

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE N° 430/2024 R.G.

LOTTO UNICO

Giudice dell'esecuzione: Dott. Fabrizio Minutoli

C.T.U.: Arch. Ettore Giannitrapani

SOMMARIO

A. Premessa _____ pag. 4

B. Scopo della perizia _____ pag.4

C. Risposta ai quesiti _____ pag. 5

1. Identificazione dei diritti reali del bene _____ pag. 5

2. Individuazione e descrizione del bene _____ pag.7

3. Identificazione catastale del bene _____ pag. 18

4. Schema sintetico descrittivo del lotto _____ pag. 24

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà _____ pag. 24

6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene _____ pag. 26

7. Stato di possesso dell'immobile _____ pag. 29

8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene _____ pag.29

9. Verificare dei beni pignorati se ricadono sul suolo

demaniale _____ pag.30

10. Pesi e oneri di altro tipo _____ pag.30

11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e

su eventuali procedimenti in corso _____ pag. 30

12. Valutazione del bene _____ pag. 30

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli

immobili pignorati per la sola quota _____ pag. 36

Elenco Allegati:

Allegato A:

- Elaborati grafici: rilievo planimetrico dello stato di fatto, raffronto tra ortofoto e foglio di mappa catastale, schema delle difformità.

Allegato B:

- Documentazione fotografica

Allegato C:

- Documentazione catastale: stralcio di mappa, visura storica, planimetria catastale, visura ipotecaria.

Allegato D:

- Certificato di destinazione urbanistica, progetto di divisione e ristrutturazione approvato dal comune di Carini.

Allegato E:

- Dati utilizzati per la stima dell'immobile

Allegato F: certificati e visure ipotecarie.

- Stato civile, certificato storico di residenza, estratto atti di matrimonio.

Allegato G: verbale immissione in possesso.

A) Premessa

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice **Dott. Fabrizio Minutoli** veniva conferito al sottoscritto, **Arch. Ettore Giannitrapani**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 2650 con studio professionale in Piazza Amendola n. 31, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento in epigrafe.

In data **28/10/2025** lo scrivente prestava giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

B) Scopo della perizia

La presente relazione viene redatta al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice e di seguito riportati:

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

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

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n° 4.: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n° 5.: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n° 6.: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n° 7.: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n° 8.: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n° 9.: Verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale.

QUESITO n° 10.: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n° 11.: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n° 12.: Procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n° 13.: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

C) Risposta ai quesiti

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione allegata agli atti ed averne accertato la completezza, ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura e sito nel Comune di Carini (PA) con accesso da Via Nazionale n. 61 in data 25 novembre 2025, espletando tutti gli accertamenti del caso al fine di rispondere ai quesiti del Giudice. Erano presenti al sopralluogo: l'avv. Costanza Siviglia quale custode giudiziario del bene pignorato, l'arch. Giulia Bellavista collaboratrice dell'esperto estimatore, e l'arch. Ettore Giannitrapani, esperto estimatore nominato. Sono presenti anche i debitori esecutati sig. XXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXX nonché i conduttori dell'immobile XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.

1. Identificazione dei diritti reali del bene

1.1 Diritti reali dei beni

L'Immobile, così come correttamente riportato nell'atto di pignoramento, è di proprietà dei soggetti di seguito elencati:

- Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.
- Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Entrambi residenti in Palermo, via Villa Gardenia 27.

1.2 Bene pignorato.

1.3 Il bene oggetto della presente relazione è così costituito: Intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Carini (PA), in Via Nazionale n. 61, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 13, Particella 44 Subalterno 3 graffata Particella 410 Subalterno 3, Natura A/4, Classe 5, consistenza 8 vani, superficie totale 156 mq (escluse aree scoperte 152 mq), rendita €. 355,32. Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare e la mappa catastale.

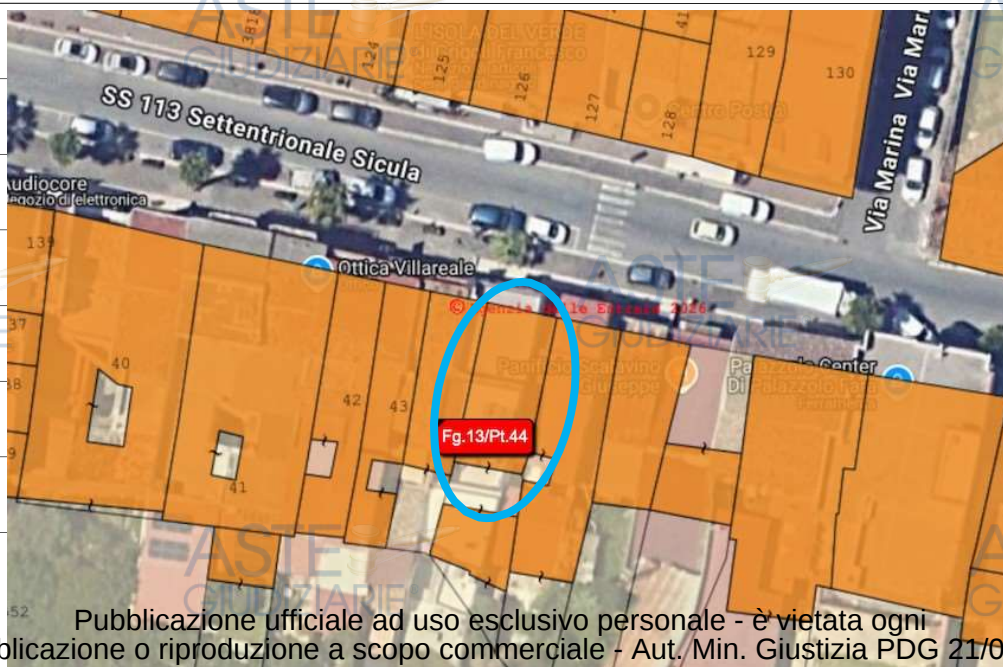


Foto 1. Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

La particella num. 410, flaggata alla num. 44, si riferisce alla corte e non al fabbricato. Si tratta di una pertinenza legata al catasto terreno migrata al catasto fabbricati. Di tale "porzione", puramente teorica, si può non tener conto stante che il fabbricato insiste unicamente sulla particella num. 44.

1.4 Confini

	Nord	Est	Sud	Ovest
TERRENO FOGLIO 13, PARTICELLA 44 e 410 Sub 3	SS113 Sicula (via Nazionale)	Altra U.I.	Altra U.I.	Altra U.I.

