

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

RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare

promossa da

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

contro

XXXXXXX

LOTTO 15

(Beni nn. 43-44 dell'atto di pignoramento)

Piena e intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sita in Carini (PA), strada privata Ruffino, oggi via Cagliari n. 3, piano primo, interno 2, distinto al C. F. al fg. 31 p.lla 1362 sub 7 (bene n. 43 dell'atto di pignoramento)

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, distinto al C. F. al fg. 31 p.lla 1362 sub 16 (bene n. 44 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 15

(Beni nn. 43-44 dell'atto di pignoramento)

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA	pag. 2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 6
FORMAZIONE DEI LOTTI	pag. 12
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	pag. 15
N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 15
N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 20
N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 31
N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 37

N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 39
N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 40
N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 46
N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 49
N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 51
N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 51
N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 51
N. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag. 51
N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 56
Elenco allegati	pag. 56

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

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

Il compendio immobiliare, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 10.01.2014 ai nn. 677/574, comprende n. 57 beni immobili, pignorati per differenti quote e puntualmente indicati nel predetto

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

Elenco immobili oggetto di stima

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bene n. 42 piena e intera proprietà (1/1) di unità immobiliare (cat. A/7) sita in Carini (PA), C.da Manostalla, oggi via Torretta n. 82, piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 27, p.lla 65
- Bene n. 43 (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 piena e intera proprietà (1/1) di vano di deposito (cat. C/2) sito in Carini (PA), strada privata Ruffino, oggi via Cagliari n. 3, piano quarto, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1362 sub 16
- Bene n. 47 (già stimato corrispondente al Lotto 1) Piena ed intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (già n. 2), interno 1, piano primo, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub.7
- Bene n. 48 piena e intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (già n. 2), piano terzo, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub 9
- Bene n. 50 (già stimato facente parte del Lotto 2) piena e intera proprietà (1/1) di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 466
- Bene n. 51 (già stimato facente parte del Lotto 2) piena e intera proprietà (1/1) di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 507
- Bene n. 52 (già stimato facente parte del Lotto 2) piena e intera proprietà (1/1) di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 508
- Bene n. 53 (già stimato corrispondente al Lotto 3) piena e intera proprietà (1/1) di autorimessa (cat. C/6) sita in Carini (PA), Via Appennini n. 3, piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub 4 e sub. 5
- Bene n. 54 piena e intera proprietà (1/1) di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27 p.lla 368.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

Accettato l'incarico in data 22.02.2019, la sottoscritta di concerto con il Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto analizzava la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e in data 07.11.2019 il Custode Giudiziario depositava n. 9 moduli di controllo riguardanti le n. 57 unità immobiliari pignorate raggruppate in n. 9 macrogruppi in ragione dei diversi titoli di acquisto della proprietà in favore della debitrice esecutata e delle criticità riscontrate.

In data 13.04.2020 il G. Es. Dott. Minutoli disponeva *“la prosecuzione delle attività di stima con esclusivo riferimento ai beni nn. 46, 53 (con le precisazioni sopra riportate), 42, 47, 50, 51 e 52”* mentre, per i rimanenti beni, rilevato che la documentazione in atti non consentiva di provvedere utilmente sull'istanza di vendita in ragione delle molteplici criticità evidenziate, assegnava al creditore 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 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 XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX) – 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 Sig.ra XXXXXXXXXXXX, figlia della debitrice, 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'attuale occupante era disponibile a consentire l'accesso all'appartamento attualmente condotto in locazione. Si visitava altresì il bene n. 49, ubicato nello stesso stabile, corrispondente ad una porzione residua dell'area esterna che circonda il fabbricato residenziale con accesso da via Cervino n. 7. Le operazioni proseguivano presso il bene n. 4 e, dopo avere effettuati i necessari rilievi metrici e fotografici ed averne annotato le caratteristiche, la scrivente raggiungeva nuovamente il bene n. 42, dove continuava a svolgere ulteriori misurazioni nell'area di pertinenza esterna dell'immobile. Alle ore 14,00, di concerto con il Custode e la XXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXXXXX, si eseguivano i necessari rilievi tecnici presso il bene n. 43, attualmente locato. In tale occasione, non era possibile visitare il bene n. 44 posto nello stesso stabile, al piano quarto di copertura, corrispondente ad un vano di deposito, in quanto l'Amministratore, detentore delle chiavi di accesso alla copertura, non era presente né raggiungibile telefonicamente. 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 XXXXXXXXXXXX, figlio della debitrice esecutata, nonché di XXXXXXXXXXXX, marito della comproprietaria XXXXXXXXXXXX, 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 esecutato 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, la scrivente ha depositato le relazioni di stima relative ai seguenti lotti: Lotto 11 (Beni nn. 17-19-20), Lotto 12 (Bene n. 33) e Lotto 13 (Beni nn. 34-35).

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

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

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

LOTTO 1

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

LOTTO 2

- Piena ed intera proprietà (1/1) di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 466 (Bene n. 50 dell'atto di pignoramento)
- Piena ed intera proprietà (1/1) di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 507 (Bene n. 51 dell'atto di pignoramento)
- Piena ed intera proprietà (1/1) di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 508 (Bene n. 52 dell'atto di pignoramento)

LOTTO 3

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

LOTTO 4

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

LOTTO 5

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

LOTTO 6

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

LOTTO 7

Quota di 1/2 indiviso 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 ½ indiviso di terreno sito Carini (PA), C.da Pirato s.n.c. (oggi via Crafamo), in Catasto Terreni al fg 28 p.lla 2407 (Bene n. 14 dell'atto di pignoramento)

LOTTO 10

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

LOTTO 11

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

LOTTO 12

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

LOTTO 13

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

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

LOTTO 14

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

LOTTO 15

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

LOTTO 16

Piena e intera proprietà (1/1) di appartamento (cat. A/2) sita in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (già n. 2), piano terzo, 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 15 (Beni nn. 43-44 dell'atto di pignoramento)

Nel prosieguo della presente relazione, si procederà alla descrizione ed alla stima del Lotto 15, riguardante i beni nn. 43-44, 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. 43-44 costituenti il Lotto 15 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 dei seguenti titoli:

- per la quota di 1/2 indiviso, per successione legittima di XXXXXXXXXXXX (padre della debitrice), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (den. n. 34 – Vol. 451 del 16.10.2009, trascritta il 12.05.2010 ai nn. 28577/18355). Il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX (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, per atto di divisione del 12.04.2010 ai rogiti del Notaio V. Ferrara rep. n. 113267 (Allegato 5: atto di divisione già presente nel fascicolo che si allega alla presente per completezza), trascritto il 19.04.2010 ai nn. 23580/14809, da potere di XXXXXXXXXXXX(sorella della debitrice), alla quale era pervenuta unitamente alla esecutata XXXXXXXXXXXX per successione legittima del padre XXXXXXXXXXXX. Il creditore procedente ha prodotto la nota di trascrizione del 07.10.2020 ai nn. 40501/28696 avente ad oggetto l'accettazione tacita di eredità in favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 (v. All. 3 della nota depositata dal procedente in data 12.10.2020).

BENI PIGNORATI

I beni immobili, facenti parte del compendio immobiliare, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 10.01.2014 ai nn. 677/574 (il bene n. 43 è altresì oggetto dell'atto di pignoramento trascritto il

09.08.2021 ai nn. 38829/30119), esaminati nella presente relazione, sono i seguenti:

BENE N. 43 – 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. 44 – 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.

Si conferma l'esatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale (con riferimento a foglio, particella e subalterno) indicati negli atti di pignoramento e i dati agli atti del Catasto (v. documentazione catastale in Allegato 6 e 7) alla data dei pignoramenti medesimi (10.01.2014 e, per il bene n. 43, 09.08.2021).

