

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.Es. Dott.ssa Lupo Alessia

Procedura esecutiva: R.G.E. 421/2018

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
BANCA DI CIVIDALE CONTRO
(A)**

BENI PIGNORATI AL 50%

LOTTO 1 IMMOBILE SITO A CARINI, VIA ARCHIMEDE N.19, PT, IDENTIFICATO
CATASTALMENTE AL NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1060.

Palermo 09 novembre 2021

Il CTU

Arch. Maria Cristina Mancuso



1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE DEL LOTTO

Il bene pignorato che costituisce il Lotto n.1 è rappresentato **dal 50% della piena proprietà** di un lotto di terreno ad uso esclusivo, in cui insiste una abitazione unifamiliare abusiva, non sanabile, sito nel Comune di Carini (PA), alla via Archimede, n.19 Contrada Bivio Foresta.

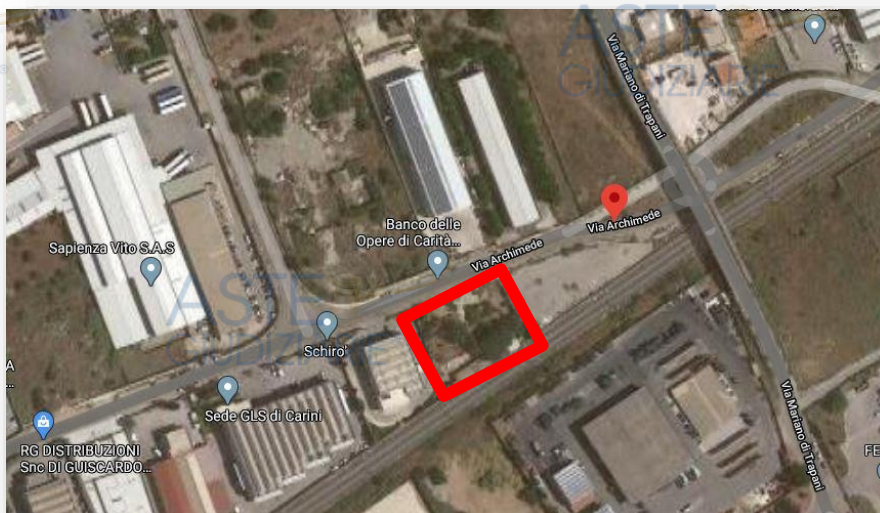
Il lotto di terreno ha una forma pressoché di parallelogramma, costituendo una pertinenza del medesimo edificio (al quale è catastalmente graffato).

Il fabbricato - realizzato in muratura portante, il cui solaio di copertura è realizzato con travetti prefabbricati latero cemento - è posizionato per il prospetto longitudinale totalmente addossato al lato Sud (lato linea ferrata), lasciando una ampia porzione di terreno sul davanti, sistemata con vialetti e grandi aiuole con alberi, una porzione vicino la via Archimede, è stata adibita a parcheggio.

Confina a **Nord** con la via Archimede e con la p.la 2805 del Foglio 15, intestata ai sigg. (I) in comproprietà; a **Sud** con area ricadente sulla linea ferroviaria, nel tratto confinante individuato dalla p.la 2266; a **Ovest** con p.la 1061 identificato al NCEU F.15 intestato ai sigg. (L), comproprietari per 3/20 ciascuno a **Est** con capannone industriale identificato al NCEU F.15 con la p.la 3423 sub1 intestato a (M).

L'unità immobiliare è individuata al Catasto Fabbricati di Carini al Foglio 15 particella 1060.

L'esatta ubicazione in cui è inserito l'immobile in esame è indicata nelle immagini satellitari dei luoghi (fonte: Google maps) e negli stralci della mappa catastale e nella sovrapposizione tra foglio di mappa e foto satellitare riportate di seguito.



Individuazione del fabbricato



Estratto mappa catastale



Aerofotogrammetria e catastale sovrapposti. (fonte Stimatrix for maps)

Dall'esame visivo, sembrerebbe che al lotto pignorato sia stata annessa una porzione della particella adiacente identificata con n. 1061, ampliandosi verso est, per il resto essa coincide (all. 2).

Bisognerà, pertanto, effettuare un rilievo topografico per controllare ed eventualmente ripristinare i confini.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il bene di che trattasi è sito in una zona periferica, la c.d. piana di Carini che si

estende dallo svincolo autostradale fino alle falde del paese. L'area di qua si presenta semi-urbanizzata ed è qualificata come industriale tav D 14 del P.R.G.C.A.S.I. di Carini, e ricade nella fascia di rispetto della linea Ferroviaria PA-TP, nonché in area ad elevato pericolo in quanto è limitrofa all'Azienda Carini Gas, che qui ha il deposito, a rischio di incidente rilevante, così come determinato nel Piano Prefettizio di



Emergenza Esterna (all.6).