2. Individuazione e descrizione del bene

L'immobile è sito nel comune di Carini (PA) in Via Nazionale n. 61. Il bene oggetto della presente perizia si trova al piano terra, primo e secondo di un edificio composto da 3 elevazioni fuori terra. L'edificio ha una struttura in muratura portante e solai gettati in opera. L'appartamento è così composto: piano terra: ingresso da via Nazionale al civico 61 cui si accede ad un piccolo ambiente da cui parte una scala in muratura che porta a livello superiore. Sempre a Piano terra, ma raggiungibile da altra scala, posta nella parte opposta della costruzione, esistono altri due locali (privi di finestre) che da progetto e planimetria catastale sono un locale di sgombero e un locale non specificato. Come si vede dalle foto, in realtà, oggi sono utilizzati diversamente. A primo

piano, arrivando dalla scala che parte da via Nazionale, si accede ad un'ampia zona living. Tale zona, in realtà, essendo priva di finestre, nel progetto di ristrutturazione approvato ha una destinazione diversa, è infatti un disimpegno cui è collegato un locale di sgombero ed un ulteriore disimpegno (in planimetria catastale sono 2 disimpegni). Sbarcando dalla scala si arriva ad un disimpegno da cui parte una seconda scala di accesso al piano superiore. Allo stesso livello, invece, da accesso ad una camera in fondo alla quale c'è un servizio igienico e un balcone prospiciente la via Nazionale. Dal lato opposto troviamo una terza metallica da cui si scende ai due locali di piano terra precedentemente descritti. Infine, sempre a primo piano, oltre un paio di gradini, troviamo la cucina. Dalla cucina si accede ad uno spazio esterno. Di tale spazio, però, non si trova traccia né nel progetto di divisione e di ristrutturazione approvato dal comune di Carini né nella planimetria catastale, pertanto non fa parte dell'unità immobiliare in esame e, quindi, non se ne terrà conto. A piano secondo (terzo livello dello stabile) si trova la mansarda (erroneamente indicata nella planimetria catastale come "Piano ammezzato"). Si accede a questo livello dalla scala in muratura posta al centro dell'appartamento. La scala porta ad un disimpegno dal quale, a nord si accede ad un wc (ripostiglio nella planimetria catastale), una cameretta e un balcone prospiciente la via Nazionale. Dal lato opposto invece, cioè a sud, si trova un'altra camera dotata di balcone.

L'intero immobile è ben rifinito, la pavimentazione di primo e secondo piano è in parquet, ad eccezione dei servizi igienici pavimentati in gres

porcellanato che riveste, in parte, anche le pareti. La cucina e gli ambienti di piano terra, invece, sono in cotto. Le pareti sono intonacate con motivi a decoro graffiati in alcuni ambienti, a piano terra alcune sono rivestite in pietra. Al piano primo è presente un controsoffitto con illuminazione perimetrale led mentre la mansarda ha tetti in legno e travi a vista. Da segnalare anche il tetto della cucina, spiovente e realizzato in legno faccia vista, ed un lucernaio in ferro e vetro che illumina il disimpegno proprio al di sopra della scala che da piano primo scende verso i due locali di piano terra.

Gli infissi esterni sono in alluminio mentre le porte interne sono in legno tamburato di differente finitura tra loro.

Gli impianti (sia elettrico che idrico) sono sotto traccia e, apparentemente, rispettano la normativa vigente all'epoca della ristrutturazione (1995) così come da certificato dall'abitabilità. Manca un impianto di riscaldamento a radiatori in luogo del quale vengono utilizzate delle pompe di calore.

L'immobile si presenta in buono] stato di manutenzione.

L'appartamento risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica in corso di validità (APE).

Al fine di una migliore comprensione di quanto sopra descritto si allega la planimetria con i con i con ottici, la relativa documentazione fotografica e la tabella con le superfici utili dei singoli ambienti.

Piano	Destinazione	Sup utile
Terra	Scala 1	mq 2,15
Terra	Scala 2	mq 0,81
Terra	Locale di sgombero	mq 8,30
Terra	Locale tecnico	mq 11,88
Primo	Scala 1	mq 2,00
Primo	Scala 2	mq 1,57
Primo	Scala 3	mq 3,22
Primo	Balcone	mq 2,01
Primo	Camera	mq 13,62
Primo	Wc	mq 2,62

Piano	Destinazione	Sup utile
Primo	Dsimp 1	mq 5,85
Primo	Dsimp 2	mq 7,88
Primo	Loc sgombero	mq 19,09
Primo	Cucina	mq 12,14
Secondo	Scala 3	mq 1,36
Secondo	Balcone 1	mq 4,75
Secondo	Balcone 2	mq 4,65
Secondo	Camera	mq 8,13
Secondo	Wc	mq 4,94
Secondo	Disimpegno	mq 6,26
Secondo	Camera	mq 12,38
	Totale	mq 135,81