Individuazione nelle foto satellitari e nella mappa catastale dei beni nn. 43-44 oggetto di pignoramento:

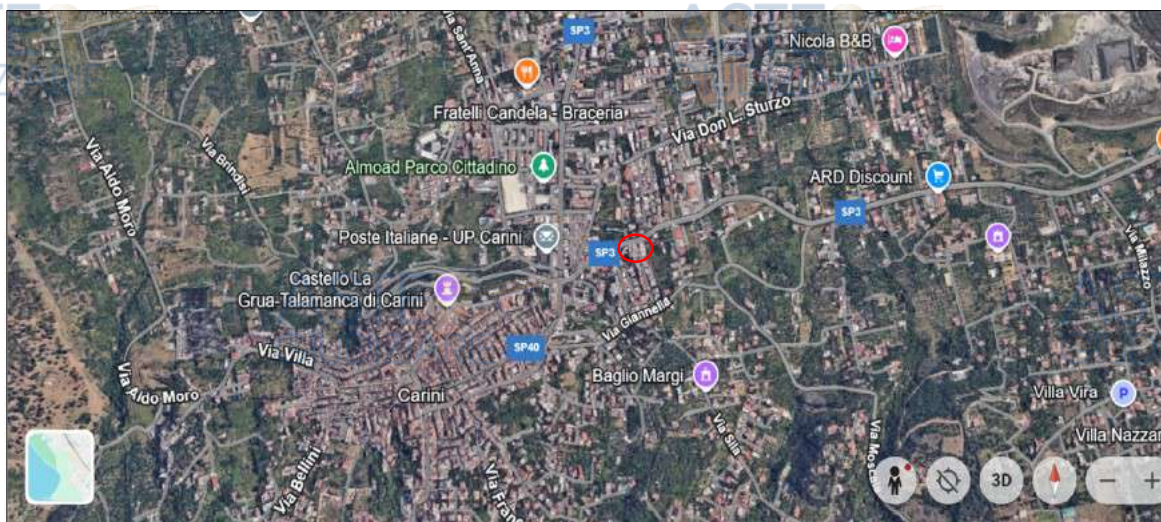


Immagine Google Earth – Inquadramento generale della zona e localizzazione del lotto

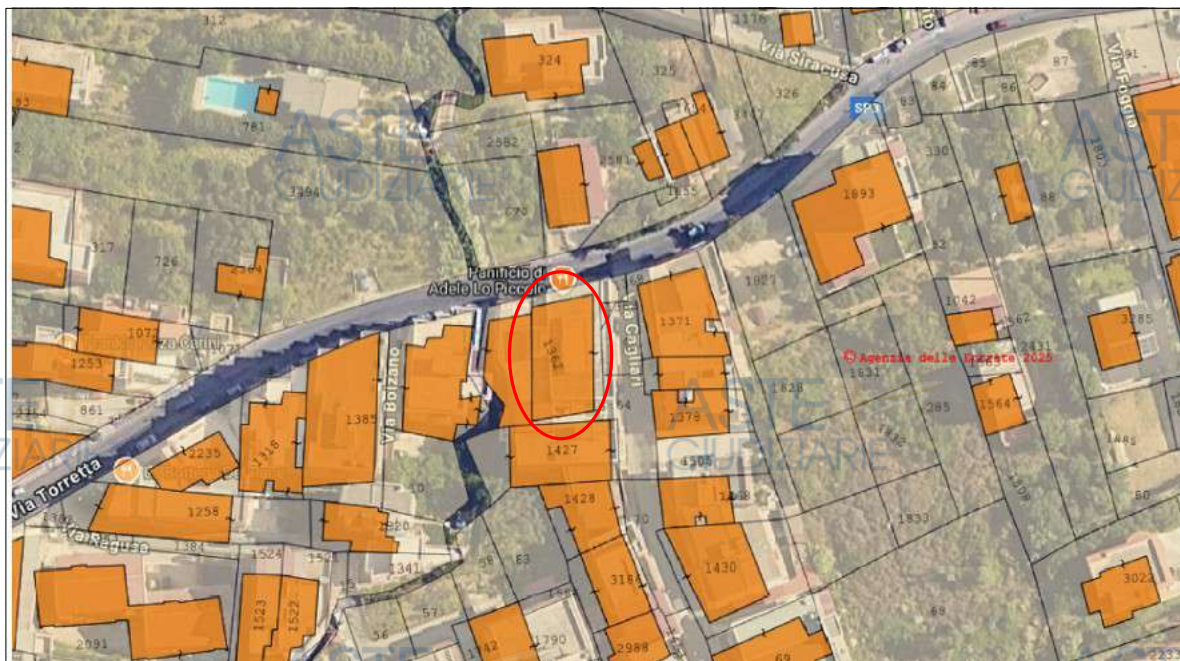


43-44 dell'atto di p.



ASTE GIUDIZIARIE





Sovrapposizione foto satellitare ed estratto foglio di mappa 31 – Individuazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (p.la 1362)

Con riferimento ai beni nn. 43-44, sulla base dell'ubicazione e delle caratteristiche rilevate alla luce dei sopralluoghi effettuati (trattasi infatti di un appartamento e di un piccolo vano accessorio di deposito ubicati nello stesso stabile), si è ritenuto opportuno raggrupparli in un unico lotto denominato "LOTTO 15", 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 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 (*bene n. 43 dell'atto di
pignoramento*)

Confini: Via Cagliari, altro fabbricato (p.lla 1427), altro fabbricato (p.lla 1365), appartamento complanare (sub. 6) e vano scala

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. 31 p.lla 1362 sub 7

- 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 (*bene n. 44 dell'atto di pignoramento*)

Confini: Area condominiale di disimpegno, terrazzo condominiale, altro vano di deposito

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. 31 p.lla 1362 sub 16

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO 15

Descrizione della zona – Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un fabbricato ubicato a Carini, in zona semicentrale, caratterizzata per lo più da edifici a prevalente destinazione residenziale in cui sono ubicati altresì attività commerciali e produttive ai piani inferiori. L'area risulta ben collegata alle altre zone della città e al territorio. L'edificio è posto all'angolo con la via Torretta (Strada Provinciale 3), importante strada di collegamento tra il centro urbano e la zona di espansione della città in direzione Torretta, e nei pressi di via L. Sturzo, 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.



Veduta da via Torretta del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorato



Veduta del fabbricato da Via Cagliari



Portone d'ingresso contraddistinto dal civ. 3

Accessi – Al fabbricato (v. documentazione fotografica in Allegato 8: foto 1-2-3) si accede da Via Cagliari, attraverso un portone a due ante in alluminio e vetri contraddistinto dal civ. 3 (foto 4). Attraversato l'androne pavimentato in marmo (foto 5) e superati alcuni gradini si raggiunge l'attiguo vano scala, da cui si diparte la rampa di scale che serve verticalmente lo stabile privo di ascensore. L'unità abitativa in oggetto è ubicata al piano primo, interno 2, salendo dalla rampa di scale a destra (foto 6), mentre il piccolo vano di deposito si trova al piano quarto, salendo le scale a destra (foto 19-20), ultima porta entrando in uno vano condominiale di disimpegno (foto 21); da quest'ultimo si accede al terrazzo di copertura condominiale (foto 23-24).

Descrizione del fabbricato – Il corpo di fabbrica, risalente a metà degli anni '70, costituito da cinque 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 più scura a contrasto delimitate da lesene decorative ripetute che partono dal piano primo fino all'ultimo piano. I parapetti dei balconi recano ringhiere in ferro verniciato. Lo stato di conservazione del fabbricato è nel complesso discreto, tuttavia si rilevano sui prospetti importanti macchie e segni di ruscamenti dovuti all'acqua piovana ed alcune parti con degrado superficiale dell'intonaco concentrate in particolare in alcuni sottobalconi e nei cornicioni in sommità.

Descrizione dell'appartamento (cat. A/2) sito in Carini (PA), strada privata Ruffino, oggi via Cagliari n. 3, piano primo, interno 2, al C. F. del Comune di Carini al fg. 31 p.lla 1362 sub 7 (bene n. 43 dell'atto di pignoramento) – L'unità



immobiliare (v. planimetria dello stato di fatto dell'immobile in Allegato 9) si compone di ingresso (All. 8: foto 7), soggiorno (foto 8) comunicante con la cucina abitabile (foto 9), pranzo (foto 10), due camere da letto (foto 11-12), servizio igienico (foto 13) - dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca -, ripostiglio (foto 14) e corridoio di disimpegno (foto 15-16). La pavimentazione è in marmo, eccetto che in bagno, pavimentato e rivestito alle pareti con ceramica. Le altre pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura. Gli infissi esterni sono in legno e vetri con serrande avvolgibili in pvc. La porta d'ingresso è in legno tamburato così come le porte interne.

Tutti gli ambienti abitabili sono direttamente aerati ed illuminati dall'esterno.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica condominiale; la produzione di acqua calda avviene mediante scaldabagno elettrico; la cucina risulta alimentata da bombola tuttavia vi è la predisposizione per gas metano (l'appartamento non risulta allacciato);
- di smaltimento delle acque reflue allacciato alla fognatura dinamica comunale;
- elettrico sottotraccia con salvavita;
- citofonico, telefonico e televisivo.

Non è presente impianto di riscaldamento.

In generale gli impianti appaiono vetusti, pertanto, risultano sprovvisti delle relative certificazioni.

