

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare R. Es. n. 309/2017 promossa da:

Fino 1 Securitisation s.r.l.

PERIZIA DI STIMA
redatta dall' Arch. Marcello Arì

G. Es. Dott.ssa Alessia Lupo



INDICE

| | |
|---|---------------|
| A. Premessa..... | pag. 3 |
| 1. Controllo preliminare della documentazione..... | “ 4 |
| 2. Operazioni di sopralluogo..... | “ 4 |
| | |
| B. Risposte ai quesiti formulati dal G.E. | |
| 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento..... | “ 5 |
| 2. Individuazione del bene e descrizione del lotto..... | “ 6 |
| 3. Identificazione Catastale del bene pignorato..... | “ 19 |
| 4. Schema sintetico-descrittivo del lotto..... | “ 23 |
| 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà..... | “ 25 |
| 6. Regolarità del bene sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico..... | “ 26 |
| 7. Stato di possesso attuale dell'immobile..... | “ 38 |
| 8. Vincoli ed oneri giuridici..... | “ 38 |
| 9. Verificare se il bene ricada su suolo demaniale..... | “ 39 |
| 10. Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo..... | “ 39 |
| 11. Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso..... | “ 39 |
| 12. Valutazione del bene..... | “ 40 |



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile - Esecuzioni immobiliari

Procedimento n. 309/2017 R.G.Es.

Promosso da:

Fino 1 Securitisation s.r.l.

Contro: **A**

Perizia di stima redatta dall'architetto Marcello Arì.

RELAZIONE

Premessa

Con decreto del 16/05/2019, notificatomi il 17/05/2019, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Alessia Lupo, ha nominato il sottoscritto, arch. Marcello Arì, Esperto Stimatore, in sostituzione dell'ing. Emilio Di Maria nella procedura esecutiva immobiliare n. 309/2017 R. G. Es., promossa da Fino 1 Securitisation S.r.l. contro A

In data 24/05/2019 ho prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione incarico, depositandolo nel fascicolo telematico.



Controllo della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Il controllo della documentazione è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Giuseppe Azzaretto, ed in data 30/09/2019 ho depositato telematicamente il modulo di controllo attestante la completezza della stessa.

Operazioni di sopralluogo.

Con lettera raccomandata A.R. del 10/10/2019 il Custode Giudiziario ha comunicato all'Esecutato che in data 11/11/2019 si sarebbe recato, unitamente allo scrivente, sui luoghi, al fine di immettersi nel possesso dell'immobile sito in Carini (PA), Contrada Piraineto Carbolangeli, via Robinia n. 43.

Al momento dell'accesso all'immobile, non era presente l'esecutata, ma sono stati rinvenuti al suo interno i [REDACTED], i quali hanno dichiarato di occupare l'immobile, da loro trovato in stato di abbandono, senza alcun titolo da circa un anno unitamente ai loro figli di 3 e 13 anni.

Ultimate le fasi del sopralluogo veniva redatto dal Custode Giudiziario apposito verbale sottoscritto dai presenti, si conveniva, altresì, con le parti, di posticipare le operazioni peritali per il giorno 13/01/2020 alle ore 10:00.

In tale data, il sottoscritto, coadiuvato dall'arch. Rosalia Marchese, avviava tali operazioni effettuando i rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato, redigendo apposito verbale sottoscritto dai presenti (All.1).



Risposte ai quesiti.

Quesito n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore, è pari alla piena proprietà e corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Il bene pignorato consiste nel *Fabbricato per civile abitazione, non avente caratteristiche di lusso, sito nel Comune di Carini (Palermo), "Contrada Piraineto Carbolangeli", Via Robinia n. 43, posto ai piani terra e primo, composto da tre vani, veranda, ripostiglio e wc al piano terra e da tre vani, due wc doccia, veranda e ripostiglio al primo piano, con annesso garage, portico, ripostiglio e scoperto pertinenziale di circa mq. 500.*



Individuato al N.C.E.U. del Comune di Carini la F. 5, P.lle graffate 412 sub. 2, Contrada Carbolangi Piraineto, piano T-1, cat. A/7 classe 7, vani 10, r.c. euro 774,69, particella 827 sub.1 e particella 1479.



Quesito n. 2

Individuazione del bene e descrizione del lotto.

Il bene in esame consiste in un immobile sito nel Comune di Carini (PA) Contrada Piraineto-Carbolangeli, via Robinia n. 43, posto ai piani terra e primo, con annessi locale di sgombero, locale tecnico, portici, ripostiglio e scoperto pertinenziale di circa 500 mq. (foto 1).

La via Robinia è un *cul-de-sac* che consente l'accesso ai vari lotti edificati in prossimità della Riserva Naturale "Grotta di Carburangeli" e si raggiunge da Palermo percorrendo l'autostrada A-29 Palermo-Mazara del Vallo in direzione Trapani, dove, usciti allo svincolo per Carini e svoltando quasi immediatamente a sinistra, imbocchiamo il Lungomare Cristoforo Colombo, asse viario che costeggia l'autostrada lato mare, percorrendolo fino in fondo, prima che il suddetto asse ci immetta su via Piraineto, svoltiamo subito a sinistra per via Carbolangi percorrendola fino ad incrociare sulla destra via del Geranio e quasi di fronte sulla sinistra via Robinia che, percorsa per la sua totalità, terminerà in prossimità della stradella che ci farà arrivare a destinazione.

Il bene pignorato ricade all'interno del Comune di Carini, facilmente raggiungibile, in ogni suo punto, grazie alla rete stradale che l'attraversa. Conta tre svincoli autostradali (Carini, Villagrazia di Carini, Montelepre-Zucco) e l'attraversamento della S.S. 113, che permettono un semplice e rapido collegamento con il capoluogo, con l'aeroporto internazionale "Falcone e Borsellino" e con i comuni limitrofi del versante ovest. Le Strade Provinciali 1, 1 bis, 40, 3 e 3 bis permettono invece il collegamento con i comuni limitrofi del versante sud ed est. La linea ferroviaria (Palermo - Trapani) presenta invece



quattro stazioni nel territorio (Carini - Torre Ciachea, Carini – Centrale, Piraineto, Lo Zucco – Montelepre).

Come accennato prima, l'immobile oggetto della perizia di stima, non è distante dalla riserva in cui si trova la grotta di



Carburangeli e si trova in posizione molto prossima al mare, non distante dall'autostrada A-29, da Via Piraineto e dal Lungomare Cristoforo Colombo, esso ricade all'interno di una zona densamente edificata e servita da strade di collegamento che ne determinano il perimetro (All. 2). Sotto l'aspetto architettonico tali costruzioni sono caratterizzate da una tipologia edilizia uniforme, caratteristica delle seconde case di villeggiatura presenti in zona. L'appartamento in esame occupa il piano terra e primo di una villetta composta da due elevazioni fuori terra (foto 1). Il lotto la cui superficie libera è di circa 476 mq. è pavimentato prevalentemente da lastre di cemento e solo modeste porzioni sono state destinate a verde, attorno all'edificio è stato realizzato un percorso piastrellato in grès cm 30x20 largo cm 120 che costeggia il fronte anteriore ed il lato est, di servizio alle aree attrezzate ed al portico posteriore. L'edificio è realizzato in c.c.a, gli infissi sono prevalentemente in legno; l'esterno versa, nel complesso, in pessime condizioni di manutenzione. Percorrendo per intero la via Robinia ci ritroveremo a svoltare a destra in una