Planimetria stato attuale con coni ottici

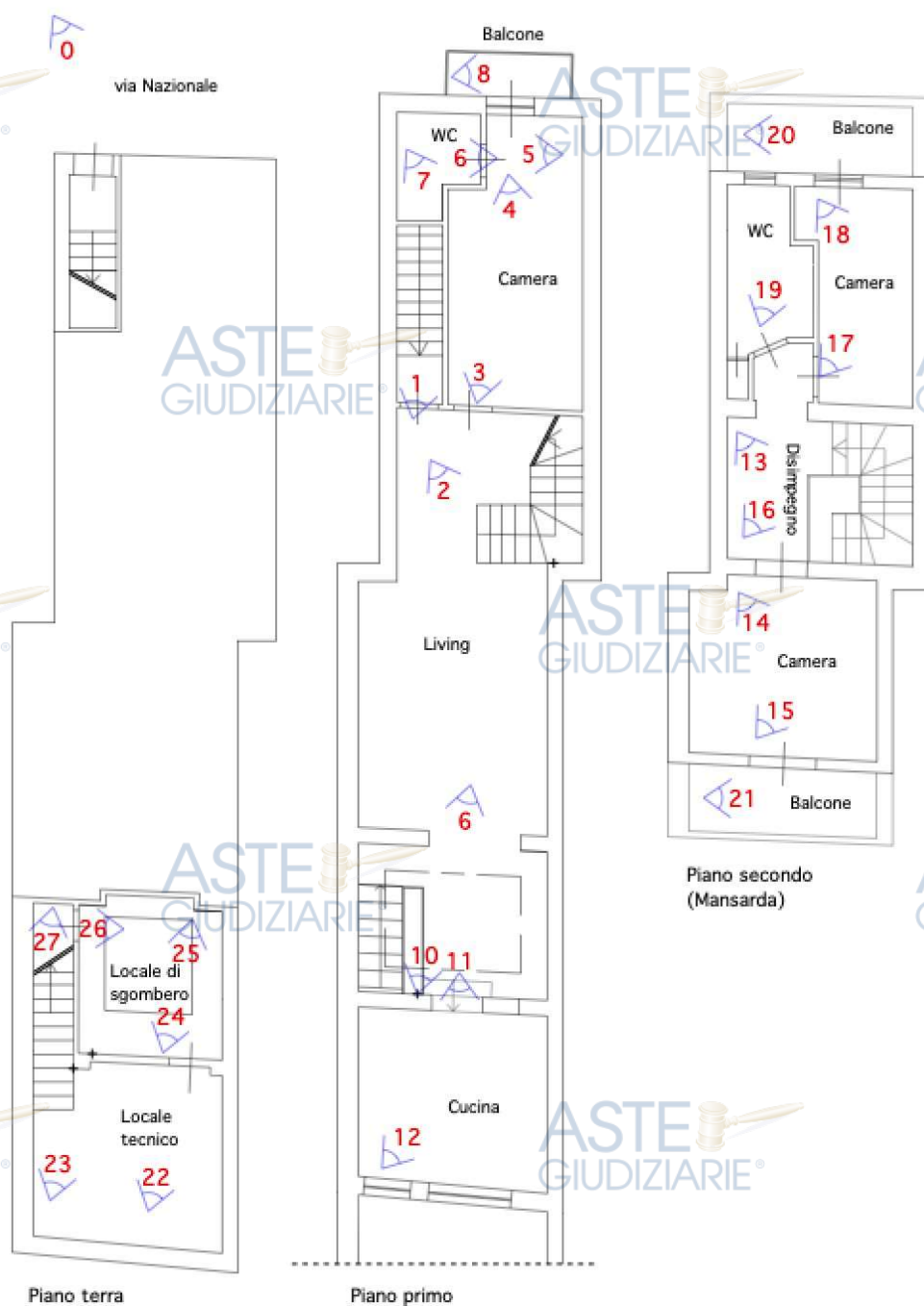




Foto 0



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

Foto 21

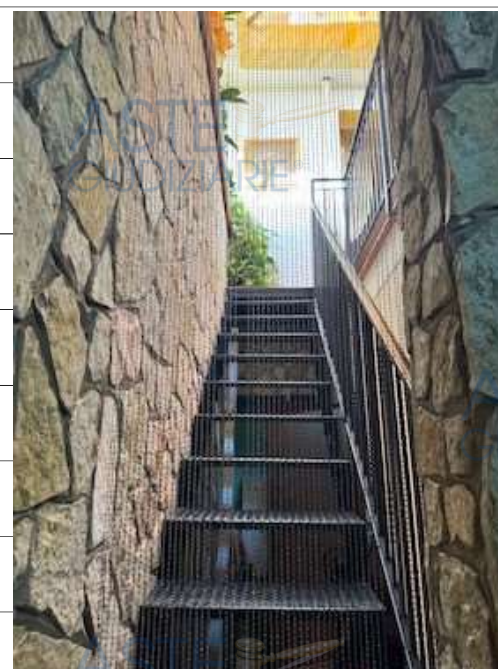


Foto 22

Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27

3. **Identificazione catastale dei beni**

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, presso l'Agenzia Delle Entrate di Palermo, il bene in oggetto risulta essere identificato al Catasto

Fabbricati dai seguenti identificativi:

- Foglio: 13;
- Particella: 44;
- Subalterno: 3;
- Categoria: A/4;
- Classe: 5;
- Consistenza: 8 vani;
- Superficie Catastale: mq 156,00 totale, escluso aree scoperte: mq 152,00;
- Rendita: € 355,32.

*(graffato con Foglio 13, P.III 410, Sub. 3)

I dati catastali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

3.1 Identificazione del suolo originario (Catasto Terreni)

Il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata è stato edificato sui terreni attualmente e storicamente identificati al Catasto

Terreni del Comune di Carini (B780) al Foglio 13, Particelle 44 e 410.

L'immobile risulta già regolarmente censito al Catasto Fabbricati in data antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987 (con riferimenti cartacei originari: Partita 3362, Busta mod. 58).

3.2 Evoluzione storica al Catasto Fabbricati (Sub 3)

La genesi e l'evoluzione dell'attuale Subalterno 3 (oggetto di esecuzione) si articolano nei seguenti passaggi cronologici, documentati:

Situazione all'Impianto Meccanografico (30/06/1987): L'immobile originario era identificato al Foglio 13, Particelle 44 e 410 (senza subalterno), censito in Categoria A/6, classe 3, consistenza 6,5 vani, intestato a xxxxxxxx.

Variazione del 09/11/2001 (Pratica n. 488069): A seguito di "Ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di toponomastica", l'unità assume il primo subalterno, divenendo Sub. 1 (Cat. A/4, consistenza 9,5 vani), di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx (già intestatario dal 1995 per atto di donazione).

Variazione del 05/03/2002 (Pratica n. 98545): Registrazione di una rettifica per riferimento al piano ed esposizione grafica. L'identificativo rimane invariato (Sub. 1).

Frazionamento e genesi dell'attuale assetto - Variazione del 08/04/2009 (Pratica n. PA0199344): L'originario e più ampio Sub. 1 subisce un frazionamento. Tramite dichiarazione con causale "Divisione, variazione spazi interni, variazione destinazione da abitazione a negozio", il macro-immobile viene soppresso per generare due distinte entità:

L'attuale Sub. 3 (immobile pignorato in esame), che mantiene la destinazione abitativa (Cat. A/4, consistenza 8 vani).

Il Sub. 2 (estraneo alla presente esecuzione), avente destinazione commerciale (Cat. C1, negozio).

Tale trasformazione catastale trova esatta e legittima corrispondenza nella domanda di autorizzazione per il frazionamento dell'immobile con contestuale cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra di cui al protocollo num 36868 del 23 SET 2008 autorizzato dal comune di Carini, num. 65 del 13 MAR 2009.

Variazione del 08/04/2010 (Pratica n. PA0197031): Ultimo aggiornamento per "Variazione di classamento", che consolida l'attuale rendita e categoria (A/4, classe 5, 8 vani, rendita € 355,32).