Altezza utile interna □ l'appartamento presenta un'altezza utile pari a mt 2,90.

Stato di manutenzione □ L'unità abitativa, all'atto del sopralluogo, risultava nel complesso in buono stato di conservazione.

Attestato di prestazione energetica □ L'Attestato di Prestazione Energetica

(A.P.E.), redatto in data 17.01.2014 ed allegato al contratto di locazione dell'appartamento (v. contratto con allegato A.P.E. in Allegato 10), è scaduto (validità di 10 anni salvo interventi che modifichino le prestazioni energetiche dell'immobile). Occorrerà, pertanto, acquisire un nuovo certificato, il cui costo per il rilascio da parte di un tecnico certificatore energetico si quantifica pari a circa € 200,00, importo che verrà detratto dal valore di stima.



Ingresso



Soggiorno



Cucina



Pranzo



Camera da letto 1



Camera da letto 2



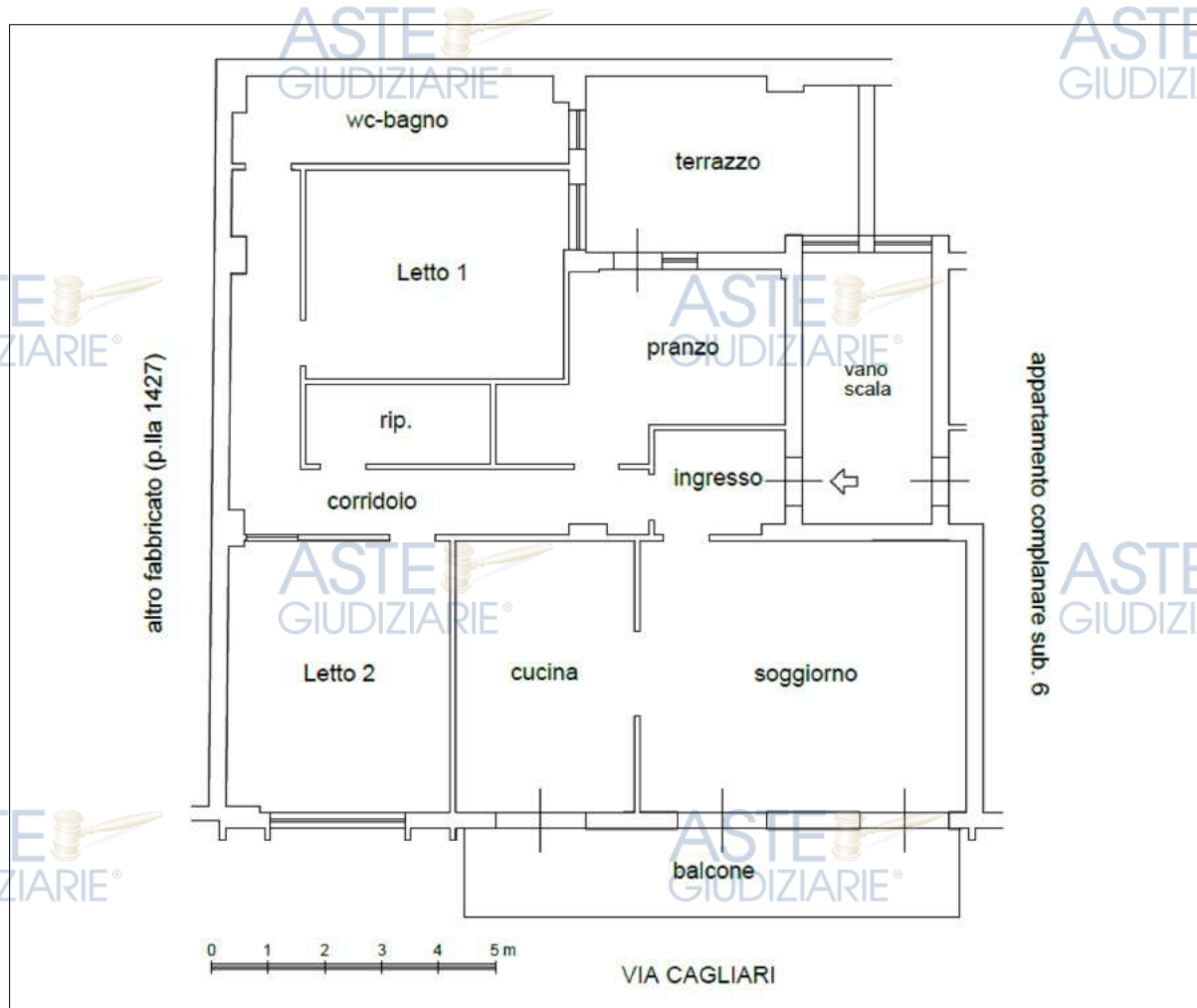
Wc-bagno



Ripostiglio



Corridoio



Planimetria dello stato di fatto dell'appartamento

Pertinenze – L'unità immobiliare presenta le seguenti pertinenze esclusive:

- un balcone prospettante sulla via Cagliari e comunicante con la cucina ed il soggiorno (foto 17);
- un terrazzo posto sul retro dello stabile, comunicante con il pranzo e dotato di punto acqua con piletta (foto 18).



Balcone



Terrazzo

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, specificate nell'atto di divisione del 20.10.1976 in Notaio M. Pennisi rep. n. 43587 (Allegato 11).

Descrizione del vano di deposito (cat. C/2) sito in Carini (PA), strada privata Ruffino, oggi via Cagliari n. 3, piano quarto, al C. F. del Comune di Carini al fg. 31 p.lla 1362 sub 16 (bene n. 44 dell'atto di pignoramento) – L'unità immobiliare (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 12) consiste in un piccolo vano di deposito (foto 22 in All. 8), corredato di punto acqua e punto luce e ubicato sul piano di copertura del fabbricato. La pavimentazione è in ceramica, le pareti ed il soffitto intonacati. La porta, che chiude il vano e lo separa dal disimpegno condominiale comunicante col terrazzo di copertura del fabbricato, è in legno tamburato.

Altezza utile interna □ L'u. i. presenta un'altezza utile pari a mt 2,90.

Stato di manutenzione □ Il locale, all'atto del sopralluogo ingombrato da oggetti di vario tipo, da quanto è stato possibile accertare, risulta in discreto stato di conservazione.

Attestato di prestazione energetica □ L'unità immobiliare, per la sua destinazione a deposito, non è soggetta all'obbligo della certificazione.



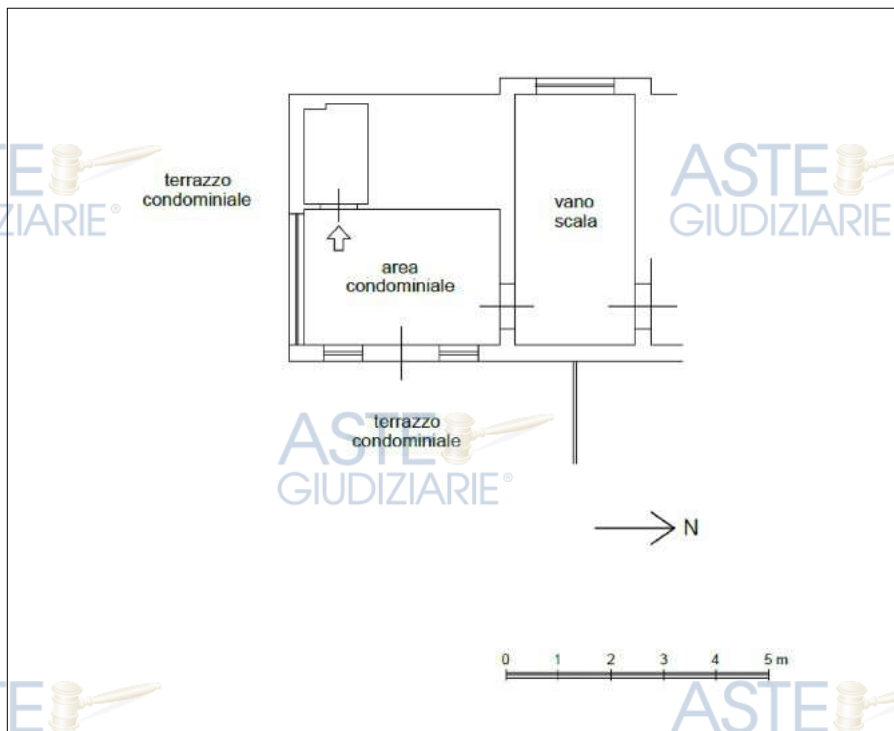
Ingresso dal vano scala



Area condominiale antistante



Vano di deposito



Planimetria dello stato di fatto del vano di deposito

Pertinenze – L'unità immobiliare non è dotata di pertinenze esclusive.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, specificate nell'atto di divisione del 20.10.1976 in Notaio M. Pennisi rep. n. 43587 (Allegato 11).