La zona è caratterizzata da edilizia



industriale, con presenza di capannoni commerciali e industriali, terreni incolti, da poche costruzioni sparse destinate a civile abitazione e dalla presenza della confinante linea della ferrovia.

Nella macro area scuole di ogni ordine e grado, farmacie, banche, chiese, svariati negozi e supermercati.

In generale, dal punto di vista dei trasporti, la zona in senso ampio, risulta sufficientemente servita per la presenza dello svincolo autostradale, della S.S. 113, nonché del passante ferroviario, che ben



collegano il comune di Carini con la città di Palermo con i paesi limitrofi e con il vicino aeroporto Falcone e Borsellino.

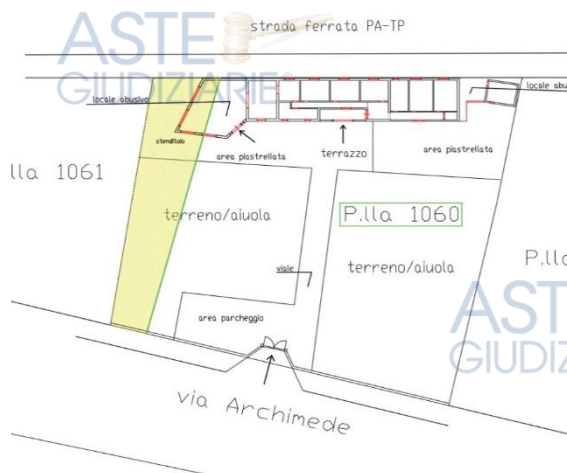
In particolare, il raggiungimento della via Archimede non risulta lineare, ma l'uso del navigatore satellitare lo ha reso più agevole.



In particolare, si osserva che dallo svincolo si percorrono circa 2,7 Km, per raggiungere il luogo in cui è situato l'immobile e 5 Km per raggiungere il centro del paese. Per quanto

concerne i mezzi pubblici, la via non è servita.

Il terreno veniva acquistato il 24 dicembre 1973, dal sig. (F) precedente proprietario.



L'agro risulta essere recintato in ogni sua parte sia da

rete su muretto

alto circa 60 cm (lato nord e est), sia da mura di confine alte circa di 2 mt (lato ovest), l'ingresso è

delimitato da un

cancello in ferro

battuto (lato nord). Il lotto si estende per

complessivi 1820 mq catastali ed è situato lungo il

confine a Sud, confina con la linea della ferrovia,

dalla quale non ha la necessaria distanza di sicurezza.



Il terreno si presenta poco curato, l'area antistante il prospetto longitudinale dell'edificio destinata a terrazza



è rifinita con percorsi realizzati con piastrelle di



ciottoli di circa 40x40 cm, che delimitano anche l'area destinata a parcheggio, nonché il viottolo che taglia a

metà il terreno,

delimitando due aree in cui sono presenti piante ornamentali e alberi da frutto. La porzione del prospetto laterale a est, destinato a piano stenditoio, è definito in battuto di cemento.



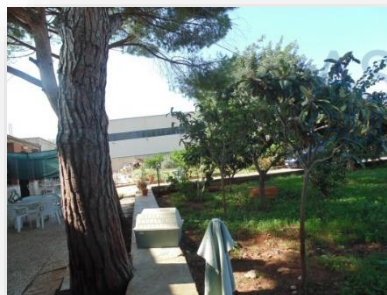
La porzione piastrellata, in prossimità dell'ingresso secondario al fabbricato, a causa degli alberi (si suppone), presenta una pavimentazione sconnessa e, quindi, alquanto pericolosa.



Il fabbricato unifamiliare è stato costruito intorno alla metà degli anni '70, in assenza di concessione edilizia dal sig. (F), precedente proprietario. Alla fine del 1986 è stata presentata domanda di sanatoria edilizia,

ai sensi della L. 47/85.

Nel marzo-maggio 1986, il terreno subisce l'espropriazione di una porzione quantificata in 210 mq, di terreno, ricevendo un'indennità per

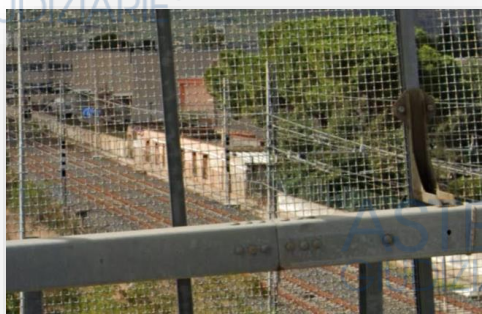


l'occupazione delle aree occorrenti per l'esecuzione dei lavori, nonché un risarcimento per i danni di eventuali demolizioni relativi al magazzino, per

l'ampliamento della linea ferrata Palermo-Alcamo, realizzata dall'impresa

COSAVID s.r.l. su incarico delle FF.SS.