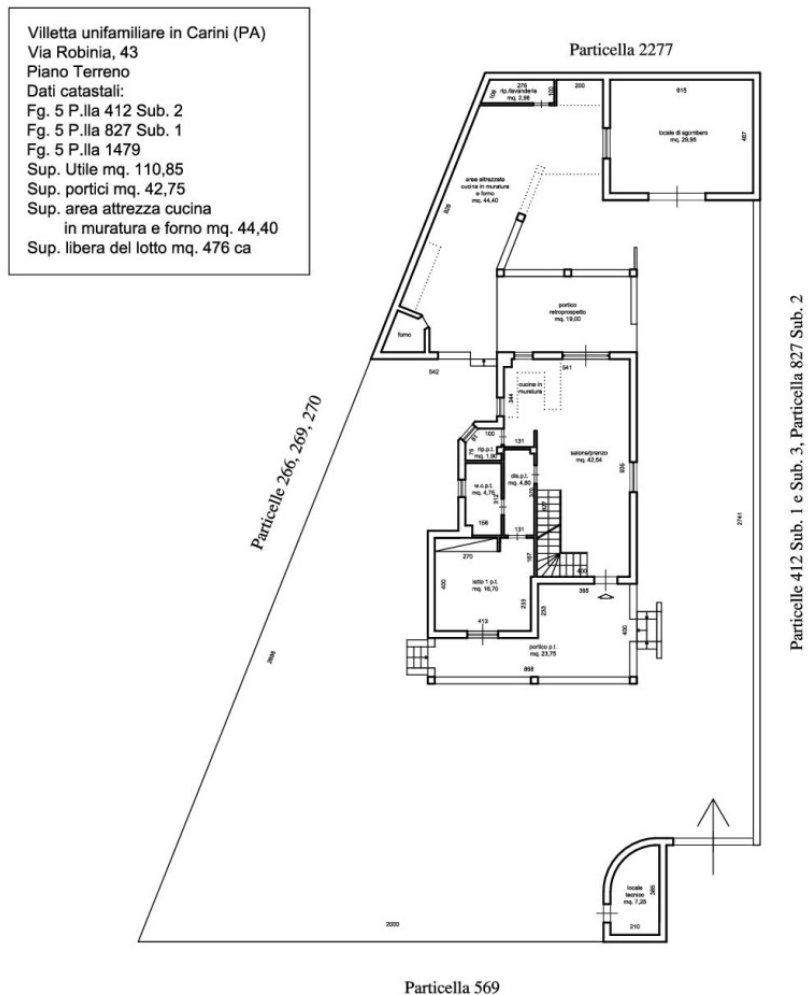
stradella dalla quale scorgiamo il cancello di ferro all'altezza del civico 43 che consente l'accesso all'interno del lotto di terreno (foto 1-2-3).

Descrizione dell'immobile pignorato

Composizione



ALL. 3

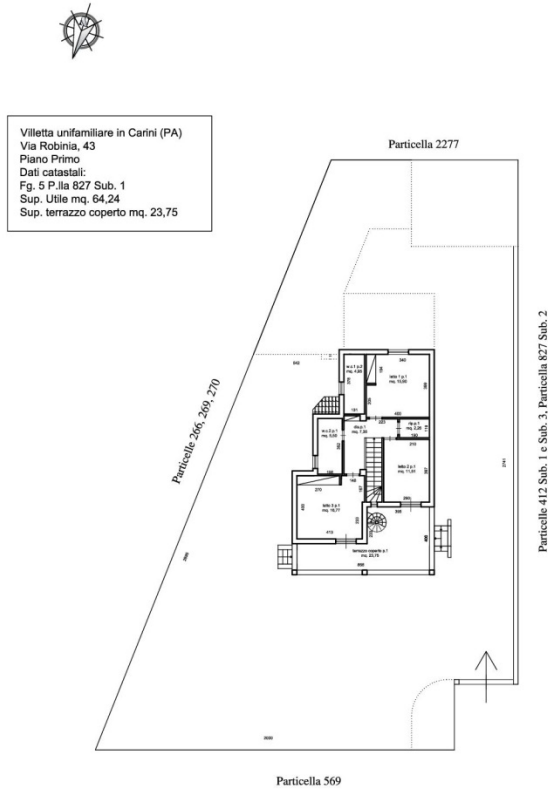


CARINI (PALERMO) - VIA ROBINIA, 43 - PIANO TERRA

SCALA 1:200



Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato confina ad Ovest con la particella 412 sub. 1, con la particella 412 sub. 3 e con la particella 827 sub. 2, a Sud con



CARINI (PALERMO) - VIA ROBINIA, 43 - PIANO PRIMO

SCALA 1:200

ALL. 4

la particella 2277, a Nord con la particella 569 e la particella 412 sub. 1, a Est con le particelle 266, 269 e 270. (All. 3). Al compendio pignorato si accede dal suddetto cancello di ferro, oltrepassato il quale, poco più avanti sulla sinistra, scorgiamo le scalette che ci permettono di raggiungere il portico

posto sul prospetto frontale (mq. 23,75). All'unità immobiliare si accede per mezzo del portoncino d'ingresso che ci consente di entrare direttamente dal piano terreno all'interno dell'ampia zona salone/pranzo (mq.42,54), dotata anche di una finestra sul lato destro (foto 5-6), e di una zona cottura ampiamente finestrata dalla quale si apre la porta finestra che ci consente di accedere sul retro dell'immobile (foto 7-8), dove è presente un secondo portico (mq. 19,00); adiacente alla zona cottura troviamo un ripostiglio finestrato (mq. 1,90) (foto 9), sempre all'interno



del salone/pranzo scorgiamo il passaggio ad arco (foto 10) che ci immette all'interno del disimpegno (mq. 4,80) dal quale possiamo accedere nella camera da letto (mq. 16,70) dotata di armadio a muro e di porta finestra che dà sul portico anteriore (foto 11-12-13) e, sempre dal disimpegno, possiamo



accedere al w.c. (mq. 4,75) dotato di finestra (foto 14). All'interno del salone/pranzo troviamo la scala a due rampe che ci consente di salire al piano superiore (All. 4) (foto 15-16) da cui raggiungiamo il disimpegno (mq. 7,35) dove, subito di fronte, scorgiamo la porta d'ingresso alla prima camera da letto (mq. 15,90) dotata di armadio a muro e finestra

prospiciente il portico posteriore (mq. 19,00) (foto 17-18), all'interno della stessa troviamo il w.c 1 (mq. 5,50) dotato di finestra (foto 19), alla destra del disimpegno scorgiamo la porta che dà accesso al ripostiglio (mq. 2,26), adiacente ad esso, sul lato sinistro, troviamo la porta che ci immette nella seconda camera da letto (mq. 11,51) dotata di porta finestra per l'accesso al terrazzo che in origine era coperto da una tettoia in legno poggiata su tre pilastri (mq. 23,75) (foto 20); a sinistra della rampa che ci immette al disimpegno troviamo la porta di accesso al w.c. 2 (mq. 5,50) e in fondo scorgiamo la porta

d'ingresso alla terza ed ultima camera da letto (mq. 16,77) anch'essa dotata di armadio a muro e di porta finestra (foto 21) per l'accesso al terrazzo in passato coperto (mq. 23,75). Sul terrazzo si trova la scala a chiocciola (foto 22) che ci



consente di salire sul terrazzo di copertura (mq. 71,17) (All. 5) dove è presente



la canna fumaria del camino dell'immobile oggi in disuso (foto 23). Sul confine meridionale del lotto di terreno su cui insiste l'immobile si trova un locale di sgombero dotato di finestra (mq. 29,95) che oggi è adibito a

cucina/soggiorno (foto 24-25), adiacente al lato sinistro del suddetto locale scorgiamo il rip./ lavanderia (mq. 2,96) collegati ad una zona doccia oggi



coperta (foto 26); sul lato sinistro del lotto, nella zona in cui sono ubicate le pertinenze coperte (locale di sgombero, ripostiglio, lavanderia, ecc...) è stata realizzata una zona attrezzata con una cucina in muratura all'aperto e relativo forno

a legna, con originaria copertura in legno che si estendeva sino al locale di sgombero (mq. 44,40) (foto 28) oggi parzialmente diruta. Subito a sinistra dell'ingresso al lotto troviamo un locale tecnico (mq. 7,25) (foto 27).

b) Finiture

Le finiture sono di tipo economico:

Piano terra:

- pavimentazione in lastre di grès porcellanato effetto legno, cm.114xcm.18 e battiscopa in piastrelle nel portico frontale nel salone





e nel w.c. (foto 4-6-7-8-15),
ceramica cm. 30x20 nel
ripostiglio, piastrelle di
ceramica cm 24x24 in camera
da letto

- soffitti e pareti al

rustico rifiniti con idropittura lavabile tipo ducotone, (foto 7-8).

- rivestimento del salone e della zona cucina con piastrelle ceramiche cm 40x10 con h. cm 92, la cucina presenta un rivestimento delle pareti con piastrelle ceramiche cm 20x20 con h. cm 220 (foto 6)

- rivestimento del bagno realizzato con piastrelle di ceramica cm 25x25 con h. al soffitto (foto 29).

- La porta d'ingresso e gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno (foto 6)



Piano primo:

- Pavimentazione per tutto il piano, compreso il terrazzo con piastrelle di ceramica cm 20x30, ad esclusione dei w.c., battiscopa in ceramica.
- Pavimentazione dei bagni con piastrella di ceramica a decoro cm 20x30 (foto 30-31)



- Rivestimento dei bagni con piastrelle di ceramica a decoro cm 20x30



con h. cm 240.