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Come già illustrato, ai fini della vendita, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto comprendente le due unità immobiliari pignorate (beni nn. 43-44), consistenti per l'appunto in un appartamento (sub. 7) corredato di un piccolo vano di deposito al piano quarto (sub. 16). Di conseguenza, ai fini della stima e del calcolo della superficie commerciale, il vano di deposito sarà considerato come pertinenza accessoria a servizio dell'abitazione e, pertanto, computato con il corrispondente coefficiente di ragguaglio.

Saranno appresso specificate la superficie commerciale, somma della *superficie coperta lorda* dell'appartamento e delle *superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive* – tra cui il locale di deposito accessorio a servizio dell'unità abitativa – e la superficie utile netta dell'appartamento, somma delle superfici interne dei singoli ambienti.

La *superficie coperta lorda*, computata al lordo delle murature esterne ed interne dell'unità abitativa (muri interni eventuali, muri perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm 25), sarà pari a: mq 142,73

Le *superfici delle pertinenze esclusive* sono pari a:
balcone

mq 13,53

terrazzo mq 15,53

vano di deposito mq 2,87

La superficie commerciale, somma della *superficie coperta lorda* e delle *superfici delle pertinenze esclusive*, opportunamente *ragguagliate* secondo i criteri

indicati nel D.P.R. 138/98 Allegato C, sarà, pertanto, pari a:

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie coperta lorda	142,73	1	142,73
Balcone	13,53	0,30	4,05
Terrazzo	15,53	0,30	4,65
Vano di deposito	2,87	0,25	0,71
Totale superficie commerciale in c.t.			mq 152,00

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

Ambiente	Esposizione	Superficie netta
Ingresso	—	mq 4,17
Soggiorno	Est	mq 27,60
Pranzo	Ovest	mq 13,19
Letto 1	Nord	mq 16,97
Letto 2	Est	mq 18,75
Cucina	Est	mq 15,12

Wc-bagno	Nord	mq 8,91
Ripostiglio	–	mq 4,55
Corridoio	–	mq 14,65
Totale superficie utile netta		mq 123,91

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

L'appartamento (bene n. 43) è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come sotto riportato (v. documentazione catastale in Allegato 6):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
31	1362	7	A/2 (Abitazioni di tipo civile)	3	6,5 vani	Totale: 154 mq Totale escluse aree scoperte: 146 mq	Euro 288,70

Indirizzo: Strada privata Ruffino snc piano 1 interno 2

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:

Foglio 31 Particella 1362

Storia catastale □ Dalla visura storica catastale del bene pignorato (All. 6) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

09.11.2015 – Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie

09.07.2014 – Variazione toponomastica protocollo n. PA0253129 (n. 120831.1/2014)

01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario

30.06.1987 – Impianto meccanografico

*dall'aggiornamento della visura (All. 13), in data 11.08.2025, si evince una
variazione toponomastica del 05.06.2025 indicante un errato indirizzo
dell'immobile ("via Torretta n. 65") anziché l'esatto indirizzo di "via Cagliari n. 3"
rilevato nel corso del sopralluogo.

Il vano di deposito (bene n. 44) è identificato al Catasto Fabbricati del
Comune di Palermo come sotto riportato (v. documentazione catastale in All.to 7):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
31	1362	16	C/2	8	2 mq	Totale: 4 mq	Euro 3,10

Indirizzo: Strada privata Ruffino piano 4

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:

Foglio 31 Particella 1362

Storia catastale □ Dalla visura storica catastale del bene pignorato (All. 7) si
evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

09.11.2015 – Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie

01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario

30.06.1987 – Impianto meccanografico

*dall'aggiornamento della visura (All. 13), in data 11.08.2025, si evince una
variazione toponomastica del 05.06.2025 indicante un errato indirizzo
dell'immobile ("via Torretta n. 65") anziché l'esatto indirizzo di "via Cagliari n. 3"
rilevato nel corso del sopralluogo.

Intestatari catastali nel ventennio □ Dall'esame dei passaggi catastali intervenuti

nel tempo e degli intestatari succedutisi, non emergono difformità rispetto a quanto indicato negli atti di pignoramento e negli atti di provenienza degli immobili.

Verifica rispondenza formale dei dati – I dati catastali indicati negli atti di pignoramento, nelle relative note di trascrizione e nel negozio di acquisto, con riferimento a foglio particella e subalterno, sono conformi alle risultanze catastali.

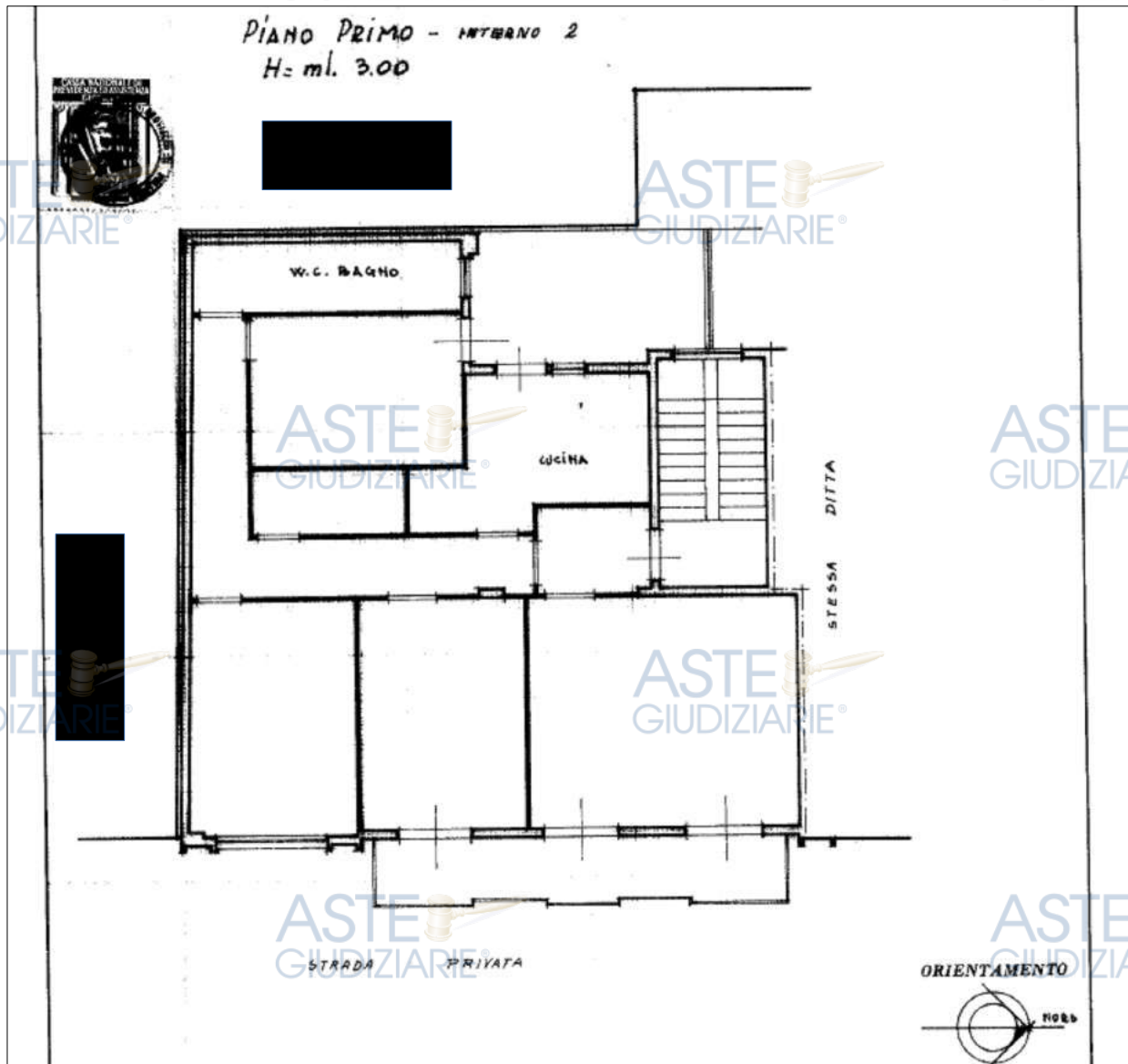
Verifica variazioni dei dati identificativi essenziali intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento – Dall'esame delle visure storiche catastali non risultano variazioni successive (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e sub.) rispetto alla trascrizione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

