

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva n. 292_2022 R.G.Es.

G.Es.: **Dott.ssa Grazia Giuffrida**

Creditore procedente: [REDACTED]

Custode giudiziario: **Avv. Ilaria Guccione**

PERIZIA PER PUBBLICITA'

Lotto urbano ubicato in via Lipari nel Comune di Carini (PA)



14/11/2023

ESPERTO STIMATORE : **ING. FABRIZIO FERRO**
STUDIO: **VIA RESUTTANA, 360 – 90146 PALERMO**
EMAIL PEC: **FABRIZIO.FERRO@ORDINEINGPA.IT**



INDICE

1. PREMESSA.....	3
1.1. INCARICO	3
1.2. PROCEDURA ESECUTIVA	3
1.3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
2. RISPOSTA A CIASCUN QUESITO	6
2.1. QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	6
2.2. QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI DI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	8
2.3. QUESITO 3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	14
2.4. QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	16
2.5. QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE DEL BENE PIGNORATO	18
2.6. QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	19
2.7. QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	23
2.8. QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	24
2.9. QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	24
2.10. QUESITO 10: VERIFICARE LA PRESENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	24
2.11. QUESITO 11: FORNIRE INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	26
2.12. QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	27
2.13. QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	36
3. ELENCO ALLEGATI.....	37



PREMESSA

INCARICO

Lo scrivente Ing. Fabrizio Ferro - _____, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 8014, con studio in Palermo in via Resuttana, 360, CF: _____ - nominato Esperto Stimatore ex art. 569 comma 1 c.p.c. della Procedura Esecutiva in epigrafe con provvedimento del 21/04/2023, accettato l'incarico e prestato giuramento di rito telematicamente in data 21/04/2023, rassegna la seguente relazione di stima, redatta in base all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e in conformità ai quesiti del Decreto di Nomina.

PROCEDURA ESECUTIVA

Procedura Esecutiva n. 292_2022 R.G.Es.:

- **promossa da:** _____
- **compendio pignorato:** lotto urbano delimitato su cui insistono 2 corpi di fabbrica sito in Carini (PA), via lipari e censito al Catasto Terreni al Foglio 13, Particella 2007, Superficie cat. 272 m².



RISPOSTE AI QUESITI

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

Oggetto del pignoramento immobiliare è un lotto delimitato da un muro di cinta, su cui insistono due corpi di fabbrica contigui, ubicato in via Lipari, in Carini (PA).

L'immobile è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 13 particella 2007.

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato da: Diritto proprietà (1/1)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del soggetto esecutato in forza Atto di Compravendita a suo favore.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano univocamente il bene pignorato.

È stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto Terreni del Comune di Carini e quelli indicati sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione dell'atto di Pignoramento medesimo.

Il cespite non è inserito in nessun contesto condominiale.

In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa catastale ha dato esito positivo come si evince dal confronto delle immagini riportate di seguito mediante applicazione del sistema STIMATRIX FORMAPS (*Allegato 1*). Coordinate geografiche immobile pignorato: 38.157959, 13.181593

L'immobile pignorato è ovviamente da considerare ai fini della vendita come un **unico lotto**.

Con riferimento e rispetto esclusivamente all'estratto di mappa catastale vigente (*Allegato 2*), l'unità immobiliare pignorata ha le seguenti coerenze:

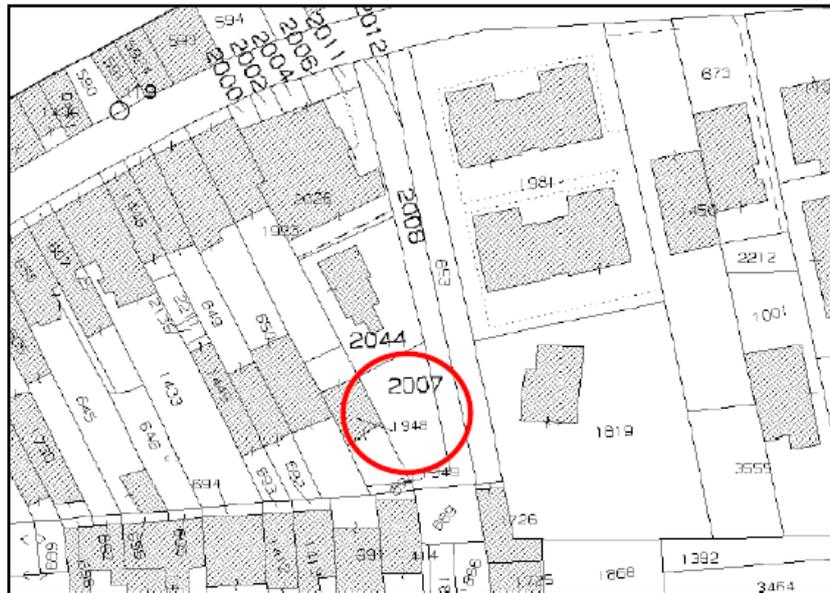
- a **NORD** confina con lotto censito con particella 2044 su cui insiste un edificio condominiale con ingresso in via Lipari;
- a **SUD** e **EST** confina con area identificata con particella 2008;
- a **OVEST** confina lotto censito con particella 1948 di proprietà di terzi.



Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale



Estratto di mappa catastale foglio 5 particella 606



ING. FABRIZIO FERRO

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico/sanitario in buono stato ma privi di Di.Co. ai sensi del DM 37/08 e s.m.i.. In base alla loro articolazione sarebbe necessario e opportuno una verifica sulla legittimità degli impianti relativamente ai loro collegamenti esterni.

Per quanto attiene al sistema di scarico delle acque reflue è necessario ulteriore verifica integrativa di quanto dichiarato in sede di sopralluogo dal conduttore per accertare il legittimo collegamento alla rete dinamica comunale.

I fabbricati essendo completamente abusivi non sono provvisti di Certificato di Agibilità.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della vendita all'asta, nelle more di una verifica catastale dei reali confini, si è considerata la superficie nominale (indicata in visura catastale e pari a 272 m²) del lotto libero escludendo dal computo le superfici dei magazzini in quanto, come sarà esplicitato nel paragrafo specifico in risposta al quesito n. 6., insanabili e quindi attualmente soggetti necessariamente a demolizione.

In realtà, come sarà spiegato in risposta al quesito n. 3, la particella 2007 sconfina e ingloba una porzione di circa 100 m² della particella n. 2008 (anch'essa oggetto di pignoramento).

La superficie commerciale, ponderando le attuali condizioni di fatto, coincide con la vigente superficie catastale in base al D.P.R. 138/1998 ed è quindi pari a **272 m²**. (*Allegato 2*).

Si riporta un estratto (n. 12 fotografie) del report fotografico del lotto staggito (*Allegato 4*)



Ingresso immobile fronte vista EST



Immobilie vista fronte vista SUD-EST



Corte esterna comune e ingresso magazzino maggiore



Interni magazzino maggiore



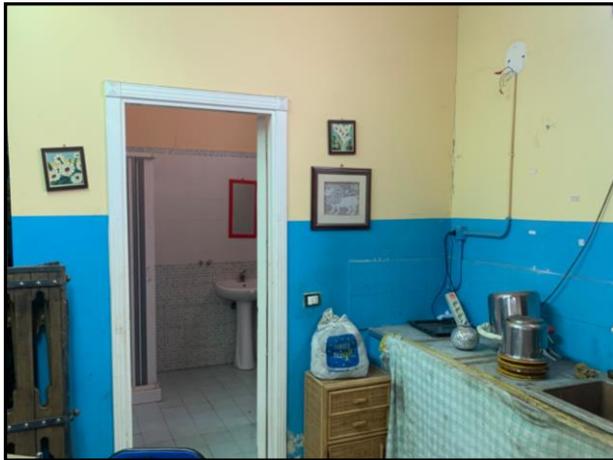
Interni magazzino maggiore



Interni magazzino maggiore



Interni magazzino maggiore



Ingresso magazzino piccolo (box)



Corte esterna comune



Interni magazzino piccolo (box)



Immobile vista fronte vista SUD



Contesto di zona via Lipari



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

LOTTO UNICO: area delimitata da un muro di cinta su cui insistono due corpi di fabbrica contigui con relativa corte esterna di pertinenza ubicato in via Lipari, in Carini (PA).

Immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Carini con il Foglio 13 particella 2007 qualità *Uliveto*, classe 4, superficie 272 m²

L'immobile anche se è stato edificato non è erratamente censito al Catasto Fabbricati e di conseguenza la relativa planimetria catastale non è presente nell'archivio del Catasto.

La particella 2007 congiuntamente alle particelle catastali 2008, 2009, 2010 e 2012 deriva dal frazionamento del 15/10/2002 Pratica n. 412233 dell'originaria particella 1978 (inserita con Tipo Mappale del 24/05/2001 Pratica n. 198946) adesso soppressa che misurava 1.683 m² (*Allegato 2*).

La particella 1978 unitamente alla particella 1977 deriva dalla primitiva particella 652 acquisita parimenti ad altri terreni in virtù di Atto di compravendita del 23/01/2002.