- Tinteggiatura pareti e soffitti tipo ducotone.

- Porte interne in legno, infissi esterni in legno con persiane in legno.

Terrazzo di copertura:

- La pavimentazione è realizzata con piastrelle di grès

monocromatiche cm 20x30.

c) Impianti e servizi

L'immobile è dotato di impianto idrico, con acqua corrente calda e fredda, ed elettrico sotto traccia. L'approvvigionamento idrico avviene da parte di una ditta privata; oltre la cisterna per l'acqua potabile, all'interno del lotto, è presente un pozzo, così come dichiarato durante il sopralluogo dall'occupante l'immobile. Il sistema di smaltimento dei liquami in atto utilizza un pozzo a perdere. Non è presente l'impianto del gas, esiste l'impianto citofonico e non quello telefonico. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e di raffrescamento.

Impianti igienici:

- nel w.c. al p. t.: vaso, bidet, lavabo a colonna (foto 32);
- nel w.c. 1 al p.1: vaso, bidet, lavabo a colonna e box doccia (foto 30);
- nel w.c. 2 al p.1: vaso, bidet, lavabo a colonna e box doccia (foto 31);



- nella zona cucina: blocco cucina in muratura con due lavelli in acciaio.
- nel ripostiglio esterno utilizzato come lavanderia è presente



l'impianto idrico di adduzione e scarico e le pareti sono state piastrellate fino ad una altezza di cm 120

- la zona doccia esterna è anch'essa piastrellata per un'altezza di cm 193
- la zona cucina all'aperto è dotata di forno a legna, basi in muratura, piano lavoro in pietra naturale e doppi lavelli in ceramica (foto 33-34),



la parete d'appoggio è rivestita con piastrelle di ceramica con h. cm 150, il muro di cinta su cui

poggia la copertura in legno, parzialmente crollata) ha un'altezza di circa cm 330, rifinito con intonaco al rustico.



Dimensioni

Nel computo delle dimensioni dell'immobile in esame si è fatto riferimento a quanto espressamente previsto dalle Linee Guida del Manuale della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardanti u.i. a destinazione residenziale, categoria A7, abitazioni in villini.

Secondo quanto disposto dal D.P.R. 138/1998, allegato C, si assume il metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza dei fabbricati.

Nel calcolo della superficie viene fatta distinzione tra superficie utile e superficie commerciale.

La SU (superficie utile) è quella calpestabile, cioè quella misurata al netto dei divisori interni e dei paramenti esterni.

La SC (superficie commerciale) si ottiene sommando alla superficie utile quella dei divisori interni e dei paramenti esterni, sino ad un massimo di cm.50 di spessore, ed il 50% delle pareti comuni con altre proprietà, sino ad un massimo di cm. 25 di spessore, per i locali accessori, i portici, i terrazzi e l'area scoperta si sono adottate le percentuali di cui al D.P.R. 138/1998.

Calcolo delle superfici

Superfici Utili:

- Piano terra:

Letto: mq. 16,70

Disimpegno: mq. 4,80

Ripostiglio: mq. 1,90

Salone/Pranzo: mq. 42,54

W.c.: mq. 4,75



Tot. Superficie Utile Piano Terra: mq. 70,69

Portico prosp. principale: mq. 23,75

Portico retro prospetto: mq. 19,00

- Piano Primo:

Letto 1: mq. 15,90

Letto 2: mq. 11,51

Letto 3: mq. 16,77

Disimpegno: mq. 7,35

Ripostiglio: mq. 2,26

W.c. 1: mq. 4,95

W.c. 2: mq. 5,50

Tot. Superficie Utile Piano Primo: mq. 64,24

Terrazzo: mq. 23,75

- Piano secondo

Terrazzo di copertura: mq. 71,17

Superfici utili accessori non collegati:

Locale di sgombero: mq. 29,95

Ripostiglio/lavanderia: mq. 2,96

Locale tecnico: mq. 7,25

Totale superficie utile accessori non collegati: mq. 40,16

Superficie area attrezzata cucina in muratura e forno: mq. 44,40

Superficie libera del lotto: mq. 476 ca



Superficie Coperta:

- Piano terra: mq. 85,06
- Piano primo: mq. 83,54
- Accessori non collegati: 51,80

Superficie Commerciale Complessiva:

$85,06+83,54+(51,80 \times 0,25)+((25 \times 0,3)+(112,67 \times 0,1))+(25 \times 0,15+19,4 \times 0,05)+$
 $(476 \times 0,1) = \text{mq. } 252,64$

Luce libera: m. 2,70 ca.

Stato di conservazione e manutenzione



L'immobile è stato disabitato per lungo tempo e non sono stati effettuati interventi manutentivi; lo stato dei luoghi induce a pensare, inoltre, che lo stesso sia stato vandalizzato e

presumibilmente anche depredata di porzioni in qualche modo commerciabili, come ad esempio la copertura dei portici e del terrazzo di piano primo realizzato con travi lignee (foto 1).

Sia all'esterno che all'interno dell'immobile non si notano gravi segni di dissesto, solo taluni elementi strutturali presentano lesioni in corrispondenza dei ferri,



o, in pochi casi, sono privi del copriferro e mostrano le armature ossidate.



Alcuni pilastri del terrazzo di primo piano sono stati parzialmente demoliti, in particolare nell'area attrezzata posteriore uno di essi è stato totalmente rimosso.

Lo stato di conservazione in generale è fortemente penalizzato dalla mancata manutenzione che ha interessato l'intera costruzione.

Anche gli interni sono interessati dagli effetti dell'incuria; le infiltrazioni acquifere provenienti dal piano di posa del manufatto edilizio interessano principalmente lo spiccato delle pareti, che mostrano nella parte basale ampie tracce di umidità di risalita (foto 5).



Nel wc al piano terreno si notato tracce di umidità pregressa provenienti dal piano superiore.

La scala a chiocciola in ferro che collega il terrazzo del primo piano col terrazzo di copertura si presenta in pessimo stato.

Tracce di umidità di risalita si notano anche nei locali accessori.



Gli impianti idrico ed elettrico, in disuso per molto tempo, sono stati ripristinati dall'attuale occupante dell'immobile, che ha inoltre effettuato numerosi interventi che gli hanno consentito di abitarlo con la propria famiglia.



L'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione totale.

Quesito n. 3

Identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene pignorato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carini, in testa alla ditta:

- A, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

con i seguenti dati (all. 6):

Fog.5:

- part.lla 412 sub 2, categoria A/7, cl.7, consistenza 10 vani, superficie totale mq.203, totale escluse aree scoperte mq.184, rendita. €774,69.
- part.lla 827 sub 1
- part.lla 1479

Indirizzo: Contrada Carbolangeli piani T-1

L'immobile all'impianto meccanografico del 30.06.1987 era intestato a n.15 soggetti tra cui i [REDACTED], danti causa dell'esecutata.



Dal 25.07.1994, presumibilmente per un errore, in quanto l'atto di divisione tra i comproprietari, in notaio S. Di Gati, è datato 25.07.1994 (all.7), venne intestato alla sola T.

A seguito di una voltura d'ufficio del 12.04.1996, con riferimento ad una Rettifica per duplicazione partita 8503, l'immobile venne intestato a n.12 soggetti, tra cui i danti causa dell'esecutata.

Infine dal 23.06.2008 venne intestato all'esecutata con riferimento all'atto rogato dal notaio G. Dioguardi (all.8).

Per quanto attiene alla situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico (30.06.87), in visura si fa riferimento ad un atto del 28.11.1985 non meglio specificato, l'immobile è automaticamente classato con gli stessi dati attuali ad eccezione della classe, individuata come 9, e alla consistenza indicata in vani 8.

A far data dal 01.01.1992 viene inserita la variazione del quadro tariffario.

Dal 13.01.1996, con una variazione di ufficio in atti dal 20.05.1996, viene rettificata la consistenza con quella attuale.

Il 26.09.2014 viene inserita una variazione toponomastica e da contrada Carbolangi Piraineto l'ubicazione viene indicata come Contrada Carbolangi.

L'attuale indirizzo: Via Robinia n.43 non è stato inserito in visura.