Per completezza, come sopra già accennato, si precisa che in data 11.08.2025 la sottoscritta ha acquisito nuovamente, dall'Agenzia delle Entrate mediante SISTER, le visure storiche catastali relative agli immobili pignorati (Allegato 13), nelle quali si è riscontrata una variazione toponomastica del 05.06.2025 indicante un errato indirizzo degli immobili ("via Torretta n. 65") anziché l'esatto indirizzo di "via Cagliari n. 3" rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

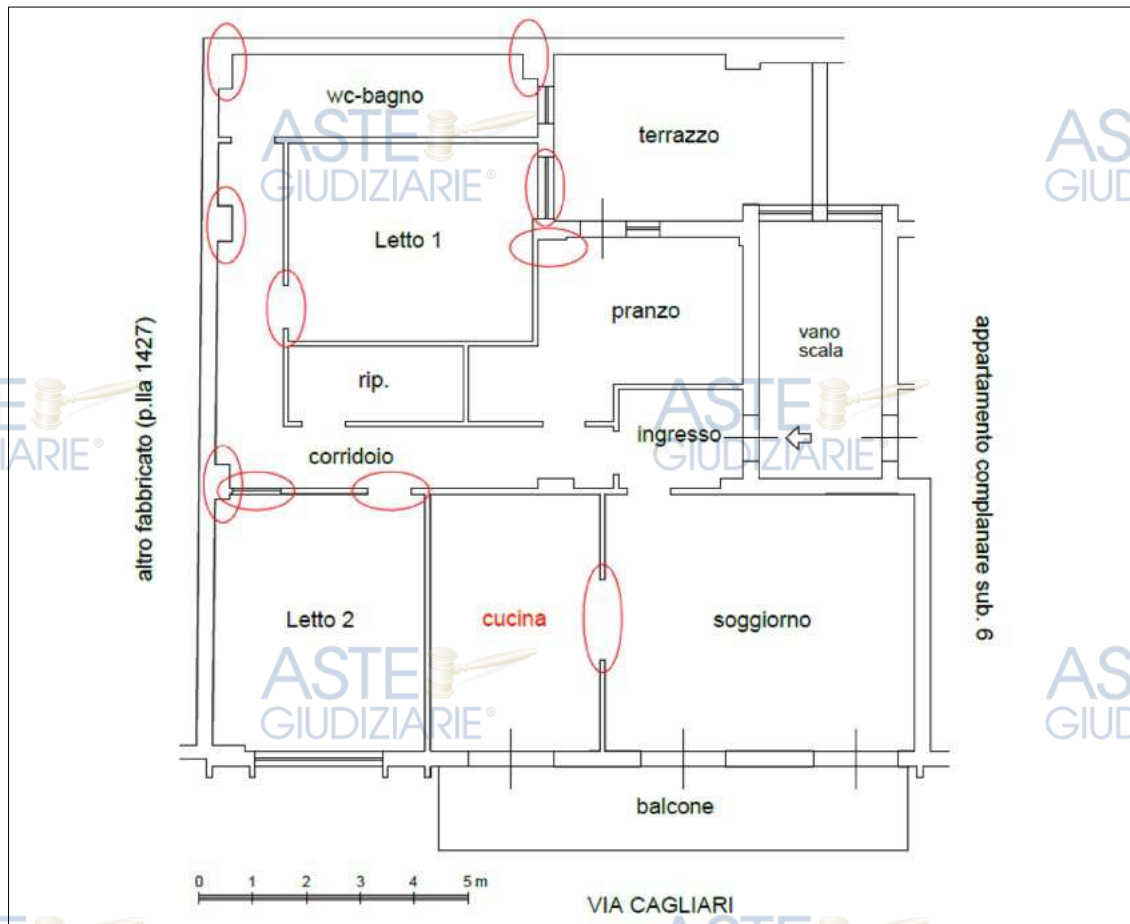
Accertamento conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Per quanto concerne l'appartamento (bene n. 43), dal confronto tra lo stato dei luoghi (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 9) e la planimetria catastale acquisita (v. Allegato 6), sono emerse delle difformità consistenti nello spostamento delle porte di alcuni vani e dell'ambiente destinato a cucina, nella trasformazione dell'originaria porta di una camera da letto in finestra su corridoio e nella modifica della porta-finestra della camera da letto prospettante sul terrazzo retrostante in finestra (v. Allegato 14: planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale corrispondenti altresì alle



difformità urbanistico-edilizie) oltre alla mancata indicazione di alcuni pilastri della maglia strutturale.

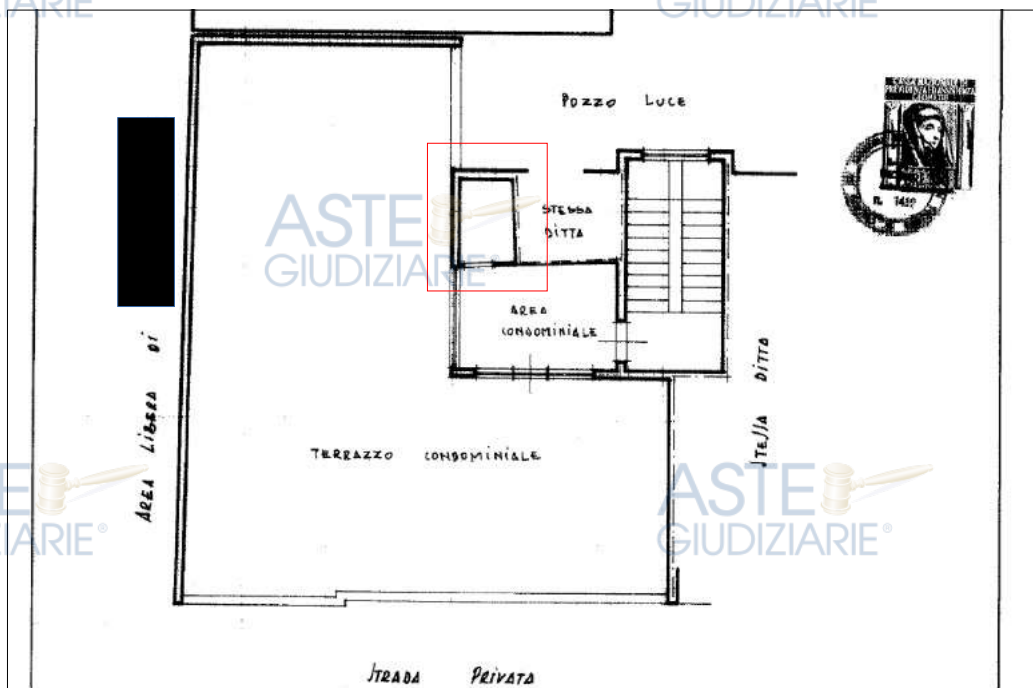


Planimetria catastale dell'appartamento

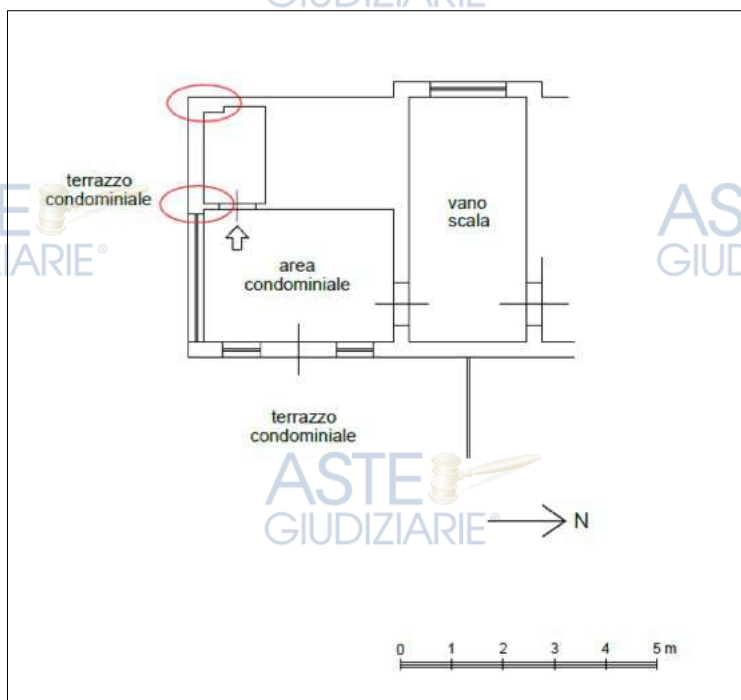


Planimetria dello stato di fatto dell'appartamento con indicazione grafica delle deformità

Per quanto concerne il vano di deposito, lo stato dei luoghi (v. planimetria dello stato di fatto del vano di deposito in Allegato 12) risulta conforme alla planimetria catastale acquisita (v. planimetria catastale in Allegato 7) a meno del lieve spostamento della porta di accesso al vano e dell'indicazione della sporgenza di un pilastro nel muro perimetrale (v. Allegato 15: planimetria dello stato attuale del vano di deposito con l'indicazione delle deformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale).