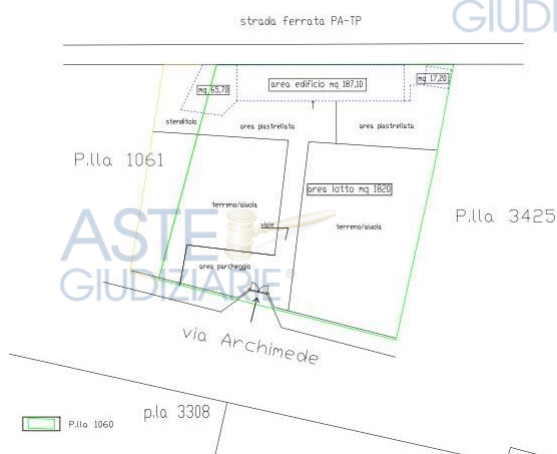
riducendo ancor di più la distanza minima dei confini dalla linea ferrata, già *ab origine* non rispettata.



Dalle risultanze del rilievo e delle indagini sui luoghi, si è constatato che la distanza effettiva dalla linea della ferrovia al fabbricato è circa 1,5 metro identificato con la cunetta di scolo posta accanto i binari.

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo edilizio, si rileva che anche prima dell'esproprio di una fascia del terreno larga 4 m per il raddoppio della linea ferroviaria, non era rispettata la distanza minima quantificata in 30 metri. Quindi il fabbricato è stato realizzato *ab origine* in totale difformità rispetto al DPR. 753 del 1982, per cui questo **sarà motivo di diniego** dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria, ad oggi formalmente in istruttoria, da parte dell'Ufficio tecnico del Comune.

Il fabbricato non avendo la distanza minima dalla linea ferrata, che è quantificata in 30 m, ai sensi dell'art. 49 -50-51 del D.P.R. 753/80 (All.9), non può essere sanato,



quindi bisognerà demolire l'edificio e quantificarne i relativi costi.

Conseguentemente è necessario decurtare dal valore del terreno i costi dalla demolizione del fabbricato. Pertanto, la scrivente - accertata la non sanabilità del manufatto - ha valutato il valore dell'agro per circa 1820 mq catastali, al



netto dei suddetti costi di rimessa in pristino (demolizione).

Avuto riguardo al terreno si rileva che lo stesso si presenta pianeggiante, con prospetto su strada e recintato in ogni sua parte. Nella zona industriale

in cui insiste il lotto sono state realizzate le necessarie opere di urbanizzazione quali: fognatura, adduzione dell'acqua, illuminazione pubblica, strade camionabili etc..

Dalla visura effettuata sul sito "SIENERGIA" della Regione Sicilia, risulta che l'immobile non è fornito di "Attestato di Certificazione energetica", atteso che debba essere abbattuto, vista la non sanabilità, poco importa.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carini (PA) al Foglio 15 particella 1060 intestato dal 25/02/2006 ai sigg. (A) e(B) per ½ ciascuno; detti dati catastali corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 10.07.2018 ai nn.26870/20425.

4. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo del 19/10/2007, repertorio 883 del 25/02/2006, ai nn.18657/9379, i sigg.: (A) e (B) per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, acquistano un terreno sito nel comune di Carini (PA) Contrada Bivio Foresta, di complessivi mq 1820, censito al Catasto Terreni al F. 15 p.IIIa 1060, sul quale insiste un fabbricato composto da 9 vani, oltre accessori e pertinenze esterne. Il terreno ricade in area ferroviaria, e per il fabbricato è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85, subordinata al N.O. dell'Ente FF.SS. Il bene era stato pignorato al sig. (F), che ne deteneva la proprietà in separazione legale dei beni. Con atto di compravendita in Notaio B. Gerardi di Carini (PA) del 24/12/1973, rep.2198, trascritto a Palermo il 07/01/1974 ai nn.863/715, il sig. (T), vende al sig. (F) fondo rustico sito in Carini, Contrada Foresta sotto Columbrino, esteso are 20 e c.a 30, confinante con la trazzera, con strada ferrata PA-TP e da due lati con terre di Gagliardi Armando, identificato al Catasto Terreni al F. 15 p.IIIa 1060 di mq 2030, agrumeto di 3°.

Con atto di compravendita del 10/01/1969 in Notaio M. Speciale di Carini, il sig. (T), comprava il terreno.

5. REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

5.1 Titoli Edilizi

Il terreno, come precedentemente detto, veniva acquistato il 24 dicembre 1973, nel quale, veniva costruita una abitazione civile. Per tale immobile in data 15 febbraio 1986 il sig. (F) ha presentato domanda di sanatoria ai sensi della L.R.47/85, con la dichiarazione sullo stato dei luoghi. Poi annullata e sostituita con un'altra domanda prot. 2213 fasc.3344, presentata in data 26/03/1986, protocollata il 01/04/1986 nella quale dichiara di aver ultimato i lavori nel 1974. Ha pagato 3 rate oltre i diritti.

