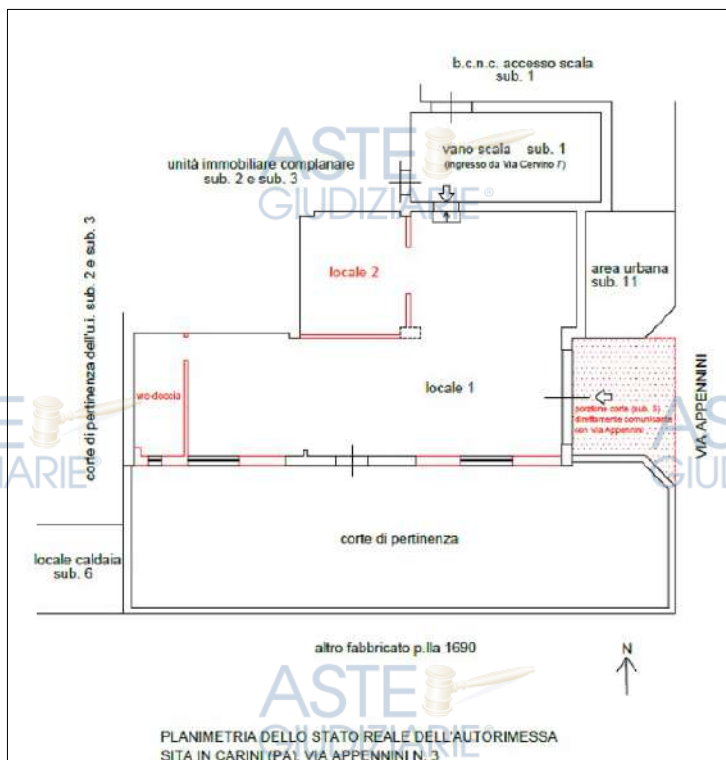
Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Dal confronto tra lo stato dei luoghi (v. planimetria dello stato dei luoghi in Allegato 9) e la planimetria catastale acquisita (Allegato 7) sono emerse le seguenti difformità (v. planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità catastali corrispondenti altresì alle difformità urbanistico-edilizie in Allegato 10):

- realizzazione di pareti divisorie (includenti un pilastro della maglia strutturale che non risulta indicato) al fine di ricavare il piccolo vano ed il wc-doccia;
- chiusura di porzioni delle finestre a nastro.

Tra le difformità non si terrà conto della differente delimitazione della corte di pertinenza (*sub. 5*) dell'u. i., che, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, risulta di minori dimensioni (cfr. planimetria stato attuale dei luoghi in Allegato 9 e planimetria catastale in All. 7). Infatti, un'esigua porzione di essa adiacente all'ingresso carrabile non è delimitata e risulta direttamente comunicante con la sede stradale; tale porzione rimane in ogni caso di proprietà del titolare dell'immobile oggetto di pignoramento e, pertanto, resta inclusa ed opportunamente indicata nella planimetria catastale.



Planimetria catastale in All. 7



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

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, da effettuarsi attraverso la procedura DOCFA, ammontano a circa € 600,00, comprensivi di competenze tecniche ed imposte catastali, ed andranno detratti dal valore di stima.

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

LOTTO 3: piena ed intera proprietà 1/1 di autorimessa sita in Carini (PA), Via Appennini n. 3, piano terra; è composto da un grande ambiente, un vano più piccolo e un wc-doccia; confina con Via Appennini, corte altro fabbricato p.lla

1690, locale caldaia condominiale, altra unità immobiliare complanare (subb. 2-3), vano scala (sub. 1), area urbana esterna (sub. 11) del fabbricato di cui fa parte l'immobile; è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. 31 p.lla 1683 sub. 4 e sub. 5; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a foglio, particella e subalterno) tuttavia nella planimetria si rilevano alcune difformità; lo stato dei luoghi è difforme altresì rispetto all'istanza di condono edilizio L. 47/85 presentata il 30.04.1986 prot. n. 3836; occorre definire la pratica di condono edilizio, ripristinare lo stato dei luoghi conformemente ai grafici allegati all'istanza di condono e, in ordine alla modifica delle finestre, presentare un PDCS ai sensi dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001, infine presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

PREZZO BASE Euro € 43.000,00.

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

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

All'esecutata XXXXXXXXXXXX l'intera proprietà dell'immobile è pervenuta per la quota di 1/1 di nuda proprietà in forza di successione testata di XXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXX (den. n. 31-Vol. 4855 del 23.06.1999, trascritta in data 04.02.2009 ai nn. 10914/8296), giusta testamento olografo del 12.09.1998, attivato con verbale di registrazione dell'11.05.1999 in Notaio Mario Marino di Carini, trascritto il

03.06.1999 ai nn. 20926/14849 (v. Allegato 11) e per la quota di 1/1 di usufrutto
per successiva riunione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. A seguito di provvedimento del G. Es.
dell'08.09.2015 il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione
dell'accettazione tacita di eredità il 16.02.2017 ai nn. 7340/2016 (v. copia in atti).