Planimetria catastale del vano di deposito



Planimetria dello stato di fatto del vano di deposito con indicazione grafica delle deformità rispetto alla planimetria catastale

I costi per il conseguimento della regolarità catastale delle due unità immobiliari, consistenti nell'aggiornamento delle planimetrie e nella correzione dell'errato indirizzo degli immobili, da effettuarsi attraverso la procedura DOCFA, ammontano complessivamente a circa € 2.000,00, 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 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 (bene n. 43 dell'atto di pignoramento); è composto da ingresso, soggiorno comunicante con la cucina abitabile, pranzo, due camere da letto, servizio igienico, ripostiglio e corridoio di disimpegno; è, inoltre, dotato di un balcone ed un terrazzo; confina con Via Cagliari, altro fabbricato (p.lla 1427), altro fabbricato (p.lla 1365), appartamento complanare (sub. 6) e vano scala; è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. 31 p.lla 1362 sub 7.
 - 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 (bene n. 44 dell'atto di pignoramento); consiste in un piccolo vano di deposito, corredato di punto acqua e punto luce e ubicato sul piano di copertura del fabbricato; confina con area condominiale di disimpegno, terrazzo condominiale, altro vano di deposito; è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. 31 p.lla 1362 sub 16.
- Il fabbricato, di cui fanno parte le due unità immobiliari pignorate, è stato costruito



in assenza di licenza edilizia; le uu. ii. in oggetto risultano comprese nell'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. n. 1543 del 01.04.1986, pratica n. 2643; con nota del 13.06.2013 prot. n. 27048 il Comune di Carini - Ripartizione VIII - Abusivismo e Repressione comunicava il parere favorevole espresso in data 11.06.2013, a condizione che l'istante producesse alcune integrazioni; la predetta pratica di condono, pertanto, potrà essere definita, una volta ottemperato alle integrazioni richieste nella nota sopra menzionata (aggiornando chiaramente gli importi dei conguagli dovuti alla data attuale), mediante il 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. Lo stato attuale dell'appartamento presenta difformità rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono edilizio, consistenti in una variazione di retrospetto e modifiche nella distribuzione interna, che verranno regolarizzate procedendo al ripristino della porta-finestra di retrospetto secondo i grafici di progetto e mediante il deposito di una C.I.L.A. tardiva. Infine, si presenterà la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Per quanto riguarda il vano di deposito, non si terrà conto dell'unica difformità rilevata rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono edilizio, consistente nella mancata indicazione della sporgenza di un pilastro rispetto al muro perimetrale, considerandola un mero errore di rappresentazione progettuale.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili oggetto della presente relazione, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dell'ufficio tecnico competente, risulta pari in cifra tonda ad € 10.000,00, a cui vanno sommate le spese per il conseguimento della regolarità



catastale delle due unità immobiliari pari a circa € 2.000,00 e il costo pari a € 200,00 per la redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riguardante l'appartamento. I predetti importi sono stati detratti dal valore di stima.
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 15: EURO 92.000,00

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 oggetto della presente relazione intervenuti dalla trascrizione dei pignoramenti a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni.

- La piena ed intera proprietà 1/1 degli immobili oggetto della presente relazione è pervenuta all'esecutata XXXXXXXXX in virtù dei titoli appresso specificati:

- la quota di 1/2 indiviso, per successione legittima di XXXXXXXXXXXX (padre della debitrice), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (den. n. 34 – Vol. 451 del 16.10.2009, trascritta il 12.05.2010 ai nn. 28577/18355). Il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in favore di XXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX (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);

- la quota di 1/2 indiviso, per atto di divisione del 12.04.2010 ai rogiti del Notaio Vincenzo Ferrara rep. n. 113267 (Allegato 5), trascritto il 19.04.2010 ai nn. 23580/14809, da potere di XXXXXXXXXXXX (sorella della

debitrice), alla quale era pervenuta unitamente alla esecutata XXXXXXXX
XXX per successione legittima del padre XXXXXXXX. Il creditore
procedente ha prodotto la nota di trascrizione del 07.10.2020 ai nn.
40501/28696 avente ad oggetto l'accettazione tacita di eredità in favore di
XXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 (v.
All. 3 della nota depositata dal procedente in data 12.10.2020).

- La piena ed intera proprietà 1/1 degli immobili era pervenuta a XXXXXX
XXXXX per atto di divisione del 20.10.1976 ai rogiti del Notaio Matteo Pennisi
rep. n. 43587 (Allegato 11), trascritto il 15.11.1976 ai nn. 35864/30541.

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

Prescrizioni urbanistiche vigenti

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, come accertato
presso la Ripartizione VI – Urbanistica del Comune di Carini, insiste, secondo il
P.R.G. approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n.
248 del 07.06.1983, nella Zona territoriale omogenea “B2 da ristrutturare”,
regolamentata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione, cui si rimanda per
l'analisi puntuale delle prescrizioni e comprendente “le parti di territorio
totalmente o parzialmente edificate” con densità edilizia fondiaria pari a: 5,00
mc/mq.

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

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

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

Regolarità urbanistico-edilizia

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione (appartamento sub. 7 al piano primo e vano accessorio di deposito sub. 16 al piano quarto), costituito complessivamente da cinque elevazioni fuori terra e comprendente n. 5 magazzini al piano terra, n. 2 appartamenti per ciascuno dei tre piani soprastanti e n. 5 vani accessori al piano quarto, è stato realizzato a metà degli anni '70 in assenza di licenza edilizia. I proprietari all'epoca delle unità immobiliari costituenti l'edificio presentarono in data 01.04.1986 n. 4 istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, ognuna riguardante alcune delle predette unità (v. Allegato 16: documentazione estratta dalla pratica di condono edilizio). Già con atto di divisione del 20.10.1976 in Notaio Matteo Pennisi rep. n. 43587 (All. 11), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che avevano costruito il fabbricato su terreno di loro proprietà, procedettero alla divisione delle unità immobiliari che lo costituivano e alcune di esse successivamente furono alienate ad altri soggetti.

In particolare, gli immobili oggetto della presente relazione risultano compresi nell'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, presentata dal XXXXX. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (padre dell'esecutata) in data 01.04.1986 prot. n. 1543, pratica n. 2643, concernente complessivamente le seguenti unità immobiliari: un locale al piano terra (sub. 1), n. 2 appartamenti al piano primo (sub. 6 e sub. 7) e n. 2 vani accessori al piano quarto (sub. 16 e sub. 13).

Con nota del 13.06.2013 prot. n. 27048 (v. nota in Allegato 17 ed elaborati grafici di progetto in sanatoria recanti parere favorevole dell'11.06.2013 in Allegato 18), il Comune di Carini - Ripartizione VIII - Abusivismo e Repressione, con riferimento alla pratica n. 2643 riguardante l'istanza di condono appena sopra citata, comunicava al XXXXXXXXXXXXXXXX che l'Ufficio Tecnico Comunale in data 11.06.2013 aveva espresso parere favorevole a condizione che l'istante producesse le seguenti integrazioni:

- versamento a congruaglio oblazione pari ad € 1.160,35;
- versamento a congruaglio oneri sanatoria edilizia pari ad € 317,53;
- versamento diritti di istruttoria per rilascio concessione in sanatoria pari ad € 150,00;
- 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.

Dall'esame della predetta pratica e da quanto verificato dal competente ufficio tecnico comunale, ad oggi, tuttavia, non risultano prodotte le integrazioni sopra elencate. Dalle informazioni acquisite presso il medesimo ufficio in merito alla procedibilità della suddetta istanza di condono, quest'ultima potrà essere definita, una volta ottemperato alle integrazioni richieste nella nota del 13.06.2013 prot. n. 27048 (aggiornando chiaramente gli importi dei congruagli dovuti alla data attuale), mediante il 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.