Assetto proprietario odierno: In data 21/04/2010, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ferrara Vincenzo (Rep. 113290), l'immobile (Sub 3) viene trasferito agli attuali esecutati in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Durante le operazioni peritali si sono riscontrate alcune difformità planimetriche, nello specifico.

A Piano terra: confrontando la planimetria di progetto approvata dal comune di Carini e il catastale notiamo solo la differente definizione dei due ambienti. Tale differenza non è sostanziale essendo comunque ambienti accessori. Tra L'elaborato catastale e lo stato di fatto dell'immobile, invece, troviamo alcune differenze significative, una diversa sagoma del muro a con il negozio, lo spostamento della scala inizialmente contenuta all'interno del vano tangente al negozio e che invece parte dal primo ambiente con creazione di un vano sottoscala e,

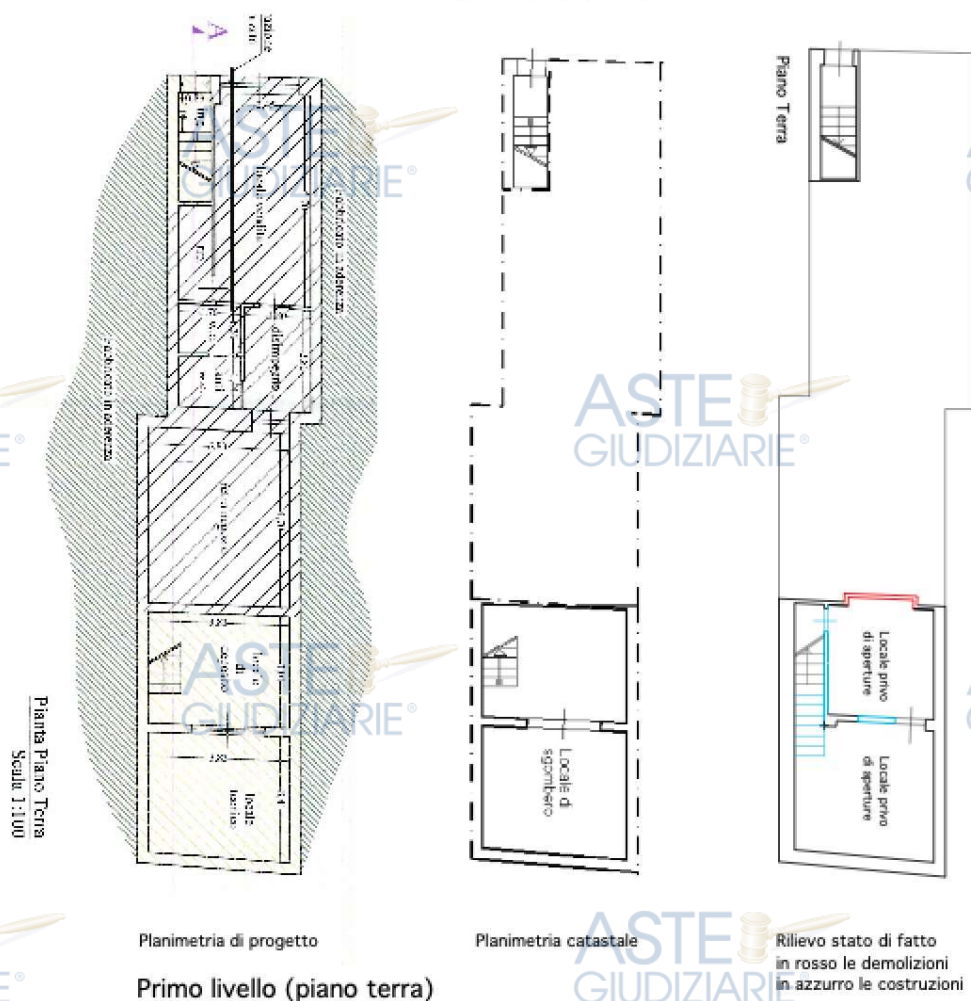
infine, il ridimensionamento del vano di comunicazione tra i due ambienti.

A piano primo abbiamo piena corrispondenza tra planimetria di progetto e quella depositata al catasto. Difforme invece lo stato di fatto. Partendo dal lato prospiciente la via nazionale è stato trasformato in servizio igienico ed ampliato il ripostiglio annesso alla camera (prendendo una porzione di spazio sopra il corpo scala). E' stato eliminato il servizio igienico presente nel disimpegno e trasformata la scatola muraria dello stesso rimpicciolendo anche il vano porta di comunicazione con la cucina.

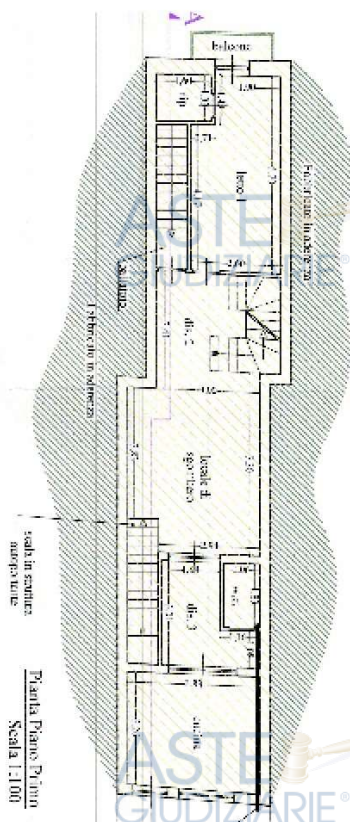
A piano secondo: le planimetrie di progetto indicano due ripostigli, due disimpegni un locale di sgombero e i due balconi posti alle estremità dello stabile. In planimetria catastale, invece, i due locali di sgombero di cui al progetto non sono indicati e quindi hanno una destinazione come "camera", in luogo del locale di sgombero abbiamo un ripostiglio, coincide solo il disimpegno esistente allo sbarco della scala. Lo stato di fatto restituisce un disimpegno allo sbarco della scala, due camere alle estremità entrambe con balcone, e, infine, un servizio igienico in luogo del locale di sgombero (ripostiglio nel catastale). Differenze anche nelle quote dei soffitti inclinati.