Si conferma l'esatta corrispondenza formale tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto terreni con quelli indicati sia

- a) nell'Atto di Pignoramento del 26/06/2022 Rep. n. 3845 trascritto in data 29/07/2022 ai nn. Reg. Gen. 37859 - Reg. Part. 29982
- b) nella Nota di Trascrizione del Pignoramento con presentazione n. 2 del 20/12/2021;
- c) nell'Atto di compravendita del 23.01.2002.

VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE

Tenuto conto che in fase di sopralluogo, come già illustrato, al posto di un terreno si è rilevata l'esistenza di un lotto delimitato su cui insistono due corpi di fabbrica contigui, l'immobile dal punto di vista catastale è totalmente difforme.

I magazzini presenti sono abusivi e nelle condizioni urbanistiche vigenti non possono essere regolarizzati. Durante l'ispezione è emersa anche una discordanza tra la superficie nominale di 272 m² indicata nella visura catastale e l'effettiva dimensione rilevata del lotto pari a 350,60 m² (*Allegato 3*) Dalla sovrapposizione tra il vigente estratto di mappa catastale e la planimetria di rilievo (*Allegato 5*) emerge che il perimetro della particella n. 2007 (immobile pignorato) sconfinava e ingloba una porzione di circa 100 m² della particella n. 2008. Sarebbe necessario dunque attivare un processo di *riconfinamento catastale* tramite rilevamento celerimetrico.



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

LOTTO UNICO	
Bene pignorato	Diritto di proprietà lotto delimitato su cui insistono due magazzini
Comune	Carini
Ubicazione	Via Lipari snc
Contesto di zona	zona suburbana a destinazione mista prevalentemente residenziale
Identificazione catastale	Solo al Catasto Terreni con Foglio 13 particella 2007 qualità Uliveto
Superficie catastale	Superficie indicata in visura catastale: 272 m²
Consistenze in base ai rilievi effettuati il 20/10/2023	Superficie complessiva lotto 350,60 m²
	Superficie complessiva lorda (coperta) dei due magazzini 205,15 m²
	Superficie complessiva lorda (coperta) dei due magazzini 180 m²
	Superficie corte esterna 145,45 m²
	Superficie commerciale complessiva (visura catastale) 272 m²
Destinazione d'uso	Deposito e area di stoccaggio materiali ferrosi ed edili
Descrizione	<p>Il bene staggito è un lotto asfaltato e delimitato da muri di cinta su cui insistono due magazzini adiacenti con struttura portante in muratura e copertura con tetto coibentato autoportante.</p> <p>I due corpi di fabbrica sono irregolari dal punto di vista edilizio e urbanistico.</p> <p>Intero lotto utilizzato come deposito per materiali ferrosi e sottoprodotti edili.</p>
Contesto di zona	<p>Zona suburbana a destinazione mista prevalentemente residenziale con una discreta presenza di attività commerciali e negozi di vicinato, sufficientemente urbanizzata con presenza di servizi pubblici e dotazioni socio/economiche per la collettività.</p> <p>Il cespite si trova in Contrada Milioti, all'interno della frazione di Villagrazia di Carini, e precisamente in via Lipari, una traversa della SS 113, distante circa 4 Km dal centro storico del comune di Carini. L'accessibilità è buona con un'adeguata disponibilità di parcheggi.</p>



Confini	NORD confina con lotto censito con particella 2044 su cui insiste un edificio condominiale con ingresso in via Lipari; SUD e EST confina con area identificata con particella 2008; OVEST confina lotto censito con particella 1948 di proprietà di terzi.
Accessi	Unico da strada tramite cancello metallico scorrevole
Conformità catastale	Immobile totalmente difforme. Censito solo al Catasto Terreni. Discordanza tra la superficie indicata nella visura catastale e l'effettiva dimensione rilevata
Conformità edilizia	Corpi di fabbrica totalmente illegittimi e non suscettibili di regolarizzazione. Necessario allo stato attuale ripristino stato originario
Servitù – Usi civici	Anche se non si ha certezza non dovrebbero gravare sull'immobile pesi, usi civici ed oneri di altra natura quali censo e livello.
Condizioni manutentive	Lo stato manutentivo generale del lotto è buono e non necessita di opere di manutenzione straordinaria
Stato occupazionale	Utilizzato come deposito per materiali ferrosi e sottoprodotti edili dalla [REDACTED] tramite contratto di locazione decorrenza dal 01/09/2021 sottoscritto dal titolare
Impianti	In buono stato e funzionanti. Privi di Di.Co. e di certificazioni similari
Destinazione urbanistica	Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica il lotto ricade in zona omogenea “B3” e in piccola porzione nel lato meridionale in “ viabilità di previsione di PRG ”. In base al Piano di Recupero Particolareggiato n. 3 del 28/09/1991 una piccola porzione della particella in oggetto è interessata da “ viabilità da PRP ” mentre la rimanente maggioritaria parte ha una destinazione di “ spazio a verde pubblico primario ”. Attualmente è venuta meno l'efficacia del vincolo di espropriazione ma rimane tutt'ora vigente il vincolo di destinazione a viabilità e verde pubblico primario.
Valore di mercato	€ 0,00
Valore d'uso	€ 15.407,75
Prezzo base d'asta	€ 10.800,00