Pertanto, per la definizione della pratica di condono edilizio, si elencano di seguito i costi da sostenere:

- | | |
|--|------------|
| □ congruaglio oblazione (rivalutato con interessi al 31.07.2025) | € 1.601,54 |
| □ congruaglio oneri di urbanizzazione | |
| (rivalutato con interessi al 31.07.2025) | € 438,26 |
| □ competenze tecniche perizia giurata ex art. 28 L.R. 16/2016 | € 2.000,00 |
| □ diritti di istruttoria | € 150,00 |

Occorre considerare tuttavia che l’importo sopra determinato, ad oggi complessivamente pari in cifra tonda ad € 4.200,00, riguarda la definizione della pratica di condono n. 2643 comprendente non soltanto le due uu. ii. oggetto della presente relazione ma tutte le uu. ii. oggetto dell’istanza di sanatoria prot. n. 1543 del 01.04.1986 presentata da XXXXXXXXXXXXXXXX; pertanto, bisognerebbe

ripartire tale importo con riferimento alle cinque uu. ii. oggetto dell'istanza. In questa sede, tuttavia, non potendo quantificare con esattezza l'incidenza dell'importo complessivo sulle due uu. ii. pignorate (importo che dipende non soltanto dalla consistenza delle uu. ii. oggetto dell'istanza di condono ma da come verrà definito l'iter per l'ottenimento del titolo abilitativo che riguarda altresì altri proprietari), si è ritenuto prudenzialmente di considerare come spese per la definizione della pratica di condono, da detrarre dal valore di stima delle due unità immobiliari in oggetto, la somma di € 3.150,00, ottenuta apportando alla somma complessiva determinata di € 4.200,00 soltanto una lieve decurtazione pari a circa il 25%.

Inoltre, dal confronto tra i grafici allegati all'istanza di condono edilizio (v. Allegato 18: elaborati grafici recanti il parere favorevole dell'11.06.2013 del Comune di Carini e altresì il timbro di allegato a concessione edilizia già rilasciata per chiusura di altra pratica di condono relativa ad altre uu. ii. del fabbricato) e lo stato attuale dell'appartamento riscontrato nel corso del sopralluogo (All. 9), si sono rilevate alcune difformità, che sono state già descritte nella presente relazione al paragrafo "*QUESITO N. 3*" in quanto corrispondenti alle difformità catastali (v. planimetria dello stato di fatto dell'appartamento con l'indicazione delle difformità catastali e urbanistico-edilizie in Allegato 14). Tali difformità, per quanto riguarda l'appartamento, verranno regolarizzate procedendo al ripristino della porta-finestra di retrospetto secondo i grafici di progetto (tenuto conto del rispetto dei rapporti aero-illuminanti e dell'eventuale diniego da parte del condominio) e presentando una C.I.L.A. tardiva per lavori già eseguiti, per la quale si applica una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (art. 6-bis comma 5 del d.P.R. n. 380/2001), per la diversa distribuzione interna. La mancata indicazione di alcuni pilastri della maglia

strutturale è da considerare un mero errore di rappresentazione nella planimetria di progetto.

Per quanto riguarda il vano di deposito al piano quarto, non si terrà conto dell'unica difformità rilevata rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono edilizio, consistente nella mancata indicazione della sporgenza di un pilastro rispetto al muro perimetrale, considerandola, anche in questo caso, un errore di rappresentazione.

Vanno quindi calcolati i seguenti costi per la regolarizzazione delle difformità intervenute successivamente rispetto ai grafici di progetto allegati all'istanza di condono:

□ ripristino della porta-finestra su retrospetto	€ 1.200,00
□ presentazione C.I.L.A. tardiva:	
- sanzione	€ 1.000,00
- diritti di istruttoria	€ 100,00
- diritti di segreteria	€ 51,65
- compensi tecnici	€ 1.000,00
Totale	€ 3.351,65

Infine, occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) – art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 – prevedendo, per quest'ultima, una spesa complessiva (adeguamento e certificazioni impianti + competenze tecniche + diritti e spese accessorie) pari ad circa € 3.500,00.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili oggetto della presente

relazione, fin qui calcolate (€ 3.150,00 + € 3.351,65 + € 3.500,00) e fatte salve ulteriori determinazioni da parte dell'ufficio tecnico competente, risulta pari in cifra tonda ad € 10.000,00, importo che sarà detratto dal valore di stima.

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

L'appartamento (bene n. 43), all'atto del sopralluogo, svoltosi in data 15.11.2021, risultava occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, giusta contratto di locazione stipulato il 01.05.2018, registrato il 26.05.2018 al n. 006946 serie 3T, di durata pari a quattro anni, dal 01.05.2018 al 30.04.2022, e dietro corresponsione di un canone locativo mensile pari ad € 350,00 (v. contratto in Allegato 10).

Tenuto conto della data di registrazione del contratto (26.05.2018), successiva alla trascrizione del pignoramento (10.01.2014), l'immobile risultava occupato con titolo non opponibile alla procedura e, con provvedimento del 27.12.2021, il G. Es. autorizzava la Custodia giudiziaria a lasciare la XXXXXXXXXX nella detenzione dell'immobile a fronte della corresponsione di un'indennità di occupazione pari al canone sopra riportato ritenuto congruo.

La XXXXXXXXXX attualmente continua ad occupare il bene corrispondendo l'indennità sopra indicata.

Per completezza, in risposta al presente quesito e al fine di riportare più dettagliatamente gli elementi attraverso cui è stata valutata la congruità del canone mensile ad oggi ancora corrisposto dal terzo occupante, si procederà alla quantificazione del canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato del bene pignorato, specificando, successivamente,

l'ammontare dell'indennità di occupazione, che terrà conto di tutti quei fattori che determinano la riduzione del canone di locazione di mercato in precedenza calcolato. La predetta quantificazione del canone locativo verrà determinata sulla base dei valori riferiti alla data di accesso all'immobile confrontandoli altresì con i valori attuali.

Sarà, inoltre, necessario calcolare la *superficie utile omogeneizzata*, che è data dalla somma della superficie netta dell'immobile e delle superfici delle pertinenze esclusive opportunamente ragguagliate. Con riferimento alle superfici già determinate nel paragrafo “*QUESITO N. 2*” della presente relazione, si avrà:

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie utile omogeneizzata mq
Superficie netta appartamento	123,91	1	123,91
Balcone	13,53	0,30	4,05
Terrazzo	15,53	0,30	4,65
Totale superficie utile omogeneizzata			mq 132,61

Quantificazione del canone di locazione di mercato e dell'indennità di occupazione – Si è, pertanto, esaminato il mercato locativo, con riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile, e si sono analizzati i dati disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2021 (epoca dell'accesso) ed all'ultima rilevazione pubblicata dall'OMI del 2° semestre 2024. Per il Comune di Carini, zona “*Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO*”, tipologia “*Abitazioni civili*” con stato conservativo normale, con riferimento al 2° semestre 2021, l'OMI riporta valori di locazione compresi tra

un minimo di €/mq 2,00 per mese ed un massimo di €/mq 3,00 per mese (cfr. valori in Allegato 19); con riferimento, invece, all'ultima rilevazione pubblicata dall'OMI riferita al 2° semestre 2024, i valori di locazione risultano compresi tra un minimo di €/mq 2,20 per mese ed un massimo di €/mq 3,20 per mese (cfr. valori in Allegato 19).

Tenuto conto dei valori sopra indicati, valori che non hanno subito importanti variazioni dal 2021 ad oggi, considerate altresì le specifiche caratteristiche del bene in oggetto, facente parte di un fabbricato condominiale in discreto stato, ubicato in una zona di espansione dell'abitato limitrofa alle principali arterie cittadine che consentono di raggiungere rapidamente sia il centro che i servizi più vicini e le attività commerciali, tenendo conto altresì del buono stato di conservazione dell'appartamento, si ritiene opportuno fissare per l'immobile in oggetto un valore unitario di locazione pari ad € 2,80/mq × mese.

Considerando la *superficie utile omogeneizzata* sopra determinata, il canone mensile di locazione di mercato dell'immobile è, pertanto, pari a:

$$€ (2,80/\text{mq} \times \text{mese}) \times \text{mq } 132,61 = \underline{\underline{€/mese 371,30}}$$

Si applica, tuttavia, al valore sopra indicato una decurtazione pari al 20%, tenuto conto di tutti quei fattori che generano una riduzione del predetto canone mensile di mercato quali la durata limitata e provvisoria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, etc., così da determinare l'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante dell'immobile pignorato, che è pari a:

$$€ 371,30 - (€ 371,30 \times 20\%) = € 297,04 \quad \text{in cifra tonda} \quad \underline{\underline{€/mese 300,00.}}$$

Alla luce di quanto sopra riportato, può rilevarsi che l'importo del canone mensile attualmente corrisposto come indennità di occupazione dall'attuale detentrica

dell'immobile è ampiamente congruo.