➤A XXXXXXXX l'intera proprietà 1/1 dell'immobile era pervenuta per avere
costruito il fabbricato di cui esso fa parte su terreno pervenutole per atto di
permuta in Notaio Vincenzo Ferrara di Carini del 31.03.1982 rep. n. 254,
trascritto a Palermo il 29.04.1982 ai nn. 16788/13770 (Allegato 12), da potere dei
coniugi XX
XXXXXXXXXXXXX. A XXXXXXXX il terreno era pervenuto per atto di
compravendita in Notaio Matteo Pennisi dell'11.09.1981 rep. 50058 (v. copia atto
in Allegato 13, acquisito dalla sottoscritta per verificare eventuale menzione di
livello e relativo canone sul terreno).

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

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

- il fabbricato, in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, ricade all'interno
della zona territoriale omogenea "C" comprendente le parti del territorio
destinate a nuovi insediamenti abitativi – la cui edificazione deve avvenire
attraverso piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati – e
normate dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Carini approvato

dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 248 del 07.06.1983; in particolare il fabbricato è posto nella sottozona "C3 da ristrutturare" interessata da piano particolareggiato di recupero e con densità edilizia pari a 0,60 mc/mq;

➤ il bene ricade in area soggetta ai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto di riserve idriche (in zona è presente un pozzo, per tale ragione, da informazioni acquisite dall'ufficio competente, in sede di definizione della pratica di condono edilizio, relativamente al progetto scarichi delle acque reflue provenienti dall'edificio, occorrerà osservare alcune limitazioni tra cui l'utilizzo di tubi di scarico a doppia camicia);
- vincolo sismico di cui al Decreto Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003;
- vincolo aeroportuale istituito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Decreto ENAC prot. 0019975 del 26.02.2014, recepito dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 6 del 22.01.2015, divenuta esecutiva il 06.02.2015;

- l'edificio di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per tale ragione la XXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutata), in qualità di proprietaria, presentava istanza di condono edilizio in data 30.04.1986 prot. n. 3836 ai sensi della Legge 47/85 (v. Allegato 14) relativamente all'intero fabbricato sito in Via Cervino n. 2 (oggi n. 7), composto al piano terra da n. 2 unità immobiliari destinate a magazzini e parcheggio, e ai piani primo, secondo e terzo da un'abitazione per piano (v. elaborati grafici relativi all'istanza di condono in Allegato 15);
- esaminata la pratica n. 4913/86 riguardante la predetta istanza di condono – integrata successivamente con ulteriore documentazione, tra cui il versamento

della terza rata dell'oblazione depositata in data 01.03.1996 prot. n. 7422 e il certificato di idoneità sismica in data 06.12.1996 (v. in All. 14) – , la sottoscritta acquisiva informazioni dal competente ufficio tecnico comunale in merito alla procedibilità della stessa da definire con la presentazione della seguente documentazione:

- copia titolo di proprietà;
- planimetrie catastali;
- progetto scarichi delle acque reflue provenienti dall'edificio e schema adduzione idrica;
- dichiarazione di vincolo permanente 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 che insisterà sull'immobile oggetto della presente relazione e sull'altra u. i. confinante;
- dichiarazione antimafia;
- attestazione versamento oneri concessori.

Pertanto, per la definizione della pratica di condono edilizio, tenuto conto che l'oblazione autodeterminata per l'intero fabbricato risulta pagata (v. bollettini allegati alla pratica di sanatoria), i costi degli oneri concessori, ridotti del 50%, riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, ammonterebbero a circa Euro 700,00.

Occorrerà, inoltre, aggiungere i seguenti costi:

- competenze tecniche (per le prestazioni ancora restanti sopra puntualizzate ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria e per la perizia giurata ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016 attestante l'esistenza di tutte