Nel 13/03/1986 deposita l'atto di notorietà dove dichiara che le opere abusive sono state realizzate nel maggio del 1974 e comunque dopo il 1/09/1967 e prima del 30/11/1977.

Nel marzo-maggio 1986, il terreno subisce un'espropriazione di una porzione quantificata in 210 mq, di terreno, ricevendo un'indennità per l'occupazione delle aree occorrenti per l'esecuzione dei lavori, nonché un risarcimento per i danni di eventuali demolizioni relativi al magazzino, per l'ampliamento della linea ferrata Palermo-Alcamo, da parte dell'impresa COSAVID srl. autorizzata dalle FFSS.

In data 28/12/1987 il Comune procede all'istruttoria della pratica, richiedendo integrazione di una serie di documenti, tra i quali il progetto quotato, e il "parere dell'Ente preposto alla tutela del vincolo".

In data 08/03/1988 deposita la catastazione.

Nel 28/06/1988 il sig. (F) per il tramite del suo tecnico l'arch. V. Transirico depositava al Comune: - perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere, - certificato di idoneità statica sulle strutture in muratura delle costruzioni, - relazione tecnica, - il progetto.

In data 16/11/1990, il sig. (F) richiede un certificato ai sensi dell'art.23 L.R.37/85, in risposta il Comune di Carini, rispondeva con il certificato in cui dichiarava che l'immobile di contrada Foresta al foglio 15 p.la 1060 ricade nel piano P.R.A.S.I. approvato con D.A. n.776 del 25/03/1987 in area ferroviaria, e per il rilascio della concessione in sanatoria resta subordinata al nulla osta dell'Ente FF.SS.

In data 30/11/1998 l'ufficio tecnico del Comune richiede di pagare gli oneri concessori, ma la sottoscritta non ha trovato copie di versamenti.

In data 22/08/2014 il Comune ha analizzato la pratica di sanatoria, elencando tutti i documenti da integrare per il rilascio della concessione, tra gli altri il parere degli

enti preposti di vincoli vigenti nell'area in cui è ubicato l'immobile (FF.SS. e ASI).

Nulla in proposito è stato depositato. Ad oggi nulla è cambiato.

IMMOBILE, QUINDI NON È DOTATO DI CONCESSIONE EDILIZIA.

5.2 Conformità urbanistica dell'immobile ed eventuale regolarizzazione amministrativa delle difformità

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, giusta domanda assunta al prot. n.

870982 del 16/07/2019 del Comune di Carini (All.6), l'immobile è individuato nella

Tav. D14 del P.R.G.C.A.S.I. di Carini e ricade in "zona D" destinata all'insediamento di impianti industriali secondo il Decreto n.248 del 07/06/1983, approvato

dall'Assessorato Regionale Territorio ed ambiente. L'area è normata dall'art.17

delle Norme di Attuazione del P.R.G., che dispone che l'edificazione è regolata dalle

previsioni del piano Regolatore predisposto dal Consorzio per l'Area di Sviluppo

Industriale Della Provincia di Palermo (P.R.G. C.A.S.I.). Nel P.R.G. C.A.S.I. adottato

con delibera ASI n.7 del 06/05/2004 recepito con deliberazione del Consiglio

Comunale n.8 del 17/01/2008, ricadono in Zona omogenea "D1" (ex D2) aree

industriali esistenti, con le prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 19.1, a cui si

rimanda. Sono presenti i seguenti vincoli:

1 "**vincolo sismico**" di cui al Decreto Interministeriale del marzo 1969, di classificazione del rischio sismico del territorio siciliano;

2 "**aree di elevato pericolo**" per rischio di incidente rilevante, determinate nel Piano Prefettizio di Emergenza Esterna, per limitrofa Azienda "Carini gas";

3 "**fascia di rispetto delle ferrovie**" di cui al Decreto presidente Repubblica dell'11/07/1980 n.753.

4 "**vincolo Aeroportuale**" in ottemperanza all'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.

Quindi è stato rilevato, tra le altre cose, che l'area individuata con la particella 1060 del NCEU, su cui insiste l'immobile, ricade all'interno della fascia di rispetto delle Ferrovie di cui al D.P.R. n.753 dell'11/07/1980, artt. 40-60, nei quali si indica che bisogna lasciare una distanza di 30 mt dalla linea ferrata. Qui non è rispettato neanche la distanza minima dai confini (all.9).

“Art. 49 vigente

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia”.