Esaminando la documentazione catastale si rileva che in data 18.12.2014 è stato redatto un tipo mappale relativo alla particella 412 del fog.5; dall'elaborato planimetrico (all.9) e dal relativo elenco dei subalterni assegnati, si desume che la part.lla 412 all'interno della quale vengono riportate le aree di sedime di numerosi immobili, indicate con un numero di particella specifico, è

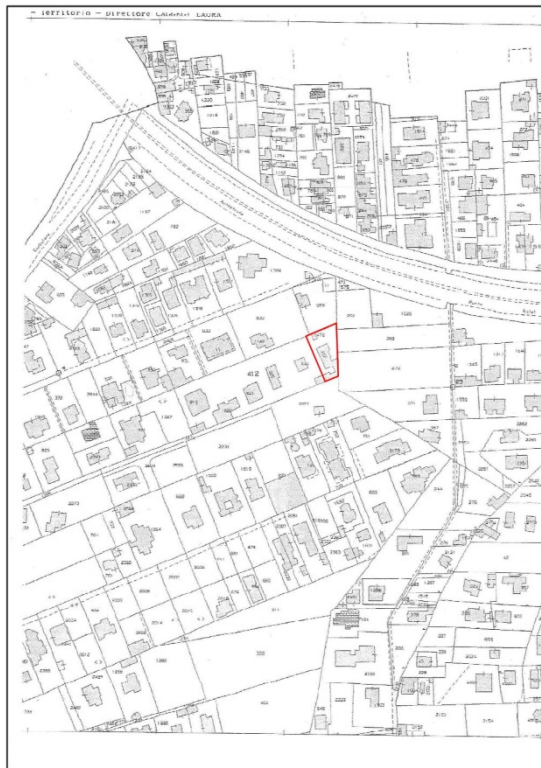


stata suddivisa in subalterni, che costituiscono le corti esclusive delle particelle edificate.

La storia catastale, quale si evince dalla visura, risulta imprecisa, e ciò è dovuto presumibilmente alle complesse vicende relative ai passaggi proprietari e alle modifiche apportate negli anni allo stato dei luoghi.

Se si esamina il foglio di mappa rilasciato nel novembre 2019 dall'UTE di Palermo (all.10) si nota che la suddivisione della part.lla 412 non è in esso riportata ed è invece raffigurato un unico lotto di terreno all'interno del quale sono rappresentate le sagome di n.7 corpi di fabbrica, individuati ciascuno da un proprio numero di particella, ed un piccolo corpo di fabbrica graffato alla particella 412.

ALL.10



STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE DI CARINI
F. 5 P.LLA 412 SUB. 2, P.LLA. 827 SUB. 1, PARTICELLA 1479

SCALA: F.S.

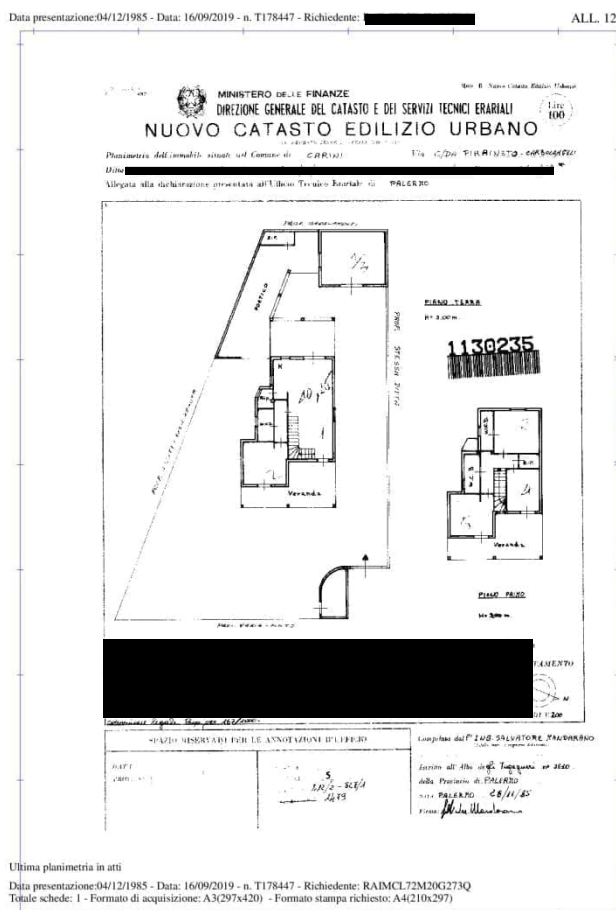
Si rileva inoltre che un'indagine storica del foglio di mappa estesa fino al maggio 1990 (all.11) (per difficoltà di ulteriori accertamenti in considerazione della limitata accessibilità alla documentazione storica cartacea), mostra uno stato di fatto completamente diverso sia per quanto attiene alla individuazione

delle particelle che per quanto attiene alla loro consistenza.



Tale rappresentazione grafica non era certamente conforme allo stato dei luoghi a quella data.

Infatti il lotto di terreno su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione di consulenza, che già a quella data aveva gli identificativi catastali attuali, era indicato col numero di particella 1168, numero riportato sia nella relazione tecnica che nell'estratto del foglio di mappa catastale agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, redatti in occasione della presentazione della documentazione per il completamento della pratica di sanatoria di cui alla istanza del 26 maggio 1995.



L'immobile è stato inserito in Catasto in data 04.12.1985 mediante presentazione della planimetria in Sc.1:200 a firma di tutti i possessori indivisamente.

Tale planimetria è l'ultima in atti (all.12) ed è conforme allo stato attuale dei luoghi.

Essa è intestata agli originari comproprietari di

tutti lotti acquistati indivisamente.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono agli attuali dati catastali.



Poiché l'indirizzo riportato in Catasto è contrada Carbolangi occorrerà inserire la variazione toponomastica: Via Robinia n.43.

Occorrerà inoltre depositare la planimetria del terrazzo di copertura praticabile (all.5) in atto non catastato.

A tal fine è necessario inoltrare all'Ufficio Tecnico Erariale una domanda di correzione, corredata da una certificazione dell'Ufficio Toponomastica del Comune di Carini - Servizi Demografici, e occorrerà depositare la planimetria del terrazzo di copertura praticabile (all.5) non catastato (procedura Docfa).

Il costo della variazione catastale comprendente tributi ed onorario del tecnico viene stimato in via approssimativa in €500,00

Quesito n. 4

Schema sintetico descrittivo del lotto.

Lotto unico.

Piena ed intera proprietà di un immobile sito nel Comune di Carini (PA) Contrada Piraineto-Carbolangeli, via Robinia n. 43, posto ai piani terra e primo, con annessi locale di sgombero, locale tecnico, portici, area attrezzata con cucina in muratura e forno, ripostiglio e scoperto pertinenziale di circa 500 mq.

Composto da:

- al piano terra da un vano, salone/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c., portico anteriore e portico posteriore;
- al piano primo da tre vani, disimpegno, due w.c., ripostiglio e terrazzo.
- terrazzo di copertura calpestabile con accesso a mezzo scala a chiocciola posta sul terrazzo del primo piano.



Individuato al N.C.E.U. del Comune di Carini la F. 5, P.lle graffate 412 sub. 2, Contrada Carbolangi Piraineto, piano T-1, cat. A/7 classe 7, vani 10, r.c. euro 774,69, particella 827 sub.1 e particella 1479.

Confina ad Ovest con la particella 412 sub. 1, con la particella 412 sub. 3 e con la particella 827 sub. 2, a Sud con la particella 2277, a Nord con la particella 569, e la particella 412 sub. 1, a Est con le particelle 266, 269 e 270.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

Il terrazzo di copertura non è in atto catastato, pertanto occorre allineare catastalmente l'immobile mediante presentazione di Docfa.

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, per lo stesso è stata presentata pratica di sanatoria da completare ai fini del rilascio della concessione.

L'immobile in atto è privo di certificato di agibilità, esso andrà richiesto a seguito del conseguimento della Concessione in sanatoria.

I relativi oneri sono stati computati e sono stati detratti dal valore attribuito all'immobile.

L'immobile è occupato senza titolo.

Superficie commerciale: Mq. 252,64

Prezzo base d'asta: €126.000,00

Quesito n. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà.