Si allegano i relativi grafici comparativi

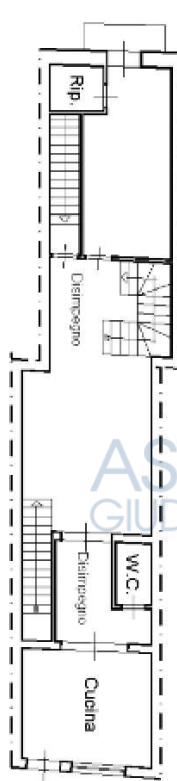
Via Nazionale civ 61



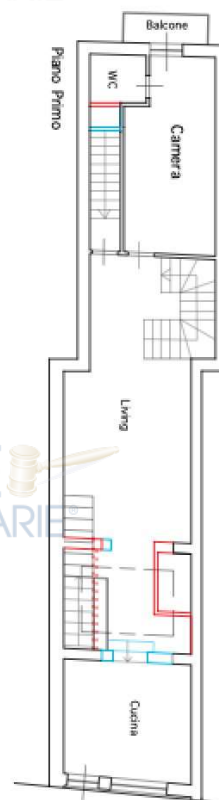
Via Nazionale



Planimetria di progetto



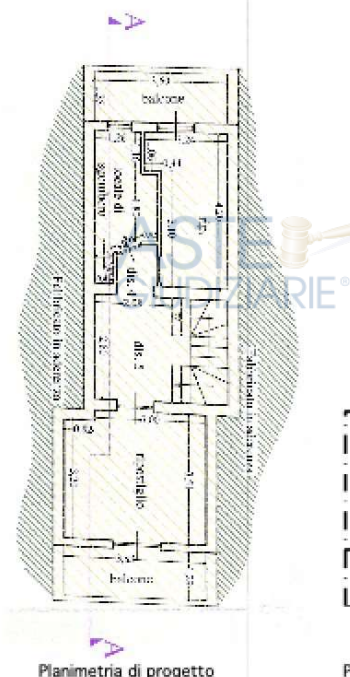
Planimetria catastale



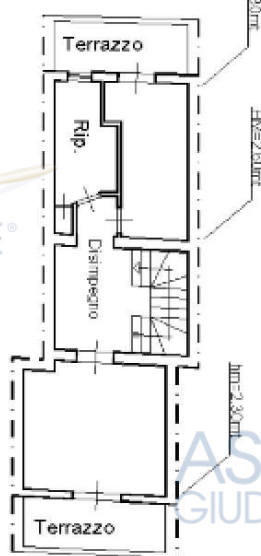
Rilievo stato di fatto
in rosso le demolizioni
in azzurro le costruzioni

Secondo livello (piano primo)

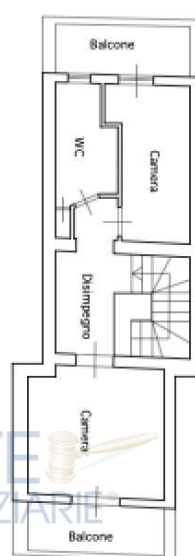
Via Nazionale



Planimetria di progetto



Planimetria catastale



Rilievo stato di fatto

Terzo livello (piano secondo)

4. Schema sintetico descrittivo del lotto

Piena proprietà per la quota 1/1 dell'immobile, adibito ad abitazione, con accesso da Via Nazionale n. 614. riportato nel C.F. del Comune di Carini al foglio 13, p.lla 44, sub 3 (graffata p.lla 410, sub 3. L'immobile si sviluppa su tre piani con ingresso a piano terra ed è distribuito da tre scale differenti. Ha una superficie catastale di 156 mq. (152 escluse le aree scoperte). La superficie commerciale è stata calcolata in mq. 139,74. A piano terra si trova l'ingresso, che avviene dal num 61 della via Nazionale, e due vani non illuminati raggiungibili da un'altra scala (rispetto a quella d'ingresso). A piano primo abbiamo una camera con wc e balcone, un'ampia zona living non illuminata e quindi, in catasto, annotata come disimpegno e una cucina (dalla cucina si accede ad una veranda e a degli spazi aperti che non fanno parte della proprietà e che quindi non saranno tenuti in considerazione), al piano secondo abbiamo due camere con balcone, un servizio igienico e un disimpegno. L'altezza dei tre livelli è variabile, mai sotto il 270 cm a piano terra e a piano primo, il terzo e ultimo livello, invece, caratterizzato da tetti in legno spioventi, ha un'altezza media di circa 2,45m.

Il descritto stato dei luoghi non coincide con quanto indicato in planimetria catastale così come trattato nel paragrafo precedente. Gli impianti sono privi di certificazione e non rispettano le vigenti normative ma sono conformi a quelle dell'epoca dell'ultima ristrutturazione autorizzata. Non è presente impianto di riscaldamento ma delle pompe di calore (split singoli)

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Nel ventennio preso in esame, alla data del 20/03/2024, si rilevano le seguenti provenienze:

Gli attuali esecutati, Sig. XXXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXXX, hanno acquisito il diritto di piena proprietà del bene per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di Atto di Compravendita stipulato in data 21/04/2010 a rogito del Notaio Vincenzo Ferrara con sede in Carini (Repertorio n. 113290/7401), trascritto a Palermo il 26/04/2010 ai nn. 24972/15812. Il dante causa è il Sig. XXXXXXXXX.

Il Sig. XXXXXXXXX aveva a sua volta acquisito la proprietà del medesimo immobile in forza di Atto di Donazione del 28/07/1995 a rogito del Notaio Marcello Orlando (Repertorio n. 34875), trascritto a Palermo il 07/08/1995 ai nn. 29648/22430, in cui il dante causa era il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Si segnala che tale donazione è stata oggetto di Atto di Rettifica del 04/02/2009 a rogito del Notaio Vincenzo Ferrara (Repertorio n. 112518/6829), trascritto a Palermo il 09/02/2009 ai nn. 12541/9426, al fine di precisare l'esatta consistenza dell'immobile donato, includendo formalmente il piano mansardato all'epoca taciuto per evitare la catastazione.

Il bene è pervenuto ai debitori in regime di comunione legale dei beni.

Non risultano atti di disposizione separati compiuti dal coniuge non debitore (essendo entrambi esecutati). Oltre al pignoramento, gravano sul bene le seguenti formalità: Ipoteca Volontaria: Iscrizione del 26/04/2010 (NN. 24973/6169) a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A.

per un capitale di € 198.144,00 (totale € 396.288,00), derivante dal mutuo contestuale all'acquisto.

6. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile, identificato al Foglio 13, Particella 44 sub 3, ricade all'interno del perimetro urbano di Villagrazia di Carini. La disciplina urbanistica è dettata dalla sovrapposizione tra lo strumento storico e la recente variante:

P.R.G. Storico (Decreto n. 248 del 07.06.1983): L'area ricade quasi integralmente in "Zona A". Si tratta di parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Gli interventi ammessi sono limitati a operazioni di risanamento e trasformazione conservativa. È fatto divieto di superare la densità edilizia, le altezze e le distanze dei volumi preesistenti.

Variante Generale (Delibera C.C. n. 2 del 09/01/2025): L'assetto è stato ulteriormente tipizzato. L'immobile ricade ora nella "Sottozona A1" (Centro storico Urbano), area soggetta esclusivamente a interventi di recupero e riqualificazione funzionale ed architettonica.

Vincoli: L'area è assoggettata a Vincolo Sismico. Sussiste inoltre il Vincolo Aeroportuale ENAC: l'immobile si trova all'interno della "Superficie Orizzontale Esterna" (OHS) e della "Superficie Conica".

L'esecuzione di manufatti o l'estensione di quelli esistenti richiede preventiva autorizzazione/nulla osta dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile.

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile si rappresenta quanto segue: l'immobile è di antica costruzione, risale a prima del 1942 così

come dichiarato dal precedente proprietario, sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, ai

sensi dell'art. 47 del DPR 28/12/2000 num. 445, in occasione della

domanda di divisione e ristrutturazione dell'intero immobile presentata

al Comune di Carini in data 29/09/2008 protocollata al num. 36868.

Tale domanda, corredata da elaborati tecnici, veniva approvata

ed autorizzata dall'Ufficio Edilizia Privata del comune di Carini in data

13/03/2009 con il num. 65/2008. Successivamente, in data

16/03/2009 veniva data comunicazione di inizio lavori di cui al

protocollo num. 10342. In data 23/03/2009, con protocollo

num. 11385, veniva comunicata l'ultimazione dei

lavori. Seguiva l'aggiornamento catastale in base alla configurazione

proposta dal progetto approvato, ad eccezione delle due camere del

terzo livello e di altre destinazioni d'uso di alcuni ambienti. Essendo

tale titolo edilizio stato approvato dal Comune di Carini, pertinente

per territorio, si considererà come stato legittimo dello stabile.

Successivamente non sono stati prodotti altri titoli edilizi.

Lo stato di fatto presenta alcune difformità, precedentemente descritte

e riportate in apposite planimetrie di confronto, e di seguito riportate:

A Piano terra: confrontando la planimetria di progetto approvata dal

comune di Carini e il catastale notiamo solo la differente definizione dei

due ambienti. Tale differenza non è sostanziale essendo comunque

ambienti accessori. Tra l'elaborato catastale e lo stato di fatto

dell'immobile, invece, troviamo alcune differenze significative, una

diversa sagoma del muro a con il negozio, lo spostamento della scala

inizialmente contenuta all'interno del vano tangente al negozio e che

invece parte dal primo ambiente con creazione di un vano sottoscala e,

infine, il ridimensionamento del vano di comunicazione tra i due ambienti.

A piano primo abbiamo piena corrispondenza tra planimetria di progetto e quella depositata al catasto. Diforme invece lo stato di fatto. Partendo dal lato prospiciente la via nazionale è stato trasformato in servizio igienico ed ampliato il ripostiglio annesso alla camera (prendendo una porzione di spazio sopra il corpo scala). È stato eliminato il servizio igienico presente nel disimpegno e trasformata la scatola muraria dello stesso rimpicciolendo anche il vano porta di comunicazione con la cucina.

A piano secondo: diversa destinazione d'uso degli ambienti, oggi camere in luogo dei locali non abitabili previsti in progetto e piccole differenze nella luce netta dei soffitti inclinati costituente il tetto della palazzina.

Tutte le difformità menzionate sono sanabili attraverso una SCIA in sanatoria (Art. 37 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.L. "Salva Casa" 105/2024) per interventi eseguiti in assenza o difformità ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia. Si stimano costi per circa 10,000,00 euro comprendenti sia la sanzione prevista per legge, gli oneri d'istruttoria nonché i costi professionali e burocratici per la necessaria pratica al Genio Civile di Palermo (per le modifiche apportate a porzioni di muri portanti e al solaio esistente tra primo e secondo livello (spostamento della scala), nonché per gli oneri professionali. Necessario, infine, l'aggiornamento del DOCFA per il quale si stima un costo di €. 700,00 e l'APE il cui costo si stima in €. 300,00. Il totale dei

costi da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile, pertanto, ammonteranno ad €. 11.000,00. Tale importo verrà detratto dal valore dello stabile. Si precisa che tale importo è una supposizione verosimile, per essere più precisi si rimanda ad un confronto con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del comune di Carini.

7. Stato di possesso dell'immobile

Il bene pignorato è attualmente abitato dal sig. XXXXXXXX e la propria famiglia, giusto contratto di locazione del 19 luglio 2023 registrato il 30 Agosto dello stesso anno. Tale contratto aveva una durata di soli 12 mesi poiché l'immobile era stato messo in vendita. In caso di mancata vendita o comunicazione di cessazione del contratto, tuttavia, lo stesso diveniva un contratto quadriennale (come da art. 2, comma 1 Legge 431/98). Il canone concordato era di 500,00 €. mensili.

Tale contratto è precedente all'atto di pignoramento del 6 settembre 2024 registrato in data 11 settembre 2024.

8. Vincoli giuridici e vincoli gravanti sul bene

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'immobile è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

Iscrizione (Ipoteca Volontaria): iscritta a Palermo il 26/04/2010 ai nn. 24973/6169, nascente da concessione a garanzia di mutuo stipulata il 21/04/2010 a rogito del Notaio Vincenzo Ferrara (Repertorio n. 113291/7402), a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. per un importo capitale di Euro 198.144,00 (Totale Euro 396.288,00), contro gli esecutati.

Trascrizione (Pignoramento): trascrizione a Palermo il 09/10/2024 ai nn.

47605/38549, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 06/09/2024 (Repertorio n. 11759) a firma dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Palermo, a favore di Aurelia SPV S.r.l., contro gli esecutati.

9. Verifica dei beni pignorati se ricadono sul suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale

10. Pesi e oneri di altro tipo

Non risultano esservi pesi e oneri di altro tipo.

11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non sono note le spese di gestione dell'immobile.

Non sono previste spese condominiali fisse (non è di fatto costituito un condominio) né risultano deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria.