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

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà relativi al bene staggito si è proceduto alle seguenti operazioni:

- ✓ in data 05/06/2023 si è acquisito l'elenco formalità ipocatastali (*Allegato 6*) tramite sistema online Sister Agenzia delle Entrate;
- ✓ in data 22/09/2023 si è ottenuta copia dell'Atto di provenienza della particella originaria n. 652 dalla quale è derivata l'attuale particella n. 2007. (*Allegato 7*).

L'unità immobiliare pignorata è pervenuta per il diritto di proprietà al soggetto esecutato, in forza di Atto di compravendita del 23.01.2002 notaio Pizzuto Francesco di Palermo rep. n. 63257 racc. n. 22507, trascritto il 30.01.2002 ai nn. 3652/3006.

Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.



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

In data 22/09/2023 si è ottenuta la documentazione edilizia a seguito di accesso atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Carini.

Dallo studio dei vari fascicoli edilizi attinenti all'immobile in oggetto si può concludere che:

- 1) il lotto pignorato particella n. 2007 deriva dalla restante parte del terreno originario censito con la particella n.1978 la cui quota parte, assieme ai terreni particelle 613, 614, 615 e 616, è servita in termini di cubatura per realizzare l'edificio per civile abitazione indicata al Catasto con la particella n. 2026;
- 2) l'edificio in questione è stato costruito in forza di:
 - Concessione Edilizia n.17/2002 (pratica n. 101/2001) del 24/05/2002 trascritta il 18.06.2002 ai nn. 23302/17943; (*Allegato 8*)
 - Atto di costituzione di vincolo trascritto il 19.04.2002 ai nn. 14672/11383 a favore del Comune di Carini;
 - Atto di costituzione di vincolo di destinazione trascritto il 19.04.2002 ai nn. 14672/11384 a favore del comune di Carini (*Allegato 9*).

L'unità immobiliare pignorata, come si evince anche dallo studio del Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato 10*) era inserita nel Piano di Recupero Particolareggiato n. 3 approvato con Delibera Commissario ad Acta n. 390 del 28/09/1991 con esistenza di Vincolo preordinato all'espropriazione e vincolo di destinazione a viabilità e spazio di verde pubblico primario.

Ad oggi è intervenuta la decadenza del Piano di Recupero sopraindicato e di conseguenza è venuta meno l'efficacia del vincolo di espropriazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 38/73 ma rimane tutt'ora e a tempo indeterminato, ai sensi dell'art. 17 della Legge "Fondamentale" 1150/42, il vigente vincolo di destinazione a **viabilità e verde pubblico primario** fino all'emanazione di un nuovo Piano Regolatore Generale.



VERIFICA CONDIZIONI SANABILITA' EDILIZIA

In base alla nota di riscontro tramite pec del 27/09/2023 (*Allegato 11*) ricevuta dall'ufficio Edilizia privata del Comune di Carini e sulla scorta dello studio della documentazione edilizio/concessoria acquisita tramite formale accesso atti del 22/09/2023 presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Carini si può asserire che i corpi di fabbrica rinvenuti sono totalmente irregolari dal punto di vista edilizio e urbanistico.

Ponderando i seguenti fattori:

- a) la caratterizzazione urbanistica dell'area, come sarà esplicitato nel paragrafo successivo, che estinguendo i "diritti edificatori" ne inibisce interamente l'edificazione;
- b) assenza di eventuale ulteriore capacità edificatoria in quanto probabilmente asservita (ceduta) per la realizzazione dell'edificio confinante e mancanza requisiti lotto minimo;
- c) insussistenza (ipotetica) delle condizioni di accedere alla:
 - sanabilità straordinaria ai sensi dell'art. 40 della L.N. 47/85 tenuto conto che le ragioni del credito non sono antecedenti al 02/10/2003;
 - sanabilità ordinaria ai sensi dell'art. 36 del Dpr. 380/01 in quanto non verificata la doppia conformità;

i magazzini non sono suscettibili di regolarizzazione edilizia e di conseguenza occorre vagliare la loro rimozione ricostituendo lo stato originario.