“Art. 50 vigente

I comuni non possono comunque rilasciare concessioni di costruzione entro la fascia di rispetto di cui al precedente articolo 49 dal momento della comunicazione agli stessi dei progetti di massima relativi alla costruzione di nuove linee ferroviarie, quando detti progetti, a norma dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, non siano difforni dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi.

In merito il Comune, pur avendo richiesto pagamenti e integrazione di documenti nei vari anni, non si è pronunciato, condizionando il tutto alle disposizioni delle Ferrovie dello Stato, vista l'esigua distanza dalla linea ferrata e la vicinanza al deposito limitrofo dell'Azienda “Carini Gas”.

Pertanto, vista la norma vigente, si può asserire che allo stato attuale - non avendo riscontrato la legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio dell'unità immobiliare pignorata - occorrerà procedere alla stima del lotto di terreno corrispondente alla particella 1060 a cui è graffato l'intero fabbricato decurtando, quindi, i costi per la riduzione in pristino, ovvero per l'abbattimento del suddetto fabbricato.

Assumendo come riferimento il prezzo unitario indicato nel “Prezzario generale per i lavori pubblici della Regione Siciliana – Anno 2019” (ancora in vigore) – voce 1.3.2 “Demolizione vuoto per pieno di fabbricati... in ambito extraurbano” – aggiungendovi gli oneri della sicurezza, si è quantificato un costo pari a circa €/mc

22,50 oltre oneri per lo smaltimento dei rifiuti alla più vicina discarica, quantificati in € 250,00 forfettari (oltre iva).

Si è proceduto, pertanto, sulla base delle misure sopra riportate sia alla luce della documentazione depositata in Comune al calcolo del volume “vuoto per pieno”, che ammonta complessivamente a circa mc 872,10.

Il costo di demolizione dell’edificio sarà pari a: $mc\ 872,10 \times 22,50\ €/mc =$
 $€\ 19.622,25 + 250,00 = €\ 19.872,25 = €\ 19.870,00\ in\ c.t.$

Riepilogando i costi per la regolarizzazione sono:

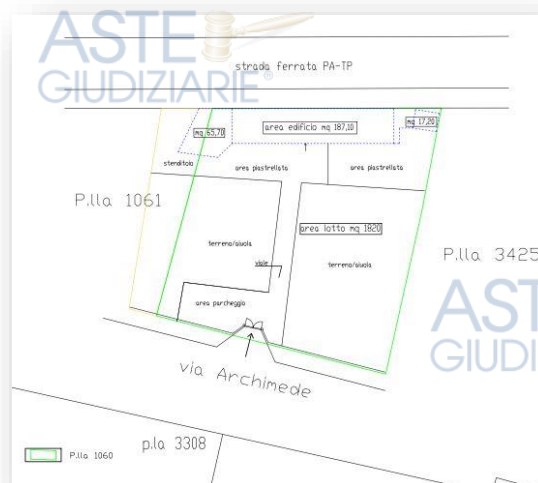
- dismissione fabbricato € 19.870,00;
- adeguamento al Catasto € 600,00;
- spese per il tecnico € 3.000,00.

Per un totale in c.t. di € 23.470,00 da detrarre al valore del bene.

6. STATO DI POSSESSO

L’immobile sito in Carini è abitato dalla sig.ra (D), figlia dei sigg.ri (E) e (F) (precedenti proprietari).

Per maggiore intelligenza, avuto riguardo ad entrambi i suddetti immobili, si rileva



che la sig.ra (D), in sede di verbale di sopralluogo, si è qualificata quale erede della proprietà, rappresentando che la di Lei madre ha acquistato dal sig. (A) il 50% della proprietà di entrambi gli immobili dallo stesso acquistati giusti decreti di trasferimento di Codesto Tribunale sopra meglio specificati e che, in assenza di regolare atto di compravendita, la di lei genitrice, rappresentata e difesa dall'Avv. G. Gennaro, ha iniziato una causa contro l'odierno esecutato conclusa con l'accoglimento della domanda dell'attrice nel 2019.

La scrivente, al fine di verificare le suddette dichiarazioni, a seguito dei colloqui intercorsi con il suddetto difensore, ha consultato le relative ispezioni ipotecarie ed ha appurato che in data 13.05.2019 l'On.le Tribunale di Palermo - all'esito del giudizio distinto al numero di R.G. 7232/2015 incoato dalla sig.ra (E) contro l'odierno debitore esecutato sig. (A) il cui atto introduttivo non è stato, tuttavia, trascritto - ha emesso la sentenza n. 2390/2019 con la quale trasferisce alla prefata sig.ra (E) - successivamente deceduta - la proprietà, nella misura del 50%, di entrambi gli immobili oggetto della presente procedura e, pertanto, già gravate da pignoramento.