12. Valutazione del bene

Sulla base dei criteri tratti dal punto 4.4.2 della norma UNI10750-2005 del DPR 138 del 98, e sulla scorta del rilievo effettuato durante le operazioni peritali, la scrivente ha rilevato la seguente **superficie**

commerciale:

mq 127,17 la quale è stata così calcolata:

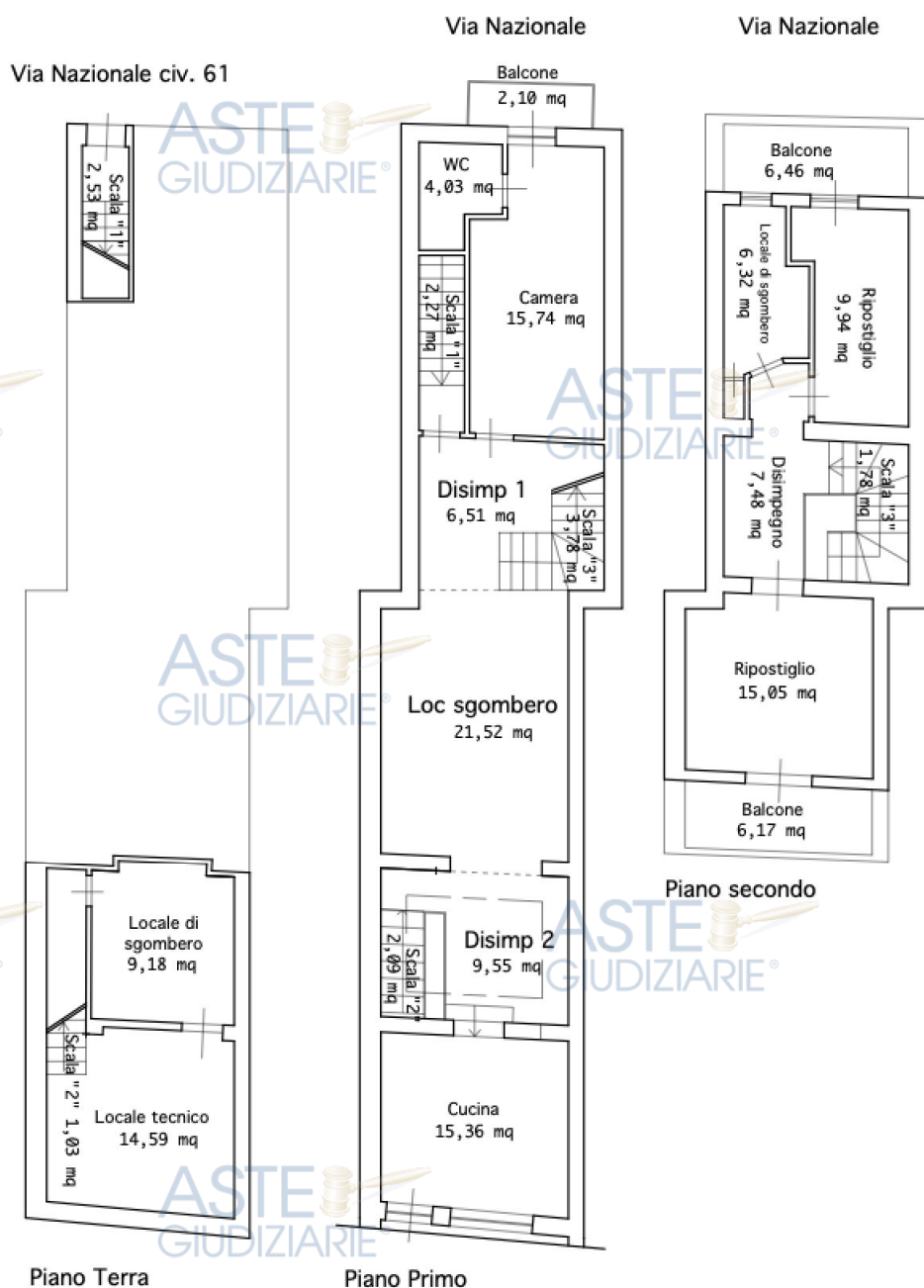
- mq 97,68 di superficie interna calcolata al 100%;
- mq 7,30 locale tecnico calcolata al 50%;
- mq 18,51: locali di sgombero calcolati al 50%;
- mq 3,68 balconi calcolati al 25%.

Come da tabella allegata:

In merito alle destinazioni degli ambienti sono state considerate quelle di cui al progetto di ristrutturazione approvato dal comune di Carini.

Piano	Destinazione	Sup Lorda	Coeff.	Sup convenzionale
Terra	Scala 1	mq 3,07	100%	mq 3,07
Terra	Scala 2	mq 1,03	100%	mq 1,03
Terra	Locale di sgombero	mq 9,18	50%	mq 4,59
Terra	Locale tecnico	mq 14,59	50%	mq 7,30
Primo	Scala 1	mq 2,27	100%	mq 2,27
Primo	Scala 2	mq 2,09	100%	mq 2,09
Primo	Scala 3	mq 3,78	100%	mq 3,78
Primo	Balcone	mq 2,10	25%	mq 0,53
Primo	Camera	mq 15,74	100%	mq 15,74
Primo	Wc	mq 4,03	100%	mq 4,03
Primo	Dsimp 1	mq 6,51	100%	mq 6,51
Primo	Dsimp 2	mq 9,55	100%	mq 9,55
Primo	Loc sgombero	mq 21,52	50%	mq 10,76
Primo	Cucina	mq 15,36	100%	mq 15,36
Secondo	Scala 3	mq 1,78	100%	mq 1,78
Secondo	Balcone 1	mq 6,46	25%	mq 1,62
Secondo	Balcone 2	mq 6,17	25%	mq 1,54
Secondo	Ripostiglio	mq 9,94	100%	mq 9,94
Secondo	Locale di sgombero	mq 6,32	50%	mq 3,16
Secondo	Disimpegno	mq 7,48	100%	mq 7,48
Secondo	Ripostiglio	mq 15,05	100%	mq 15,05
			Totale	mq 127,17
RIEPILOGO				
	Superficie interna		100%	mq 97,68
	Locale tecnico		50%	mq 7,30
	Locali di sgombero		50%	18,51
	Balconi		25%	3,68
			Totale	mq 127,17

Planimetria con superfici lorde per ambienti



L'immobile è sito al piano terra, primo e secondo (senza ascensore) di una palazzina con accesso da Via Nazionale n. 61, La zona si colloca in un'area periferica rispetto al centro storico collinare di Carini, precisamente nella frazione di Villagrazia di Carini, sviluppandosi lungo

uno dei principali assi viari di collegamento del territorio comunale (asse che idealmente connette la viabilità principale statale, SS 113, con le frazioni costiere e pedemontane, tra cui Villagrazia di Carini).