L'immobile è pervenuto all'esecutata, A, in regime di separazione di beni, per atto di compravendita del 23.06.2008 in notaio Giuseppe Dioguardi da Villafrati, rep.n.42315, racc. n.11522, trascritto a Palermo il 24.06.2008, al



n.37116 Reg.Gen e 25529 Reg.Part. (all.8), da potere di [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Ai suddetti l'immobile era pervenuto per atto di divisione in notaio Santo Di Gati di Palermo del 25.07.1994, rep.n.14498, rac.n. 3096, trascritto a Palermo il 08.08.1994 ai nn. 31314/22987 (all. 7).

Con questo atto 13 soggetti si assegnavano n.6 unità immobiliari dagli stessi realizzate su un lotto di terreno sito in località Piraineto Carbolangeli, ricadente nel foglio di mappa catastale n.5.

I manufatti edilizi vengono individuati catastalmente dalle part.ile 819, 820, 821, 825, 826, 827, 827 sub 1, 1479; le aree di pertinenza, costituenti corti esclusive, vengono individuate dalla particella 412 suddivisa in sub.

I [REDACTED] adottavano pro diviso e fra loro indivisamente “la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato per civile abitazione....posto al piano terra e primo piano; composto da tre vani, veranda, ripostiglio e wc doccia al piano terra e da due vani, wc doccia, wc, veranda e ripostiglio al primo piano, con annesso garage, portico, ripostigli e scoperto pertinenziale di circa mq.500...Identificato al N.C.E.U alla partita 8503, foglio 5, particella 412 sub 2, 827 sub 1 e 1479, Contrada Piraineto Carbolangeli, piano T/1, cat.A/7, classe 9, vani 8, R.C. L.1.640.000.”

In precedenza, con atto del 25.05.1981, in notaio Oreste Morello, n.rep.8131, n.racc.2581 tr. il 19.06.1981 ai numeri 23652/19171 (all.13), l'avv. S, Commissario liquidatore della Cooperativa Edilizia Do ut Des, posta in liquidazione con Decr. n.500 del 5 ottobre 1978 dell'Assessore alla Cooperazione della Regione Siciliana, aveva venduto “pro persona



nominanda” “un appezzamento di terreno di are 48,66 confinante, tra l’altro, con stradella privata che immette nella trazzera Carbolangeli”.

Tale appezzamento di terreno veniva catastalmente identificato con le seguenti particelle del fog.5 del Catasto Terreni:

412, 819, 820, 821, 825, 826, 827.

Alla stessa data, 25.05.1981, con Atto di “dichiarazione di comando” in notaio Oreste Morello, rep.n.8133, racc.n.2583, tr. il 19.06.1981 ai numeri 23652/19171 (all.14), i [REDACTED] e altri riconoscevano come fatto per loro conto ed a loro nome, in parti uguali ed indivisamente, l’acquisto dell’immobile in Carini contrada Piraineto oggetto dell’atto sopracitato e precisamente il lotto di terreno costituito dalle part.lle 412, 819, 820, 821, 826, 827 del fog.5 del Catasto Terreni.

Quesito n. 6

Regolarità del bene sotto l’aspetto edilizio ed urbanistico.

L’unità immobiliare in esame ricade su una porzione di un lotto di terreno esteso in origine catastalmente mq.4.866 e costituito dalle particelle 819, 820, 821, 412, 825, 826, 827 del foglio 5 del N.C.T. del Comune di Carini.

Tale lotto fu acquistato indivisamente da n.12 soggetti da potere della Cooperativa Edilizia Do ut Des in liquidazione in data 25.05.1981 (all.14).

Sull’appezzamento di terreno furono costruite in assenza di titolo autorizzativo, in base a quanto si desume dalla documentazione reperita, n.6 unità immobiliari.

In data 20 aprile 1986 il [REDACTED], dante causa dell’esecutata, presentò al Sindaco del Comune di Carini una domanda di sanatoria (all.15), ai sensi della



Legge 28 febbraio 1985 n.47, prot. n.3600, relativa ad un immobile sito in via Robinia al foglio di mappa 5, di cui viene indicata la partita (24972).

Lo stesso dichiarava che l'opera era stata ultimata nel 1982 ed allegava fotocopia della planimetria catastale (all.12), presentata in data 4.12.1985 ed intestata a tutti i comproprietari del lotto di terreno, oltre all'attestazione del versamento della 1° rata dell'oblazione autocalcolata in £.2.797.800.

Alla pratica è stata allegata la denuncia di cambiamento n.60485, datata 3.12.1985, in cui i comproprietari del lotto denunciavano di avere introdotto cambiamenti nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova costruzione ed allegavano il tipo mappale n.60485 (all.15).

Il 19 novembre 1986 venne presentata dal U una richiesta di autorizzazione allo scarico.

Il Comune spediva al U, in data 25.10.1989, un avviso di raccomandata contenente l'indicazione della documentazione necessaria per il completamento della pratica (all.16).

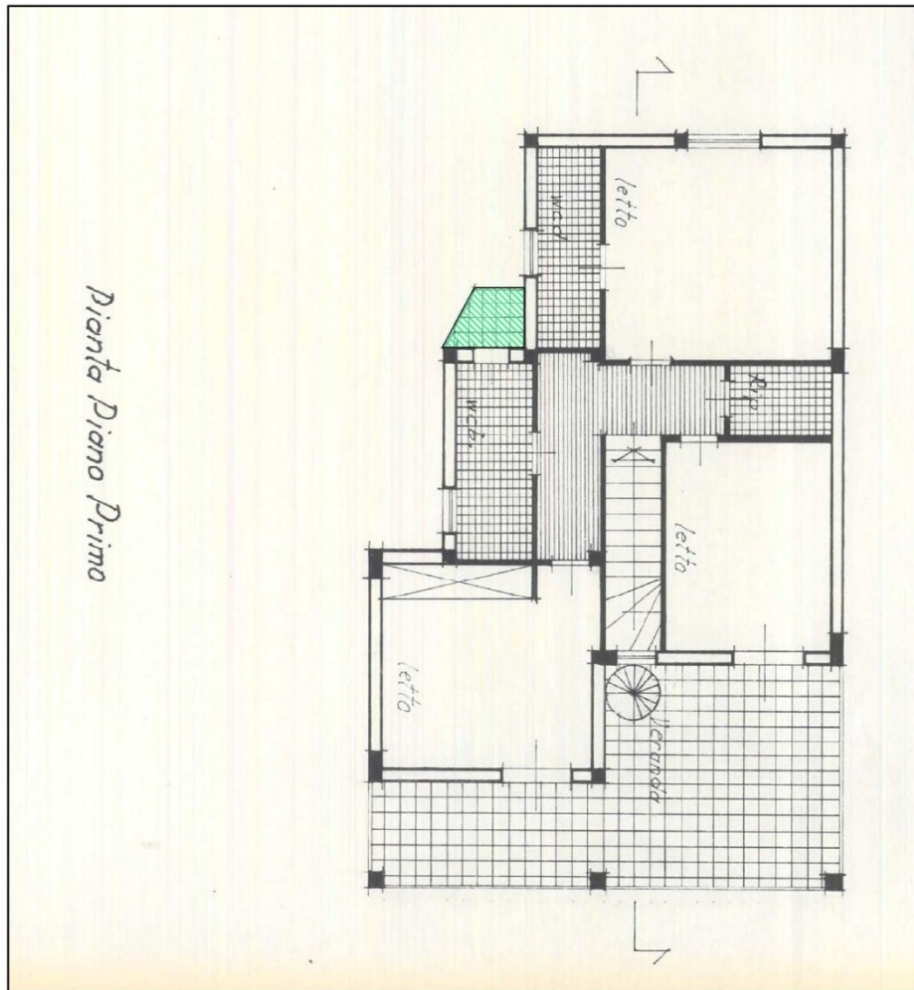
Il 26 maggio 1995, prot.17967, fu presentata l'integrazione della pratica di sanatoria.

Nella documentazione allegata, la particella è catastalmente indicata col n.1168, così come riportato nell'allegata planimetria in scala 1:2.000, denominata IRASI- Fotogrammetrico catastale (all.17).

Tale numero individuava l'odierna particella nel foglio di mappa terreni n.5 del Comune di Carini datato 1990, non aggiornato (all.11): oggi il lotto e l'immobile corrispondono di fatto all'immobile pignorato, catastalmente individuato dalle particelle 412 sub 2, 827 sub 1 e 1479.



Esaminando le planimetrie allegate all'istanza di sanatoria si rileva una difformità relativamente al piano primo, sia rispetto allo stato di fatto che alla planimetria catastale, che invece sono perfettamente corrispondenti (all. 4 e all.12).