6.1 canone di locazione in base al mercato

Rilevato che l'immobile è occupato dalla sig.ra (D) e che la stessa - dichiaratasi erede della sig.ra (E) - non sembrerebbe, ad oggi, avere titoli opponibili alla procedura, la scrivente, ove l'On.le Giudicane ritenesse l'occupazione *sine titulo*, ha quantificato il canone di locazione/indennità di occupazione in base al mercato, calcolato in c.a € 500,00, viste le attuali condizioni in cui versa l'immobile (All.11).

7. VINCOLI E ONERI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

7.1 Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario

Si segnalano i costi necessari alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e della

trascrizione del pignoramento per un costo forfettario di € 400,00.

7.2 Oneri e regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale:

Costi e spese tecniche per eliminare gli illeciti edilizi:

- Dismissione fabbricato per un costo forfettario di € 19.870,00;
- Adeguamento al Catasto, per un costo di € 600,00;
- Le spese per il tecnico sono quantificate forfettariamente in € 3.000,00

per un **totale di € 23.470,00 in c.t.**

8 ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Dalla certificazione notarile agli atti, dal notaio Giovanna Menazzi il 30/10/2018 e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie alla data odierna, effettuata dalla scrivente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento gravanti sul bene:

- *Ipoteca giudiziale* derivante da decreto ingiuntivo n. 3331/12, iscritta in data 14/01/2014 al Reg. gen. 87 e Reg. part. 1054, emesso da Tribunale di Treviso rep. 3331/2012 in data 13/12/2013, a garanzia di un finanziamento su ricorso di Unicredit S.p.A, sede di Roma, via Specchi,16, CF 00348170101 e contro tra gli altri, il sig. (A) in qualità di fideiussore della S.M.B. Società Multiservice e Building s.r.l. CF. P.I. 07459350638, di pagare in solido ad Unicredit Spa. un totale di € 471.165,82, oltre interessi, spese e accessori per complessivi € 1.419,00, con iscrizione di ipoteca sugli immobili: 1) Immobile A/2 identificato al NCEU F15 p.IIIa 1060, PT abitazioni di tipo civile, sito in Carini (PA), Contrada Bivio Foresta; 2) e immobile C/2 identificato al NCEU F35 p.IIIa 2028, sub 11 PS2 magazzino- locale di deposito, sito in Palermo,

via Porretti n.5; 3) immobile identificato al NCEU F15 p.lla 1060, terreno, sito in Carini (PA), Contrada Bivio Foresta.

- *Ipoteca giudiziale* derivante da decreto ingiuntivo da Tribunale di Udine iscritta in data 14/01/2014 al Reg. gen. 5627 e Reg. part. 400 a favore di Banca di Cividale s.p.c.a., sede di Cividale del Friuli, CF 02158040309, contro (A), per la quota di $\frac{1}{2}$ sui seguenti immobili: - magazzino identificato al NCEU F35 p.lla 2028 sub 11, PS2 C/2, sito in Palermo, via Porretti n.5 e - abitazioni di tipo civile, identificato al NCEU F15 p.lla 1060, PT A/2, sito in Carini (PA), via Archimede n.19.

- *Pignoramento immobiliare* trascritto in data 10/07/2018 al Reg. gen. 26870 e Reg. part. 20425, Corte Appello di Palermo, rep. 3881/2018 del 20/06/2018, a favore di Banca di Cividale s.p.c.a., sede di Cividale del Friuli, CF 02158040309, contro (A), per la quota di $\frac{1}{2}$ sui seguenti immobili: - magazzino identificato al NCEU F35 p.lla 2028 sub 11, PS2 C/2, sito in Palermo, via Porretti n.5 e - abitazione di tipo civile, identificato al NCEU F15 p.lla 1060, PT A/2, sito in Carini (PA), via Archimede n.19. (all.8)

- *Sentenza traslativa* trascritta in data del 16/07/2019 al Reg. gen.31391 e Reg. part. 23973, rep. 2390/2019 del 13/05/2019, a favore della sig.ra (E) contro (A), per la quota di $\frac{1}{2}$, su immobile identificato al NCEU F35 p.lla 2028 sub 11, PS2 C/2 magazzino, sito in Palermo, via Porretti n.5(all.13)

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il lotto non insiste su suolo demaniale.

10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Dalla documentazione reperita ed esaminata e dal riscontro dei luoghi, gran parte

del bene pignorato risulta ricadere su fascia di rispetto ferroviario.

Da un esame della visura storica e dal titolo di proprietà del terreno non risulta la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene.

Il lotto non fa parte di alcun condominio.

11. ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

Il bene pignorato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

12.1. Determinazione superficie commerciale dell'immobile

La superficie coperta viene calcolata al lordo dei muri perimetrali, quest'ultimi considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti di uso comune o altra unità immobiliare. Nel caso in questione ai fini della quantificazione del valore si considera l'area del terreno, compresa l'area di sedime del fabbricato da demolire, che ha una Superficie catastale di mq 1820.