Il processo di regolarizzazione tramite ripristino deve includere, facendo riferimento al non trascurabile impatto effettivo sulla microzona e ponderando le significative dimensioni (lunghezza di 29,21 ml e altezza media di 2,40 ml), anche la demolizione totale della muratura di cinta, fatta eccezione per la porzione comune con l'area condominiale confinante, in quanto anch'essa considerata manufatto edilizio.

Ponderando il basamento del magazzino più grande pienamente come un corpo edilizio rilevante in quanto è un manufatto tridimensionale che comporta una ben definita occupazione del terreno e dello spazio aereo, in base all'art. 10 del T.U. Dpr n. 380/01, è stata quantificata la relativa demolizione anche di quest'ultimo.

Il suddetto basamento, di altezza media pari a 0,35 mt, dell'ispezione visiva sembra presumibilmente assimilabile ad una platea in calcestruzzo armato ma, tenuto conto che non si ha certezza (in quanto non sono state effettuate prove di carotaggio, sclerometriche, ecc.) della struttura, la relativa voce da prezziario è stato conteggiato nella misura del 50%.



Le opere di rimozione sono state quantificate compilando specifico computo metrico estimativo da dove emerge che i costi complessivi sono stimati in € 35.735,75 (*Allegato 12*).

Ai costi diretti come da computo metrico (lavori edilizi) occorre aggiungere anche quelli indiretti (direzione, oneri di sicurezza, diritti amministrativi, spese accessorie, ecc.) che in questa sono computate a corpo e stimati in € 2.000,00.

In conclusione la spesa complessiva per le opere di demolizione dei corpi abusivi insistenti sul lotto in conformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti è pari a € **37.735,75**.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 06/10/2023 Prot. n. 45415 Reg/Urb n. 271/2023 vista la Determinazione di Sindaco n. 87 del 30/05/2023 (*Allegato 10*) in base al P.R.G. del Comune di Carini approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto n. 248 in data 07/06/1983 il lotto indicato con il foglio 13 e particella 2007 ricade prevalentemente in zona territoriale omogenea "B3" regolata dall'art. 15 delle NTA del P.R.G. e in piccola porzione nel lato meridionale in "viabilità di previsione di PRG".

Le zone "B3" comprendono parti del territorio edificate con una densità fondiaria di mc/mq 3,00 e con le seguenti prescrizioni:

- H max edifici: ml. 13,00;
- Dist. tra pareti finestrate: ml. 10,00;
- Dist. dai confini o dagli allineamenti stradali non inferiore a: ml. 5,00.

In base al Piano di Recupero Particolareggiato ex L.R. 37/85 n. 3 approvato con Delibera Commissario ad Acta n. 390 del 28/09/1991 una piccola porzione della particella in oggetto è interessata da "viabilità da PRP" mentre la rimanente maggioritaria parte ha una destinazione di "spazio a verde pubblico primario".

Come già indicato, attualmente essendo intervenuta la decadenza del Piano di Recupero sopraindicato, è venuta meno l'efficacia del vincolo di espropriazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 38/73 ma rimane tutt'ora vigente il vincolo (carattere conformativo) di destinazione a viabilità e verde pubblico primario.

Il vigente vincolo di destinazione a «verde pubblico» non costituisce un vincolo soggetto a



decadenza ai sensi dell'art. 2 L.N. 1187 del 1968 avente validità a tempo indeterminato ma costituisce espressione della potestà conformativa dell'amministrazione comunale nell'ambito della sua attività di pianificazione.

Anche se è impedita la facoltà dei proprietari di utilizzare i terreni attraverso la realizzazione di costruzioni, resta ferma la possibilità di realizzare – anche su iniziativa privata – varie strutture assimilabili per lo più al “*verde pubblico attrezzato*” dove sono comprese le opere di urbanizzazione primaria ed in parte alle aree “*verdi di quartiere*” nelle quali fanno invece parte le urbanizzazioni secondarie.

Tra le strutture possibili, nelle more di un riscontro istruttorio da parte del Comune su formale istanza, si elencano le seguenti:

- 1) infrastrutture per attività ludico-ricreative legate al tempo libero;
- 2) attrezzature per lo svago, chioschi, parchi, giardini, bar all'aperto;
- 3) impianti sportivi per allenamento e simili;
- 4) biblioteche e giochi per bambini;
- 5) allestimenti per spettacoli teatri all'aperto e manifestazioni;
- 6) infrastrutture per animali domestici;
- 7) percorsi pedonali e ciclabili;
- 8) fabbricati per la fruizione e manutenzione del verde.