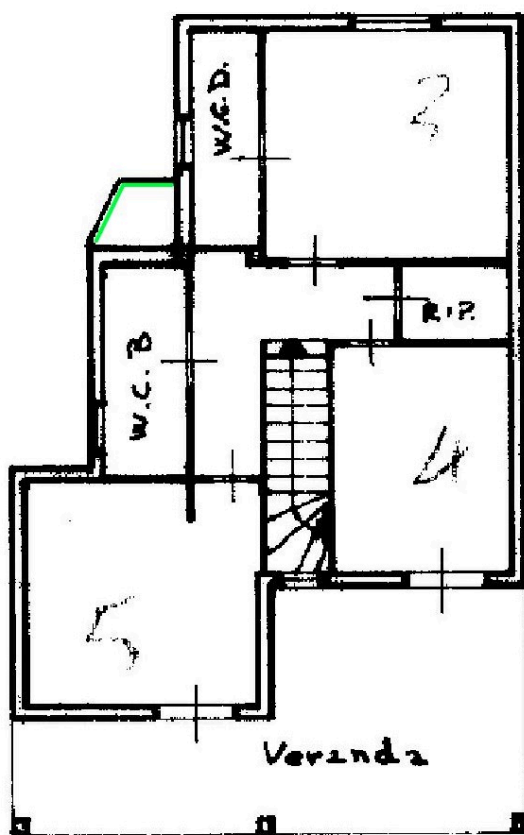


Al piano primo nella planimetria allegata alla pratica di sanatoria in corrispondenza del wc b (wc 1) è segnata la presenza di un terrazzino con accesso da una porta finestra ubicata sul fronte posteriore.



Tale terrazzino non esiste sui luoghi e si ritiene ragionevolmente che non sia

1130235



PIANO PRIMO

mai stato realizzato per i seguenti motivi:

- il wc è dotato di finestra adeguata ai requisiti igienico-sanitari del vano;

- la creazione di una seconda apertura, in particolare una portafinestra, avrebbe impedito la fruizione della intera parete esposta a sud, cosa che, in relazione alle dimensioni del vano e alla sua destinazione, da un punto di vista progettuale sarebbe risultata inopportuna.

Inoltre sulla planimetria catastale (all.12) in corrispondenza del

terrazzino in questione è segnata, con linea sottile, la proiezione della copertura del piano terra e questo può avere indotto il tecnico in errore.

Si ritiene pertanto che si tratti di un errore di rappresentazione.



In data 12.10.2007 il Comune inviava al U l'elenco della documentazione ancora mancante, e successivamente in data 22 aprile 2008, prot.13276 (all.18), su richiesta dello stesso, certificava che l'oblazione e gli oneri concessori risultavano congrui all'importo autodeterminato attestato dai bollettini di versamento, con la precisazione che *“Il rilascio del presente certificato non costituisce pregiudizio per eventuale diniego della Concessione in Sanatoria che rimane subordinata altresì alla regolarità della pratica sotto tutti gli aspetti amministrativi, urbanistici e regolamentari”*.

Esaminata la pratica con il tecnico preposto, si rileva che è necessario produrre ulteriore documentazione al fine del suo completamento per il rilascio della Concessione in sanatoria, anche in considerazione del fatto che:

- l'immobile ricade, seppur in parte, in area sottoposta a vincolo paesaggistico ex L.1497/39, L.431/85 rinnovata dal D.lgs 42/04, e agli atti non si rinviene il N.O. della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

Sarà inoltre necessario produrre :

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale si costituisce in favore del Comune di Carini vincolo permanente a parcheggio ai sensi dell'art.46 del D.P.R. n.445 del 28.12.2000;
- progetto di adeguamento dello smaltimento dei reflui;
- certificato di idoneità sismica depositato al Genio Civile di Palermo.

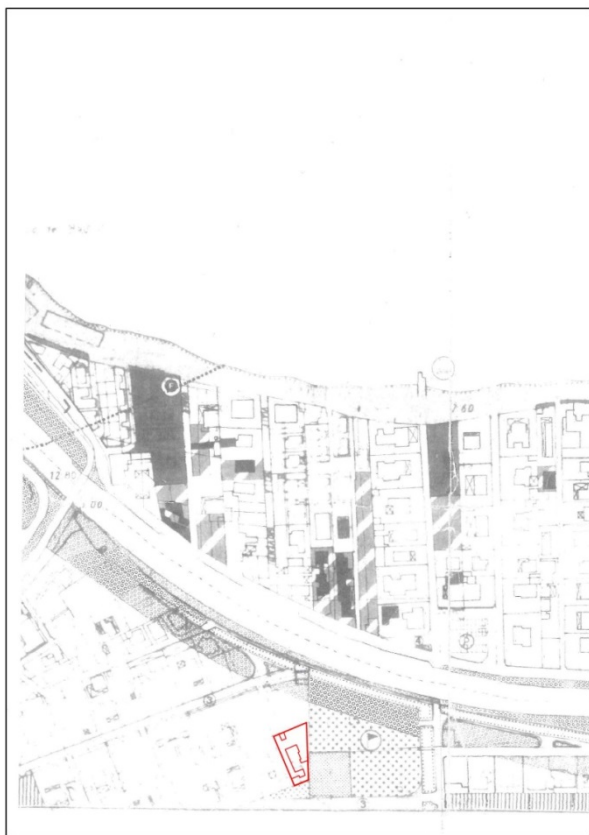
Si precisa che l'immobile non necessita di N.O. da parte dell'A.N.A.S. essendo decaduto l'originario vincolo di inedificabilità che interessava la superficie del lotto compresa entro la distanza di m.60,00 dal confine dell'autostrada A19.



Infatti, a seguito dell'entrata in vigore del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione ed esecuzione emanato con D.P.R. n.495 del 16 dicembre 1992, tale distanza è stata ridotta a ml.30,00.

Il comma 3 dell'art.26 così recita:

“Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, se per tali zone siano già



esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a metri 30 per le strade di tipo A “(autostrade).

Il Comune di Carini con Decreto Commissariale n.50 del 29.02.2000 si è dotato di Piano Regolatore Particolareggiato di Esecuzione delle Zone

Omogenee circoscritte in rosso in sede di approvazione del P.R.G.

La Zona Territoriale Omogenea (C3), all'interno della quale ricade l'immobile in oggetto, è compresa all'interno del P.R.P., pertanto la distanza da mantenere dal confine autostradale è di ml.30,00, ne consegue che il lotto di terreno in esame non è più gravato da tale vincolo (all.19).

Infine si precisa che l'intero territorio di Carini è sottoposto a vincolo aeroportuale comportante delle limitazioni nella realizzazione di manufatti o



nella estensione di quelli esistenti che possono costituire pericolo per la navigazione aerea a prescindere dalla loro altezza, per cui è necessario acquisire preventiva Autorizzazione /N.O. da parte dell'ENAC.

Sono da sottoporre a limitazione i manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici, luci pericolose e fuorvianti, ciminiere con emissione di fumi, antenne ed apparati radioelettrici irradianti.

Quanto sopra non corrisponde alle caratteristiche dell'immobile nello stato attuale.

Destinazione urbanistica

Il Comune di Carini è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto n.248 del 07.06.1983 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana.

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato l'edificio in oggetto ricadeva in Zona Territoriale Omogenea C3.

Le zone "C", regolamentate dall'art.16 delle Norme di Attuazione (all.20), comprendevano le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi secondo la definizione dell'art.2 del D.M. n.1444 del 02.04.1968, in esse l'edificazione poteva avvenire attraverso piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati.

In particolare per le zone C3 dovevano essere rispettati i seguenti limiti:

- lotto minimo mq.800;
- altezza massima del fronte degli edifici ml.8,00;
- distanza fra le pareti degli edifici non inferiore a ml.10,00;
- distanza dai confini o dagli allineamenti stradali non inferiore a ml.5,00.



In sede di approvazione del PRG l'Assessorato circoscriveva in rosso delle aree, che comprendevano le zone C3, da pianificare con apposito Piano Regolatore Particolareggiato.

Per le zone C3 da ristrutturare l'art.13 (all.21) delle Norme di Attuazione stabiliva che, nelle more:

“Non è consentita alcuna attività edificatoria tranne la manutenzione ordinaria e straordinaria fino all'approvazione dei piani particolareggiati”.