La Superficie commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale ci si è riferiti alla Norma UNI 10750/2005, sostituito da UNI EN 15733/2011 alla quale si rimanda, è pari alla somma:

- a) 100% delle superfici calpestabili,
- b) 100 % delle superfici pareti divisorie interne (non portanti),
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- d) 25% delle pertinenze

11.2. criterio di stima

Nell'effettuare la stima del bene, si ritiene di determinare il più probabile valore di mercato del bene nell'area in cui insiste, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, intendendo come valore quello che

presumibilmente assumerebbero le contrattazioni del bene, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. I criteri comunemente utilizzati sono due: metodo di stima analitico e sintetico. Il primo, determina il valore del bene per capitalizzazione di reddito, che può produrre, il secondo, determina il valore oggetto della stima in base ai dati noti su contrattazioni di beni equivalenti con caratteristiche simili nella stessa zona.

Per arrivare a determinare il valore dell'immobile occorre determinare due dati fondamentali: il valore di mercato €/mq e la superficie commerciale del bene. Il primo parametro dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le caratteristiche estrinseche rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc. Le caratteristiche intrinseche rappresentano invece quelle specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

Vista la tipologia dell'immobile da stimare, si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'immobile adottando il criterio sintetico-comparativo.

E' stato individuato il valore di mercato del bene oggetto di stima in condizioni standard dal prodotto tra valore unitario individuato e la superficie commerciale. Al valore così determinato sono stati applicati dei coefficienti correttivi per rapportare il valore alle reali caratteristiche e peculiarità dello stesso.

Nel caso in esame, oggetto di stima è una particella di terreno di mq 1.820 identificato in catasto al foglio 15, particella 1060, ove insiste una abitazione unifamiliare abusiva a cui è graffiato posta in zona D periferica Sud-Est a

destinazione tipicamente industriale, non facilmente raggiungibile, a carattere prettamente ad uso industriale.

11.3. individuazione delle fonti e calcolo del parametro medio

Per effettuare la stima sintetica, la sottoscritta ha utilizzato i valori reperiti presso le fonti sotto elencate:

- 1) Consultazione del sito delle “aste giudiziarie del Tribunale di Palermo” per individuare il valore di beni con caratteristiche e tipologia simili all’immobile da valutare.

Secondo quanto riscontrato, è presente un immobile dalle caratteristiche similari:

- Terreno sito in Contrada Dominici, di mq 2.816 valutato in data 12/01/2015, prima della decurtazione, 182.650,00 €/mq (Esecuzione Immobiliare RG. 289/2012 del 2015).
- Valore di riferimento in c.t. **€ 65,00 /mq.**

- 2) E' stata poi eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel Comune di Carini ed è risultato un numero medio di appezzamenti di terreno in vendita nelle zone limitrofe, con caratteristiche similari al bene oggetto di stima, se ne riportano tre: pari ad un parametro medio di **€ 85,63 €/mq.**

Dai prezzi così reperiti si ricava il prezzo medio al Mq di riferimento:

$(€ 65,00 /mq + € 85,63 €/mq) / 2 = € 75,00/mq \text{ in c.t.}$

11.3. coefficienti correttivi

La stima del valore di mercato dell’immobile secondo tale metodo si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale

dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.).

In riferimento alla stima in oggetto si è ritenuto equo considerare un coefficiente globale pari a **0,87**, determinato sulla base dei seguenti fattori positivi e negativi:

- Ubicazione: tiene conto della posizione dell'immobile e dell'esposizione in (zona periferica, vicino la ferrovia, sotto il cavalcavia/nuova circonvallazione, vicino deposito di bombole di gas) = 0,75;
- Stato di manutenzione e conservazione: (il terreno è nella norma) = 0,88
- coefficiente stato libero o locato (immobile occupato dall'erede del precedente proprietario): = 0,80;
- caratteristiche tipologiche: (terreno in zona industriale edificabile): =0.95
- Situazione urbanistica: (immobile presente nel lotto da dismettere, ma nel rispetto delle distanze, possibilità sfruttare al meglio il bene): 0,80;
- Funzionalità: (accesso su strada, interni adeguati) :0,90;
- commerciabilità: (lotto di terreno con superficie media, buona commerciabilità) = 1,00;

Nel corso del procedimento estimativo si è tenuto conto di alcuni fattori come la suscettività edificatoria:

- *“è possibile costruire, rispettando le distanze disposte dall'art.17 e comunque nel rispetto della normativa: 30 mt dalla linea ferrata, dai confini laterali di 5 mt., e m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;*
- *il terreno presenta un accesso diretto da pubblica via,*
- *secondo la normativa vigente sulle aree D, è possibile costruire con un rapporto di copertura che non oltre il 60% della superficie totale del lotto, con una altezza massima di mt.10, con un massimo di 2 elevazioni f.t.*
- *esistenza del fabbricato gravante sul fondo è illegittimo sotto il profilo edilizio-*

urbanistico”.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene dal prodotto:

$$(\text{€/mq } \text{€ } 75,00 \times 1820,00 \text{ mq} \times 0,87) = \text{€ } 118.755,00$$