Inoltre l'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- a) Vincolo sismico di cui al Decreto Giunta regionale n. 408 del 19/12/2003;
- b) Vincolo aeroportuale approvato con Decreto ENAC prot. 0019975 del 26/02/2014 recepito dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 6 del 22/01/2015.

Per l'ipotetica esecuzione di manufatti è necessario quindi acquisire preventiva autorizzazione/nulla osta dell'ENAC (Ente Nazionale Aviazione Civile).

Incompatibilità assoluta per impianti eolici;

- c) Vincolo paesaggistico di cui alla L.N. 431 del 08/08/1985 (legge Galasso) art. 1 in quanto ricade nella fascia di 150 mt dall'argine del torrente “Noce o Vernagallo”.



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

In sede di sopralluogo si è appurato che l'immobile staggito è occupato in forza di un contratto di locazione sottoscritto (*Allegato 13*) con decorrenza dal 01/09/2021 (ante Pignoramento), scadenza 31/08/2025.

All'interno dell'immobile è esercitata l'attività di un'impresa individuale, di cui il conduttore è titolare, che si occupa di commercio all'ingrosso e del trasporto di rottami metallici e di rifiuti non pericolosi.

Il contratto non è stato registrato all'Agenzia delle Entrate e la durata stabilita in anni con la formula (4+4) non è conforme alla normativa delle locazioni degli immobili ad uso "non abitativo" in quanto dovrebbe essere ai sensi dell'art. 27 L. 392/1978 di 6+6 essendo un immobile "commerciale".

In data 03/11/2023, su invito del Custode Giudiziario, lo scrivente ha proceduto alla stesura di una relazione per il calcolo dell'indennità di occupazione dell'immobile nell'ipotesi di utilizzo esclusivo come magazzino di rifiuti non pericolosi, nell'attuale configurazione, nell'odierno stato di fatto e nelle vigenti condizioni.

L'indennità di occupazione ricavato da un'attenta indagine di mercato locale e ponderando diversi elementi valutativi quali:

- 1) Ubicazione in una zona suburbana, sufficientemente urbanizzata in prossimità della SS 113
- 2) Dimensione commerciale complessiva medio/grande dei magazzini;
- 3) Utilizzo idoneo a deposito di rottami metallici, rifiuti non pericolosi e sottoprodotti edili;
- 4) Mercato immobiliare tendenzialmente poco dinamico con una domanda di affitti bassa;
- 5) Condizioni manutentive dell'immobile e impiantistiche complessivamente buone;

è risultato di 4.800 €/anno e in linea con il corrispettivo fissato nel vigente contratto di locazione.

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

Dall'analisi dell'elenco formalità (*Allegato 6*) tramite il sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate e dallo studio del fascicolo telematico non si rileva la trascrizione di altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato.

Non sono pendenti altri procedimenti giudiziari civili sull'immobile pignorato.

Non è costituito un condominio.



Nelle more di una definitiva valutazione del G.Es. si indica:

A) Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (detratti dal valore della stima):

costi e oneri per verifica catastale e regolarizzazione edilizia e urbanistica con opere di demolizione per il ripristino dello stato originario.

B) Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura

Attuale pignoramento che ha dato impulso alla Procedura.

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

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Con nota prot. n. 64264 del 17/07/2023 (***Allegato 14***), in riscontro alla richiesta di verifica sussistenza di gravami sull'immobile staggito, il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia comunica che *“al momento questo commissariato non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico. Si fa presente che possono essere estinti mediante il pagamento a favore del comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito all'art. 26 della L.R. n. 10/1999 e s.m.i. e dell'art. 5 della l.r. n. 28/2000 s.m.i.”*

Gli Usi Civici sono diritti di godimento di terreni a favore di una collettività di persone generalmente coincidente con gli abitanti di un Comune e quelli gravanti sulle terre private vengono liquidati pagando al Comune un compenso determinato per legge.

Di conseguenza il sottoscritto, non avendo documentazione ufficiale e attestante per poter escludere con certezza l'esistenza di tale peso, anche se da colloqui informali con i funzionari tecnici del Comune sembrerebbe non gravare alcun uso civico, ha proceduto al calcolo, suscettibile di piccole



variazioni in quanto non certificato dal medesimo Ente, del potenziale costo per l'affrancazione dei diritti di uso civico ove fossero esistenti.