IL Piano Regolatore Particolareggiato fu approvato con Delibera Commissariale n.50 del 29.02.2000, divenuta esecutiva a seguito di riscontro di legittimità da parte del CO.RE.CO., al n.1265 del 23.03.2000. (all.19)

Al suo interno il lotto in questione ricadeva fra le aree classificate “Edilizia residenziale e viabilità esistente”. (all.19)

Allo stato attuale il P.R.P., trascorso il termine decennale di validità, “è inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso (L.1150/4, art.17)”, con la decadenza dei vincoli di “Piano” che comportano l'inedificabilità di cui all'art.1 della L.R. n.38/73.

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n.16 del 24.01.2013, avente ad oggetto: Approvazione Linee di indirizzo per l'attuazione delle Zone C del PRG....., per quanto attiene la disciplina di intervento nelle “Zone C3 da ristrutturare” ha determinato che “l'avvenuta approvazione del piano esecutivo che ha interessato l'area in questione ha reso inattuabile ed inapplicabile il disposto contenuto nell'art.13 delle Norme Tecniche di



Attuazione del P.R.G. che limita l'intervento in tale zona alla sola manutenzione degli edifici esistenti, per cui nelle zone C3 da ristrutturare interessate dal P.R.P. si applica la disciplina dell'art.16 delle N.T.A., relative alle Zone C del P.R.G.“

L'area in cui ricade l'immobile in esame è in parte gravata da vincolo paesistico ex L.1497/39, L.431/85 rinnovata dal D.lgs 42/04.

Infine, come si è già riferito, l'intero territorio del Comune di Carini è gravato da vincolo aeroportuale.

Regolarizzazione dell'immobile

Per l'immobile realizzato in assenza di Concessione Edilizia è stata inoltrata domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 come si è specificato al paragrafo precedente.

Ai fini della regolarizzazione dell'immobile sarà necessario completare la pratica presentata producendo la documentazione mancante sopra elencata e precisamente :

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale si costituisce in favore del Comune di Carini vincolo permanente a parcheggio ai sensi dell'art.46 del D.P.R. n.445 del 28.12.2000, corredata di planimetria con l'ubicazione e la configurazione della stessa;
- progetto di adeguamento dello smaltimento dei reflui ai sensi della L.R.27/86 e D.L. 152/99 e ss.mm.e ii.;
- certificato di idoneità sismica depositato al Genio Civile di Palermo.

Per quanto riguarda il N.O. della Soprintendenza ai BB.CC.AA. si precisa quanto segue.



In data 9 maggio 2008 il [REDACTED] ha presentato alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo, istanza prot.7423, ai fini dell'ottenimento del Nulla Osta per vincolo derivante da Legge 1497/1939 e L.431/1985 (all. 22), corredata della documentazione richiesta.

Avendo esaminato la pratica col tecnico preposto, poiché la Soprintendenza non ha interrotto i termini, occorrerà inoltrare una Comunicazione con la quale si mette a conoscenza l'Ente dell'intendimento di avvalersi di quanto previsto dall'art.17 comma 6 della L.R.16 aprile 2003 n.4, e precisamente: silenzio assenso sulla richiesta presentata in data 9 maggio 2008 per decorrenza dei termini previsti.

Tale comunicazione andrà presentata al Comune ai fini del completamento della pratica.

Si è notato che nell'istanza di N.O. l'immobile in oggetto viene erroneamente identificato col numero di particella 1168 del foglio 5, reiterando l'errore riscontrato all'interno dell'integrazione della pratica di sanatoria presentata al Comune.

Si precisa che dagli accertamenti svolti non esiste in data odierna all'interno del foglio di mappa catastale n.5 del Comune di Carini una particella n.1168.

Al fine di accertare l'esistenza di eventuali azioni repressive inerenti l'abuso in oggetto, ho inviato una PEC alla Decima Ripartizione Abusivismo e Repressione del Comune di Carini la quale mi ha indirizzato al Comando di Polizia Municipale.

Il Comando di Polizia Municipale ha confermato che in data 26.01.1982 era stato redatto il verbale n.25 di accertamento violazioni edilizie a carico di U, inoltrato alla ripartizione comunale di competenza.



Al Comune è stata intestata al U la prat.936/82.

In data 09.12.2020 il responsabile del procedimento mi trasmetteva i provvedimenti a carico di U:

- ordinanza n.116 del 22.02.82, con la quale, a seguito del verbale dei VV.UU. del 26.01.1982, si ordinava la immediata sospensione dei lavori e si disponeva la trasmissione della stessa al Pretore del Mandamento;
- ordinanza n.219 del 31.03.1982, con la quale si ordinava all'Ufficio Tecnico di apporre i [REDACTED] illi all'edificio e al macchinario impiegato, e si disponeva altresì la notifica oltre che all'interessato, al Comando dei VV.UU e alla Stazione dei Carabinieri di Carini.

Non risultano emessi ulteriori provvedimenti.

Come confermatomi dal tecnico preposto, ai sensi dell'art.38 comma 1 della legge 47/85 e ss.mm.e ii. *“La presentazione entro il termine della domanda (di sanatoria), accompagnata dal versamento della somma di cui al 1° comma dell'art.35, sospende il procedimento penale e quello per le sanzioni amministrative”.*

Tali verbali tuttavia confermano, ai fini della corretta quantificazione dei costi da sostenere per il conseguimento della concessione in sanatoria, la data di realizzazione dell'immobile, che è rappresentato anche nella aerofotogrammetria in Sc.1:5.000 redatta dalla S.A.S. su volo del luglio 1982 (all.23)

L'iter istruttorio per l'ottenimento del titolo abilitativo andrà definito ai sensi dell'art.28 della L.R.S. 10 agosto 2016 n.16 di recepimento del D.P.R. n.380/2001, mediante il deposito di una perizia giurata a firma di un tecnico



abilitato, 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 .

Successivamente occorrerà presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e ss.mm.e ii.

La S.C.A. deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- attestazione di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni necessarie;
- dichiarazione della conformità degli impianti alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità prescritte dalla disciplina vigente.

Costi della regolarizzazione

a) Spese tecniche e diritti amministrativi.

Le spese tecniche relative alla redazione e presentazione di tutta la documentazione mancante, la stesura e la presentazione della Perizia giurata e la segnalazione Certificata di Agibilità ed i relativi diritti amministrativi si computano forfettariamente in via presuntiva in €10.000,00.

Certificazione energetica

L'immobile è sfornito dell'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) si stima pari ad €250,00.

Quesito n. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato senza titolo dai [REDACTED], i quali hanno chiesto in tale occasione di continuare ad abitare l'immobile regolarizzando la loro posizione.



In considerazione di ciò il Custode Giudiziario, avv.Giuseppe Azzaretto, ha rappresentato quanto sopra al [REDACTED]. Giudice dell'Esecuzione per l'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni e consequenziali.

Quesito n. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della Certificazione notarile ipocatastale redatta dal notaio Maria Angela Messina di Palermo in data 13 giugno 2017, risultano i seguenti gravami:

- Ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 24.06.2008 ai nn.37117/6886 in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario in Notaio Giuseppe Dioguardi da Villafrati del 23.06.2008, repertorio n.42314/11523, a favore di Banco di Sicilia S.p.A., contro A, nata a [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, e quale debitore non datore di ipoteca: R, nato a [REDACTED] [REDACTED].
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Palermo il 23.05.2017 ai nn.19035/14555 nascente da atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Teramo rep.n.1180/2017 del 13.04.2017, a favore di Unicredit S.p.A., per la quota di 1/1, contro A, nata a [REDACTED] per la quota di 1/1.



Oneri a carico dell'acquirente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i costi necessari al conseguimento della Concessione in Sanatoria e alla Segnalazione Certificata di Agibilità, i costi inerenti l'allineamento catastale e l'Attestato di Prestazione Energetica.

Tali oneri sono stati computati e sono stati detratti dal valore attribuito all'immobile.

Quesito n. 9

Verificare se il bene ricada su suolo demaniale.

Il bene non ricade su suolo demaniale.

Quesito n. 10

Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Dalla documentazione reperita non risultano diritti reali quali censo, livello o uso civico gravanti sul bene in oggetto.

Quesito n. 11

Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso.

Il bene è costituito da una villetta indipendente con accesso da *stradella privata*, non risulta costituito alcun condominio.

Negli atti di provenienza a far data dal 1981, non viene specificato nulla a proposito di tale *stradella*.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso.



Quesito n. 12

Valutazione del bene.

Nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo basato sul confronto tra le caratteristiche del bene di cui si conosce il valore con le caratteristiche di quello da stimare.

Il procedimento applicato è quello sintetico pluriparametrico, attraverso cui è possibile quantificare l'incidenza sul valore medio delle diverse caratteristiche in ragione dell'importanza di ciascuna rispetto alle altre.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, calcolata sommando alla superficie netta dei vani principali e dei vani accessori diretti, la quota delle superfici dei muri perimetrali come specificato al paragrafo: Dimensioni.

Per quanto riguarda gli altri parametri si sono prese in esame le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, tecnologiche, produttive ed architettoniche, al fine di una successiva comparazione con realtà immobiliari già note.

L'indagine è stata effettuata con l'ausilio di operatori economici e soggetti informati sulle caratteristiche e tendenze del mercato locale.

Essi mi hanno fornito indicazioni puntuali su immobili in vendita con caratteristiche simili o comunque comparabili con quello in esame.



Sono stati consultati gli annunci immobiliari, pubblicati sul web, relativi ad immobili posti in vendita in zona aventi caratteristiche simili a quello pignorato.

Si sono tenuti in considerazione anche i valori registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che pubblica semestralmente le quotazioni immobiliari rilevate per zone territoriali omogenee di ciascun Comune.

Un altro indicatore consultato è stato il Borsino Immobiliare della città di Palermo.

Quotazioni OMI

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dà per l'area in cui ricade l'appartamento, identificata col Codice di zona E3, fascia: Suburbana/zona costiera di villini sparsi, per il primo semestre 2020, per la tipologia ville e villini con stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra un minimo di €mq.950,00 ed un massimo di €mq.1.400,00. (all.24).

Quotazioni Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare relativo al Comune di Carini include l'area in esame in Zona periferica con tipologia prevalente ville e villini e fornisce come quotazioni di zona attuali un valore di vendita compreso tra un minimo di €mq.717,31 ed un massimo di €mq.1.140,54 (all.25).

Immobili posti in vendita sul mercato



La lettura e la interpretazione degli annunci pubblicati sul web non consente una facile comparazione col bene in esame per numerose ragioni.

In primo luogo alcune agenzie che operano nel territorio di Carini non adottano i criteri indicati nel DPR 138/1998 per il computo della superficie commerciale, ma si attengono, piuttosto, ad usi locali specificando la superficie commerciale del costruito e dando un valore variabile al metro quadrato, non indicato nella scheda di vendita, alla superficie scoperta, in ragione della ubicazione dell'immobile; inoltre, per quanto riguarda i manufatti coevi, dalla lettura degli annunci non si può dedurre la regolarità degli stessi, atteso che l'intero territorio di Carini è stato oggetto di una edificazione abusiva indiscriminata per oltre un trentennio e molti immobili sono stati regolarizzati solo in parte.

Infine gli immobili più recenti, costruiti presumibilmente a seguito di titolo autorizzativo, hanno tipologia diversa, trattandosi prevalentemente di porzioni monofamiliari o bifamiliari all'interno di più vasti insediamenti.

Tra tutti gli annunci presi in considerazione, quelli che in qualche modo possono ritenersi significativi sono i seguenti.

Immobiliare Spataro, via Pio La Torre 34, Villagrazia di Carini

-Via Robinia, in villa plurifamiliare, porzione di mq.120, piano seminterrato, discrete condizioni, spazio esterno mq.150, €135.000,00.

Immobiliare Spataro, via Pio La Torre 34, Villagrazia di Carini

- via del Loto 39, porzione di villa bifamiliare, mq.150, spazio esterno mq.400,00 ca., costr.1960, da ristrutturare, €150.000,00.

Il metro quadro immobiliare, via Nazionale 28, Carini



-Via Carbolangi 25, mq.125 su lotto di mq.450 ca., anno costr.1985, ristrutturato, €145.000,00.

Unicredit Subito casa

-Via del Mandorlo, porzione di villa bifamiliare mq.130, ristrutturata, spazio esterno mq.600, superficie commerciale mq.211, €255.000,00 (€mq.1.208,00)

Prendendo in esame il nostro bene ed esaminando in particolare la peculiarità delle sue caratteristiche intrinseche:

- superficie residenziale utile: mq.135,00 ca.
- superficie utile locali accessori: mq.40,00 ca
- superficie portici e terrazzo: mq.66,50 ca
- superficie area attrezzata: mq.44,50 ca
- superficie libera del lotto: mq.475 ca
- tipologia edilizia: villino unifamiliare
- data di costruzione: 1982
- distribuzione interna: funzionale
- requisiti igienicosanitari: sufficienti

ed estrinseche:

- contesto non particolarmente compromesso per vicinanza con zone non densamente edificate e/o utilizzate a verde
- facilità di accesso e di comunicazione con la viabilità principale e i luoghi di interesse,

per il cui dettaglio si rinvia al contenuto della presente relazione, in considerazione anche della posizione all'interno delle zone definite dall'OMI e



dal Borsino Immobiliare, si ritiene di potere assumere un valore di €mq.900,00

Pertanto avremo: €mq.900,00 x mq. 252,64 = € 227.376,00

A tale somma in considerazione delle condizioni in cui versa, come specificato al paragrafo 2, andrà applicato un decremento pari al 30%, pertanto avremo:

€227.376,00 x 0,70 = €159.163,20

Questa somma si riferisce all'immobile in condizioni di normale commerciabilità ma, come abbiamo visto, l'immobile è da regolarizzare sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio, e occorre operare correzioni catastali e dotarlo di APE.

I costi presumibili sono stati quantificati come segue:

- Spese tecniche e diritti amministrativi per DOCFA: €500,00
- APE: €250,00
- Costi per il completamento della pratica ai fini del rilascio della Concessione in sanatoria e della Certificazione di Agibilità (costituiti da oneri amministrativi, oneri tecnici e spese accessorie) stimati forfettariamente in € 10.000,00.

Per un totale di €mq.10.750,00

Il valore dell'immobile è pertanto:

€159.163,20 - €10.750= €148.413,20

A tale prezzo va applicato un ulteriore deprezzamento, nella misura del 15%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto sul libero mercato e tenere conto della mancanza della garanzia per vizi occulti e delle riduzioni di valore del bene per



oscillazioni del mercato immobiliare che possono eventualmente intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione.

Avremo pertanto:

€148.413,20 x 0,85 = €126.151,22

Che si arrotondano in €126.000,00

Palermo 21.12.2020

L'Esperto Stimatore

Arch.Marcello Ari



ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 13.01.2020
2. Foto da satellite 2020(f.s.)
3. Pianta Piano terra Sc.1:200
4. Pianta Piano Primo Sc.1:200
5. Pianta Terrazzo di copertura Sc.1:200
6. Visura storica catastale Carini fog.5, part.IIe 412/2, 827/1, 1479
7. Atto di divisione in notaio Santo Di Gati del 25.07.1994
8. Atto in notaio G. Dioguardi del 23.06.2008
9. Tipo mappale ed elenco subalterni del 18.12.2014
10. Stralcio del foglio di mappa catastale 5, part.IIe 412/2, 827/1, 1479 (f.s.)
11. Stralcio del foglio di mappa catastale 5 aggiornato al 4 maggio 1990, part.IIa 1168 (f.s.)
12. Planimetria catastale Carini fog.5, part.IIe 412/2, 827/1, 1479 (f.s.)
13. Atto di vendita pro persona nominanda in Notaio Oreste Morello del 25.05.1981
14. Atto di dichiarazione di comando in Notaio Oreste Morello del 25.05.1981
15. Domanda di Sanatoria prot. n.3.600 del 20 aprile 1986 e tipo mappale n.60485 del 3.12.1985
16. Richiesta documentazione da presentare per integrazione Pratica di Sanatoria
17. Integrazione pratica di sanatoria del 26.05.1995, prot.17967
18. Certificazione di congruità importi versati
19. Stralcio del Piano Regolatore Particolareggiato del 29.02.2000: Esecuzione delle zone omogenee circoscritte in rosso nel P.R.G.
20. Art.16 delle Norme di Attuazione del P.R.G. del 07.06.1983



21. Art. 13 delle Norme di Attuazione del P.R.G. del 07.06.1983
22. Richiesta di N.O. presentata alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo
23. Aerofotogrammetria Sc.1:5.000 S.A.S. volo luglio 1982
24. Quotazioni Immobiliari OMI
25. Quotazioni Borsino Immobiliare
26. Documentazione fotografica.