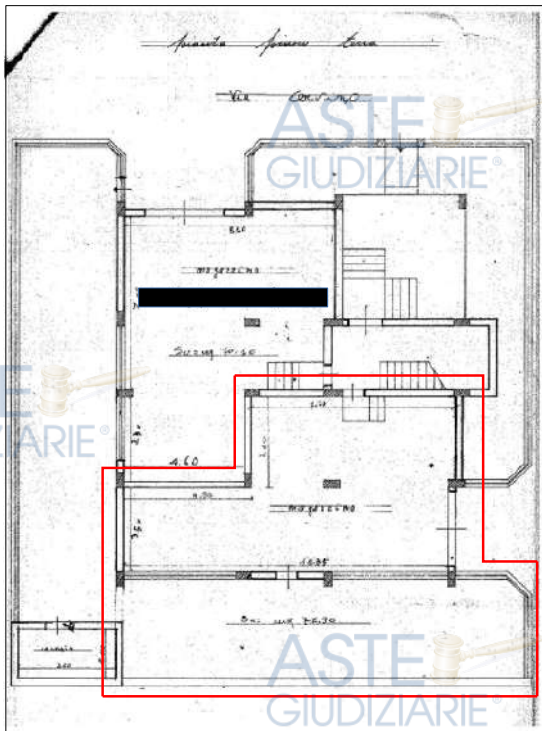
- | | |
|---|---------------|
| le condizioni di legge per l'ottenimento della sanatoria) | Euro 3.000,00 |
| - diritti di segreteria | Euro 516,45; |
| - diritti di istruttoria | Euro 150,00; |

Per quanto riguarda la valutazione dei costi sopra effettuata sulla base delle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico comunale, occorre puntualizzare che tali costi, attualmente ammontanti in cifra tonda a circa Euro 4.400,00, potranno essere soggetti ad eventuali ulteriori conguagli ed integrazioni stabiliti dal medesimo ufficio solo a seguito dell'istruttoria definitiva della pratica di condono edilizio sopra indicata.

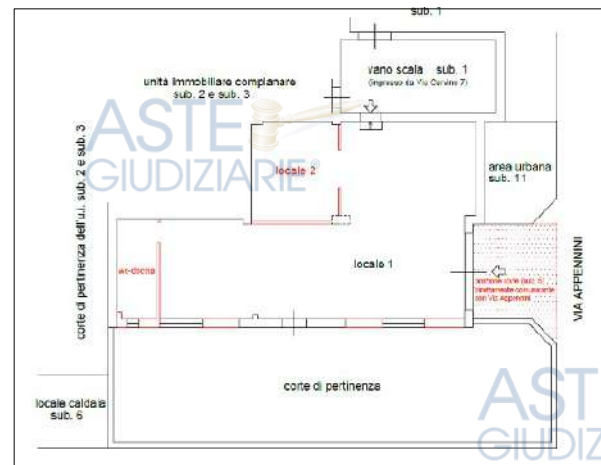
In aggiunta, dal confronto tra i grafici allegati all'istanza di condono edilizio (All. 15) e lo stato attuale dei luoghi riscontrato nel corso della visita (All. 9), si sono rilevate le seguenti difformità (v. planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità urbanistico-edilizie corrispondenti alle difformità catastali in Allegato 10):

- creazione di pareti divisorie al fine di ricavare il piccolo vano;
- realizzazione di un wc-doccia;
- chiusura di porzioni delle finestre a nastro prospettanti sulla corte di pertinenza.





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



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

In merito alle predette difformità, in particolare alla realizzazione di tramezzi e di un servizio igienico, è necessario considerare che la superficie dell'immobile è gravata dal vincolo permanente a parcheggio (l'elaborato planimetrico in cui saranno evidenziate le superfici da destinare a parcheggio sarà allegato alla dichiarazione di vincolo da produrre in sede di definizione della pratica di condono) e, sebbene negli elaborati della pratica di condono si parli di “magazzino”, la destinazione catastale del bene sin dall'accatastamento (la prova dell'avvenuto accatastamento era richiesta tra i documenti da presentare con l'istanza di condono) risulta essere di “autorimessa C/6”. Pertanto, rilevata allo stato la mancata

osservanza di tale destinazione d'uso indicata dal vincolo gravante sulla superficie dell'immobile, occorrerà provvedere alla rimozione delle difformità riscontrate. I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto presentato per il condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 stimati sulla base degli ordinari prezzi dell'edilizia, ammontano a circa Euro 2.500,00.

Per quanto riguarda la modifica delle finestre a nastro, trattasi di intervento ascrivibile a modifiche di prospetto e riconducibile, pertanto, alla "ristrutturazione edilizia" – art. 5, lettera c, L. R. 16/2016, art. 10 D.P.R. 380/2001 – assoggettata al rilascio del permesso di costruire. Pertanto, la regolarizzazione di tale difformità è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001. Trattandosi di interventi che non comportano aumento di volume, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti. Il rilascio del PDCS prevede il pagamento del contributo sul costo di costruzione, a cui vanno aggiunti i costi delle competenze tecniche, diritti e spese accessorie, per un importo complessivo che ammonterebbe a circa Euro 3.000,00.

A conclusione dell'iter di regolarizzazione, occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 "Certificato di agibilità" del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con Dlg. 25.11.2016 n. 222, prevedendo una spesa complessiva (certificazioni impianti + competenze tecniche + diritti e spese accessorie) pari a circa Euro 3.500,00.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'autorimessa, fin qui calcolate e salvo ulteriori determinazioni dell'ufficio tecnico competente, può essere quantificato in circa Euro 13.400,00, importo che sarà detratto dal valore di stima.