L'importo è stato determinato secondo quanto stabilito, sempre nella medesima nota Commissariale, applicando:

- l'art. 26 della L.R. n. 10/1999 del 27/04/1999 e s.m.i. (*Nuove norme in tema di legittimazioni di terre comunali di uso civico*);
- l'art. 5 c. 4 della L.R. n. 28/2000 del 05/04/2000 e dall'art. 13 della L.R. n. 4/2003 del 16/04/2003 e s.m.i. (*Modifica di norme e nuove norme in materia di usi civici*).

A seguire l'esposizione del procedimento di calcolo dell'ipotetico costo di affrancazione.

Come dato di partenza si è individuata la coltura più redditizia della corrispondente regione agraria che comprende il territorio di Carini ovvero nel ns caso la regione agraria n. 10 nella quale, in base agli ultimi dati (2011) pubblicati relativi ai VAM (*Allegato 15*), la coltura più redditizia è rappresentata da "Agrumeto" con un reddito pari a 43.400,00 €/Ha ovvero 4,34 €/mq.

In base alle norme sopraindicate l'importo unitario è pari ad 1/3 del reddito ricavato ($4,34/3 = 1,47$ €/mq) aumentato di una somma pari agli interessi di dieci annualità ovvero 2,21 €/mq.

Di conseguenza il canone di natura enfiteutica adoperando la superficie lorda complessiva del bene (superficie catastale 272 m²), è pari a 272 m² X 2,21 €/mq, ovvero 601,12 €.

Il costo per l'affrancazione dei diritti di uso civico è pari a 5 volte il valore del canone di natura enfiteutica determinato ovvero 601,12 X 5 = 3.000 €. (arrotondato.)

Occorre infine aggiungere il costo dei diritti amministrativi della procedura affrancazione del fondo gravato stimati in 150 €.

In conclusione prudenzialmente il costo totale per l'eventuale affrancazione è pari a **3.150 €**.

Il costo calcolato, non avendo certezza formale sull'esistenza di uso civico, essendo del tutto ipotetico, non è stato detratto dalla stima finale dell'immobile.

Non risultano inoltre gravare sull'immobile pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.



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

Non sussistono spese di gestione particolari fatta eccezione per gli importi ordinari relativi alla manutenzione e all'utilizzo.

L'immobile non fa parte di un condominio.

Non si rilevano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Proprietà estimative lotto e ragionamento valutativo

L'immobile, dal punto di vista valutativo, è assimilabile, al netto di tutte le attività di regolarizzazione (demolizione e ripristino), ad un'area verde urbana.

In linea con il consolidato orientamento giurisprudenziale (numerose sentenze della cassazione Civile si sono allineate su questo indirizzo) agli effetti della determinazione dell'indennità di esproprio, tutti i terreni e le aree urbane, indistintamente, non legalmente edificabili, compresi i suoli destinati ad attrezzature di interesse generale, quali il verde pubblico o attrezzato per il gioco, l'impiantistica sportiva, i parcheggi, i campeggi, ecc. devono essere equiparati a terreni agricoli nella determinazione dell'indennità di esproprio.

La metodologia estimativa sopramenzionata non risulta utilizzabile per l'immobile in oggetto.

Non è infatti applicabile il criterio indennitario previsto dalla normativa per le aree agricole in considerazione del fatto che l'attuale destinazione "a verde pubblico" del lotto in oggetto non comporta un vincolo a carattere espropriativo ma conformativo.

Applicando, in alternativa, il metodo comparativo ovvero nella determinazione del valore dell'immobile sulla base del confronto di beni analoghi (*aree agricole*) sottraendo però la spesa attribuita per le opere totali di demolizione di tutti i manufatti abusivi e i costi per la regolarizzazione catastale si giunge alla conclusione che l'immobile allo stato attuale non abbia un valore di mercato commerciale.



Valore d'uso

Essendo l'immobile completamente abusivo e non sanabile "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001); di conseguenza tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita contestualmente a tutti i potenziali rischi dell'operazione.

Del resto attualmente l'immobile genera un reddito rappresentato dal canone di locazione vigente (che si è dimostrato congruo e in linea col mercato) in virtù di un contratto di locazione sottoscritto. Rapporto locativo di un immobile il cui carattere abusivo e la mancanza di certificazione di abitabilità, in base alla consolidata giurisprudenza di Cassazione Civile, non ne comporta la nullità non incidendo sulla liceità/legittimità dell'oggetto del contratto medesimo.

Il valore dell'immobile in conclusione per prassi estimativa può essere calcolato come il Valore d'Uso inteso non come il valore intrinseco commerciale del bene ma come il valore attribuito in base all'utilità ricavata e presumibilmente da esso ricavabile rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore.