11.4. adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per l'adeguamento urbanistico, catastale, quantificati in € 23.470,00

$$\text{€ } (118.755,00 - \text{€ } 23.470,00) = \text{€ } 95.285,00.$$

Ridotto per l'assenza della garanzia e per vizi di un ulteriore 10%

$$\text{€ } 95.285,00 \times 10\% = \text{€ } 85.756,50$$

12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Come già sottolineato in precedenza, una volta stimato il bene, occorre quantificare il valore corrispondente alla quota pignorata, tenendo in considerazione la presenza di un altro soggetto proprietario non interessato dal pignoramento, identificato nella misura del 50% (1/2) l'incidenza del valore della quota pignorata rispetto all'intero valore dell'immobile. La sottoscritta ritiene che l'immobile pignorato non risultino comodamente divisibile.

Il valore della quota pignorata del terreno risulterà quindi pari a:

$$\text{€ } 85.756,50 \times 50\% = \text{€ } 42.878,25 \text{ in c.t. } \text{€ } \underline{\underline{42.900,00.}}$$

13. SCHEMA SINTETICO –DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1

Tipologia: terreno

Quota di proprietà: proprietà per 1/2

Ubicazione: Carini (Pa), Via Archimede n 19,

Composizione: ampio terreno recintato, con disposizione di vialetto e giardino, con un fabbricato all'interno che non è sanabile.

Esposizione: Sud

Confini a Nord con la via Archimede e con la p.la 2805 del Foglio 15, intestata ai sigg. (I) in comproprietà;

a **Sud** con area ricadente sulla linea ferroviaria, nel tratto confinante individuato dalla p.la 2266;

a **Ovest** con p.la 1061 identificato al NCEU F.15 intestato ai sigg. (L) comproprietari per 3/20 ciascuno.

a **Est** con capannone industriale identificato al NCEU F.15 con la p.la 3423 sub1 intestato a (M).

Dati catastali: - NCEU, Foglio 15 particella 1060, superficie catastale totale mq 1820.

Corrispondenza catastale: il descritto stato dei luoghi è parzialmente conforme, ma l'identificazione catastale corrisponde.

Concessioni: Il lotto di terreno ricade in zona D – insediamento impianti industriali secondo il Decreto n.248 del 07/06/1983, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed ambiente. L'area è normata dall'art.17 delle Norme di Attuazione del P.R.G., che dispone che l'edificazione è regolata dalle previsioni del piano Regolatore predisposto dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Della Provincia di Palermo (P.R.G. C.A.S.I.). Nel P.R.G. C.A.S.I. adottato con delibera ASI n.7 del 06/05/2004 recepito con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 17/01/2008, ricadono in Zona omogenea "D1" (ex D2) aree industriali esistenti, con le prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 19.1, a cui si

rimanda

Sono presenti i seguenti vincoli:

- 1 “**vincolo sismico**” di cui al Decreto Interministeriale del marzo 1969, di classificazione del rischio sismico del territorio siciliano;
- 2 “**aree di elevato pericolo**” per rischio di incidente rilevante, determinate nel Piano Prefettizio di Emergenza Esterna, per limitrofa Azienda “Carini gas”;
- 3 “**fascia di rispetto delle ferrovie**” di cui al Decreto presidente Repubblica dell’11/07/1980 n.753.
- 4 “**vincolo Aeroportuale**” in ottemperanza all’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.

Il prezzo base del 50% del lotto ammonta ad € **42.900,00.**

Il deposito della presente sarà comunicato al creditore procedente a mezzo pec, al comproprietario intervenuto a mezzo pec al suo avvocato e all’erede dell’esecutato con lettera raccomandata.

Ritenuto espletato l’incarico ricevuto, si resta a disposizione della S.V. per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento e/o integrazione.

Con osservanza.

Palermo, 09 novembre 2021

ASTE GIUDIZIARIE® CTU

Arch. Mari a Cristina Mancuso

Elenco Allegati:

- 1- - Documenti catastali;
- 2- - Immagini satellitari dei luoghi;
- 3- - Documentazione grafica;
- 4- - Atti di compravendita;
- 5- - Documentazione Edilizia privata – Condonò;
- 6- - Documentazione urbanistica;
- 7- - Documentazione fotografica con coni ottici;
- 8- - Ispezione ipotecarie;
- 9- - Riferimenti normativi;
- 10- - Visura certificazione energetica;
- 11- - Valori riferimento stima;
- 12- - Calcolo canone di locazione;
- 13- - Sentenza causa civile n.2390/2019.