Per quanto concerne, invece, il vano di deposito (bene n. 44), esso risulta nel possesso della debitrice esecutata.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Riguardo ai vincoli derivanti dalle prescrizioni urbanistiche vigenti, si rimanda al paragrafo “*QUESITO N. 6*” della presente relazione.
- Si è riscontrata l'esistenza di un regolamento condominiale facente parte integrante dell'atto di divisione del 20.10.1976 ai rogiti del Notaio Matteo Pennisi rep. n. 43587 (Allegato 11), trascritto il 15.11.1976 ai nn. 35864/30541.
- Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:
 - redazione dell'A.P.E. con un costo pari a Euro 200,00;
 - regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa Euro 2.000,00 come determinato in risposta al *QUESITO N. 3*;
 - regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa Euro 10.000,00 come determinato in risposta al *QUESITO N. 6*.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio, sulla base delle certificazioni notarili a firma del Notaio Leoluca Crescimanno di Palermo del 29.08.2014 e della certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia dell'08.09.2021, riguardante solo il bene n. 43.

- Iscrizione n. 1096 del 18.01.2005, solo per il bene n.43, nascente da ipoteca volontaria a favore di BANCA NUOVA S.P.A., con sede in Palermo e contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (terzo datore d'ipoteca),
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitore non datore di ipoteca),
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitore non datore di ipoteca),
per Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da concessione e garanzia di mutuo fondiario, durata 15 anni, come da atto in Notaio Maria Angela Messina del 14.01.2005 rep. n. 6576/2074.
- 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,
XXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo del 26.03.2013 rep. n. 1925/2013 – 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
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo del 26.03.2013 rep. n. 2733/2013 – 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
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo del 26.03.2013 rep. n. 2859/2013 – Tribunale Civile di Palermo.
- Trascrizione nn. 677/574 del 10.01.2014, nascente da atto di pignoramento immobiliare del 15.10.2013 rep. n. 4541 a favore della Società MEDI.TOUR S.r.l. con sede in Palermo e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Trascrizione nn. 38829/30119 del 09.08.2021, solo per il bene n. 43, nascente da atto di pignoramento immobiliare del 24.07.2021 rep. n. 4147 a favore di AMCO-



ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli e contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

Gli immobili in esame non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti, gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sui beni della debitrice risulta di piena 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.*

Sulle base delle informazioni assunte, non risulta costituito un condominio.
L'importo mensile delle spese ordinarie ammonta a circa €/mese 20,00.

Dalla documentazione in atti non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi alle uu. ii. pignorate.

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

Come già illustrato, ai fini della vendita, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto comprendente le due unità immobiliari pignorate (beni nn. 43-44), consistenti per l'appunto in un appartamento (sub. 7 - bene n. 43) e in un locale di

deposito accessorio al piano quarto a servizio dell'unità abitativa (sub. 16 - bene n. 44).

Criterio di stima

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

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile – Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a:

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie coperta lorda	142,73	1	142,73
Balcone	13,53	0,30	4,05
Terrazzo	15,53	0,30	4,65
Vano di deposito	2,87	0,25	0,71
Totale superficie commerciale in c.t.			mq 152,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui ricade l'immobile, procedendo al confronto con immobili simili ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali consistenza, configurazione planimetrica,

grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso, etc.. Dall'analisi effettuata attraverso la consultazione degli annunci immobiliari dei siti web specialistici, in particolare Immobiliare.it, si rileva, per immobili analoghi a quello in oggetto e ubicati nella medesima zona, tenendo conto nondimeno della riduzione che tali valori subiscono nel corso della contrattazione, un valore unitario medio di vendita pari a circa €/mq 730,00 (v. offerte immobiliari in Allegato 20).

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

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2024 - Semestre 2) per il Comune di Carini, zona "*Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO*", tipologia "*Abitazioni civili*", stato conservativo "*normale*", fornisce valori compresi tra un minimo di €/mq 700,00 ed un massimo di €/mq 1.050,00 (Allegato 21);
- il Borsino Immobiliare, per la medesima zona e per tipologia di immobile in stabili di qualità nella media di zona, indica valori di mercato che oscillano tra un minimo di €/mq 706,00 ed un massimo di €/mq 1.084,00 (Allegato 21).

Sono stati altresì esaminati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita mediante il servizio di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate, relativi ad immobili della stessa categoria catastale (A/2) e localizzati nella medesima zona del bene da stimare. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. Le informazioni accessibili tramite il predetto servizio sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili



sono trasferiti per l'intero e per il diritto di proprietà. Dalla ricerca eseguita (Allegato 22), sono stati estratti i seguenti valori:

Periodo	Categoria catastale	Corrispettivo dichiarato	Superficie	Valore unitario
Dicembre 2024	A/2	€ 80.000,00	mq 113,00	€/mq 707,96
Gennaio 2025	A/2	€ 60.000,00	mq 105,00	€/mq 571,42
Febbraio 2025	A/2	€ 100.000,00	mq 209,00	€/mq 478,46
Febbraio 2025	A/2	€ 51.000,00	mq 71,00	€/mq 718,30
Marzo 2025	A/2	€ 30.000,00	mq 116,00	€/mq 258,62
Aprile 2025	A/2	€ 140.000,00	mq 139,00	€/mq 1.007,19
Aprile 2025	A/2	€ 60.000,00	mq 73,00	€/mq 821,91
Aprile 2025	A/2	€ 55.000,00	mq 131,00	€/mq 419,84
Valore medio				€/mq 622,96

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 740,00. Occorrerà adeguare tale valore, mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione (Kn), che tengano conto delle caratteristiche estrinseche e delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, così da ottenere il valore di mercato unitario al mq da attribuire all'immobile.

Considerata l'ubicazione dell'immobile, in zona semicentrale, di espansione dell'abitato, limitrofa alle principali arterie cittadine e con una buona dotazione di

servizi alla residenza ed attività commerciali, tenuto conto che il bene fa parte di un edificio con caratteristiche generali e costruttive ordinarie, in discreto stato di conservazione, esaminate altresì le caratteristiche intrinseche del bene in precedenza puntualmente illustrate, si indicheranno, di seguito, i seguenti coefficienti:

coefficiente di zona (posizione, dotazione servizi e attrezzature) = 1,05

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

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

$$K \text{ Tot} = 1,05 \times 0,95 \times 0,98 = 0,97$$

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

$$\text{€}/\text{mq } 740,00 \times 0,97 = \text{€}/\text{mq } 717,80$$

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

$$\text{€}/\text{mq } 717,80 \times \text{mq } 152,00 = \text{€ } 109.105,60$$

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

- | | |
|---|-------------|
| - costi regolarizzazione catastale | € 2.000,00 |
| - costi regolarizzazione urbanistico-edilizia | € 10.000,00 |
| - redazione A.P.E. | € 200,00 |

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

$$\text{€ } 109.105,60 - \text{€ } (2.000,00 + 10.000,00 + 200,00) = \text{€ } 96.905,60$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di € 96.905,60.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto

anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%:

$€ 96.905,60 - (€ 96.905,60 \times 5\%) = € 92.060,32$

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 15 (BENI NN. 43-44)

in cifra tonda € 92.000,00

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

Trattasi di immobili pignorati 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, 27 agosto 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. atto di divisione del 12.04.2010 in Notaio V. Ferrara rep. n. 113267;
6. documentazione catastale bene n. 43;

7. documentazione catastale bene n. 44;
8. documentazione fotografica;
9. planimetria dello stato di fatto dell'appartamento (bene n. 43);
10. contratto di locazione dell'appartamento (con allegato A.P.E.), stipulato il 01.05.2018, registrato il 26.05.2018 al n. 006946 serie 3T;
11. atto di divisione del 20.10.1976 in Notaio M. Pennisi rep. n. 43587;
12. planimetria dello stato di fatto del vano di deposito (bene n. 44);
13. visure storiche catastali relative agli immobili pignorati aggiornate alla data dell'11.08.2025;
14. planimetria dello stato di fatto dell'appartamento con l'indicazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie;
15. planimetria dello stato di fatto del vano di deposito con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale;
16. documentazione estratta dalla pratica di condono edilizio;
17. nota del 13.06.2013 prot. n. 27048 del Comune di Carini - Ripartizione VIII - Abusivismo e Repressione;
18. elaborati grafici di progetto in sanatoria recanti il parere favorevole dell'11.06.2013 del Comune di Cinisi - Ripartizione VIII;
19. valori locativi OMI del 2° semestre 2021 e del 2° semestre 2024;
20. offerte immobiliari;
21. quotazioni immobiliari;
22. valori immobiliari dichiarati.