Finanziariamente il calcolo del valore d'uso corrisponde al valore corrente dei flussi di cassa futuri attesi (nella fattispecie il canone locativo) che si prevede deriveranno dall'uso continuativo del bene. L'immobile staggito, del resto, come ampiamente descritto nei paragrafi, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché nel territorio in cui ricade il cespite l'abusivismo totale è molto diffuso, si possono presumere tempi diradati per l'eventuale emanazione di un ordine di abbattimento.

Pertanto l'immobile ha un proprio "mercato praeter legem" (per consuetudine non disciplinato dalla legge) e conserva, nonostante tutto, un "Valore d'Uso" perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa dieci anni. Infatti considerando i tempi burocratici di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Carini, nelle more dell'approvazione del nuovo Piano di recupero particolareggiato e/o di un nuovo strumento urbanistico generale, lo scrivente ritiene congruo prudenzialmente stimare il Valore d'Uso dell'immobile pignorato per un intervallo di 10 anni.



Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi 10 anni.

Si è adoperata la formula per calcolare il valore d'uso di una unità immobiliare destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$\text{Valore d'uso} = R (q^n - 1)/r$$

- ✓ R è il reddito netto annuo ricavabile decurtando il 30% del reddito lordo stimato in € 4.800;
- ✓ q è il montante unitario (interessi maturati in un anno);
- ✓ n sono le annualità pari ma 10 anni;
- ✓ r è il saggio di capitalizzazione stimato in 7,5% in considerazione anche del rischio elevato;

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 3.360 €)

Il valore d'uso = € 3.360 (1,03¹⁰ - 1)/0,075 = € **15.407,45**

Prezzo di base d'asta

Il pezzo di base d'asta ponderando l'articolato ragionamento esposto precedentemente deriva direttamente dal valore d'uso attribuito al cespite.

Considerando le effettive possibilità di realizzo, la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti (anche fiscali) al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data dell'eventuale aggiudicazione, l'attuale stato locativo, le vigenti caratteristiche e le condizioni dell'immobile, lo stato odierno di completa irregolarità dal punto di vista catastale, edilizio e urbanistico, la condizione impiantistica la cui legittimazione necessita di una specifica verifica e l'indeterminatezza, in termini di tempi di emissione e di attuazione, inerente alla demolizione si ritiene opportuno proporre un prezzo base d'asta pari al valore d'uso ricavato ridotto nella misura del 30%.

Di conseguenza in conclusione come schematizzato nella tabella sottostante:

Valore d'uso nelle condizioni vigenti	€ 15.407,45
Valore ridotto del 30%	€ 10.785,21
Valore Prezzo base d'asta (arrotond.)	€ 10.800,00



Si segnala che chi consapevolmente acquisterà all'asta l'immobile potrebbe esporsi a varie incognite non definibili in questa sede e tra le quali: potrà utilizzare il bene ma non potrà rivenderlo in caso di necessità né potrà fornirlo a garanzia per una qualunque operazione finanziaria, emanazione di una nuova e più restrittiva normativa urbanistica, senza tener conto che l'immobile nella sua conformazione attuale potrebbe perire per una futura azione repressiva della pubblica amministrazione. Inoltre, come già rappresentato anche nella relazione relativa al calcolo dell'indennità di occupazione, affinché si continui ad utilizzare l'immobile esclusivamente come deposito occorre una completa verifica della legittimità degli impianti primari presenti con eventuale regolarizzazione e nel caso un preciso accertamento catastale.

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

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Palermo, 13/11/2023

**Esperto Stimatore
Ing. Fabrizio Ferro**



ELENCO ALLEGATI

- 1.** Immagine sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale
- 2.** Documentazione catastale
- 3.** Planimetria stato di fatto
- 4.** Documentazione fotografica
- 5.** Grafico sovrapposizione sagoma rilievo con estratto di mappa
- 6.** Elenco formalità particella 2007
- 7.** Atto di provenienza
- 8.** Concessione Edilizia n. 17/2002
- 9.** Atto di Vincolo
- 10.** Certificato di Destinazione Urbanistica
- 11.** Nota PEC Comune assenza di titoli edilizi
- 12.** Computo metrico estimativo opere di demolizione
- 13.** Documenti su occupazione immobile
- 14.** Nota Commissariato liquidazione Usi Civici
- 15.** Valori Agricoli Medi
- 16.** Tabella di valutazione con comparativi
- 17.** Attestazione trasmissione copia perizia al Creditore Procedente e al Debitore esecutato