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

L'immobile pignorato risulta libero da persone ed utilizzato dall'esecutata come locale di deposito di vecchio mobilio.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Come già precisato, per la definizione della pratica di condono edilizio sopra menzionata (v. paragrafo “*QUESITO N. 6*”), sarà necessario presentare una dichiarazione di vincolo di area destinata a parcheggio corredata di planimetria generale con l'ubicazione e la configurazione della stessa (tale adempimento riguarda tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero stabile); l'area, su cui insisterà il vincolo permanente di destinazione a parcheggio, che sarà pari ad 1/10 del volume del fabbricato, ricadrà al piano terra dello stesso ed insisterà anche sull'immobile oggetto della presente relazione.
- L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, che è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato e che resta a carico dell'acquirente, risulta pari a circa € 13.400,00 (v. “*QUESITO N. 6*”).
- I costi per la regolarizzazione delle difformità catastali, che sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta e che restano a carico dell'acquirente, ammontano a circa € 600,00 (v. “*QUESITO N. 3*”).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla certificazione notarile del 29.08.2014 a firma del Notaio Leoluca

Crescimanno di Palermo si evidenzia quanto segue:

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

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

L'immobile in esame non ricade su suolo demaniale.

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

Come già indicato (v. paragrafo “*QUESITO N. 1*”), il diritto della debitrice sul bene pignorato è di piena proprietà in forza di successione testata di XXXXXX (madre della debitrice esecutata) già sopra menzionata – den. n. 31-Vol. 4855 del



23.06.1999, trascritta in data 04.02.2009 ai nn. 10914/8296, giusta testamento olografo del 12.09.1998, attivato con verbale di registrazione dell'11.05.1999 in Notaio Mario Marino di Carini, trascritto il 03.06.1999 ai nn. 20926/14849 –.

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

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

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



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

Sulle base delle informazioni assunte, non risulta costituito un condominio. L'importo mensile delle spese fisse di gestione e manutenzione risulta pari a circa € 60,00.

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

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

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

Metodo sintetico-comparativo – Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato.

Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali anno di costruzione, consistenza, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso, etc. Dall'analisi effettuata attraverso la consultazione dei valori indicati negli annunci immobiliari dei siti web specialistici, considerando nondimeno la riduzione che tali valori subiscono nel corso della contrattazione (10-15%), per immobili analoghi a quello in oggetto, ricadenti nella zona di Carini, si rileva un valore unitario medio di vendita pari a €/mq 1.000,00.



Per la stima del bene sono stati inoltre consultate le ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e da Borsino Immobiliare. L'O.M.I. per il Comune di Carini, zona "Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO", tipologia "Box", stato conservativo "normale", essi sono compresi tra un minimo di €/mq 570,00 ed un massimo di €/mq 840,00 (cfr. valori in Allegato 16). Il Borsino Immobiliare per il Comune di Carini fornisce per la zona "ESPANSIONE CENTRO URBANO", tipologia "Box auto & Autorimesse", valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 492,92 ed un massimo di €/mq 814,51 (v. in All. 16).

Sulla base dei valori tratti dalle fonti sopra indicate, il valore unitario di mercato di zona (V_{mu}), per immobili analoghi a quello in oggetto, può fissarsi in €/mq 820,00. Occorrerà adeguare tale valore (V_{mu}) mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione (K_n) che tengano conto delle peculiari caratteristiche del bene da stimare, così da ottenere il valore unitario al mq (V_u) da attribuire all'immobile.

Si considerano, pertanto, i seguenti coefficienti:

- Coefficiente per autorimessa (zona con facilità di parcheggio su suolo pubblico) = 1,00
- Coefficienti edificio (età, qualità e stato di manutenzione) = 0,90
- Coefficienti unità immobiliare (qualità, distribuzione, dotazione impianti, stato di conservazione) = 1,00

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

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

$$V_u = V_{mu} \times K_{Tot} = \text{€/mq } 820,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 738,00$$

Il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$€/\text{mq } 738,00 \times \text{mq } 88,05 = € 64.980,90$$

Adegualiamenti e correzioni della stima – Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia (€ 13.400,00) e catastale (€ 600,00). Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$€ [64.980,90 - (13.400,00 + 600,00)] = € 50.980,90$$

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

Pertanto, si ha:

$$€ 50.980,90 - (€ 50.980,90 \times 15\%) = € 43.333,76$$

Il prezzo base d'asta dell'immobile è pari, in cifra tonda, ad € 43.000,00.

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

Trattasi di immobile pignorato per l'intero.

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

Palermo, 14 luglio 2021

L'Esperto

Arch. Maria Elisa Giammona

ELENCO ALLEGATI

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