Sotto il profilo urbanistico, il quartiere presenta un tessuto edilizio misto, caratterizzato da un'alternanza di edilizia residenziale (palazzine multipiano e unità indipendenti) e insediamenti di natura commerciale e direzionale. La densità abitativa è media, frutto di una stratificazione edilizia sviluppatasi prevalentemente nel secondo dopoguerra e nei decenni successivi lungo le direttrici di traffico principali.

Il livello di dotazione dei servizi primari e secondari è da considerarsi buono. Nelle immediate vicinanze e lungo l'asse di Via Nazionale sono presenti numerose attività commerciali al dettaglio (alimentari, panifici, mercerie), esercizi di somministrazione (bar e ristorazione), studi professionali, centri medici o fisioterapici e strutture per lo sport e il tempo libero.

Sotto il profilo della mobilità, la zona risulta strategicamente posizionata e ben collegata:

La strada garantisce un rapido accesso allo svincolo autostradale (A29 Palermo-Mazara del Vallo) e alla Strada Statale 113, facilitando i collegamenti sia verso il capoluogo palermitano sia verso l'aeroporto "Falcone-Borsellino".

L'area è servita dal servizio di trasporto pubblico urbano del Comune di Carini (linee autobus in concessione, es. "Autoservizi Taormina"), che garantisce collegamenti cadenzati con il centro storico, i principali poli attrattivi (es. Centro Commerciale Poseidon), i presidi sanitari

(Poliambulatorio) e le stazioni ferroviarie locali (Stazione di Carini e snodi limitrofi del passante ferroviario).

In sintesi, l'immobile ricade in un contesto semi-periferico ma dotato di un buon grado di urbanizzazione, con vocazione spiccatamente commerciale al piano strada e residenziale ai piani in elevazione, in un'area che non presenta particolari criticità di isolamento o degrado

L'appartamento è in buono stato di manutenzione

Metodo del confronto di mercato

Per la corretta applicazione di tale procedura di stima il sottoscritto ha svolto un'indagine volta a confrontare il bene da valutare con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato (valori tratti da Borsino Immobiliare; valori ricavati dai portali come immobiliare.it che raccolgono annunci di vendita e affitti provenienti da diverse agenzie immobiliari che operano sul territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari OMI- Agenzia delle Entrate).

Il valore OMI di riferimento di zona per gli immobili residenziali di tipo economico varia da un minimo di 530,00€/mq ad un massimo di 780,00€/mq. Stante la tipologia e le condizioni dell'immobile si assumerà il massimo di tali valori.

Sono state, inoltre, eseguite delle ricerche di mercato individuando 3 immobili in vendita paragonabili a quello in esame. Nello specifico:

- 1) (Direttrice Via Nazionale, civici 360+): Casa indipendente terratetto su 2 elevazioni, 175 mq calpestabili, stato abitabile/buone condizioni. Richiesta: 250.000 € (circa €1.428/mq). In vendita da Frimm Carini

2) (Direttrice Via Nazionale, civici 230-250): Terratetto indipendente

su 3 livelli (PT, 1°, 2°), circa 100-110 mq abitativi lordi più

pertinenze (terrazzi/balconi), completamente da ristrutturare.

Richiesta: range 115.000 (circa €1.050/mq). In vendita da Re

Max

3) (Micro-zona Villagrazia residenziale/Piraineto): Villette a schiera

non di nuova costruzione in buono stato, 105-120 mq. Richiesta

media: 135.000 € - 160.000 € (circa €1.285 - 1.330/mq). In

vendita da Tecnocasa.

Nota Metodologica: I valori estratti sono "Asking Price" (prezzi di offerta

in vetrina). Pertanto andrà applicato un coefficiente di abbattimento per

margin di trattativa (che nel mercato provinciale palermitano si attesta

storicamente tra l'8% e il 12%) per ricavare il probabile prezzo di

chiusura reale. Il valore del secondo immobile, invece, essendo

totalmente da ristrutturare, verrà incrementato del 20%

Al fine di adattare la stima al caso specifico, infine, sono stati applicati i

vari fattori correttivi indicati al p.to 4.4.1 della Norma UNI 10750-2005, i

quali tengono conto degli aspetti propri del bene, di seguito elencati:

- Vetustà: (più di 40 anni ma ristrutturato nel 2008: 1,00);

- Finiture: (standard: 1,00);

- Manutenzione: (buona: 1,00);

- Servizio igienico: (singolo: 0,95);

- Ascensore: (irrelevante: 1,00);

- Esposizione: (doppia/ordinaria: 1,00)

- Finestratura: (poche aperture: 0,90)

Coefficiente correttivo complessivo: **0,935**

Sulla base del confronto con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, facendo riferimento alle fonti precedentemente citate, considerando i fattori correttivi sopra elencati e la superficie commerciale del bene in oggetto, il prezzo di mercato dell'immobile stimato è pari a 997,91 €/mq, ovvero

$$V = mq \times V \text{ med.} = 997,91 \times \text{€}/mq. 127,17 = \text{€ } \mathbf{126.903,79}$$

Moltiplicato per il fattore correttivo:

$$\text{€ } \mathbf{126.903,79 \times 0,935 = \text{€ } 118.655,04}$$

A tale importo andranno defalcati gli importi di regolarizzazione urbanistica e per la redazione dell'APE di cui relazionato precedentemente, stimati in €. 11.000,00, pertanto avremo:

$$\text{€ } \mathbf{118.655,04 - \text{€ } 11.000,00 = \text{€ } 107.655,04}$$

Infine, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione del 5%, si ottiene così un valore di

$$\text{€ } \mathbf{107.655,04 - 5\% = \text{€ } 102.272,29}$$

Lo scrivente, pertanto, valuta l'immobile in esame €. 102.272,29 (diconsi euro centoduemiladuecentosettantadue/29)

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile è stato pignorato per intero.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, restando
a completa disposizione della S.V per ogni eventuale chiarimento o
ulteriore accertamento.

Palermo 09/04/2026

il CTU

Arch. Ettore Giannitrapani