

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

**Procedura esecutiva n. 489/2022 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Gianfranco Pignataro**

**Custode Giudiziario  
Avv. Mauro Giudice**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Consulente: ing. Alessandro Benigno



# INDICE

## 1 PREMESSA

1.1 INCARICO

1.2 ESAME DEGLI ATTI

## 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

## 3 ATTIVITA' PERITALE

## 4 FORMAZIONE DEI LOTTI

## 5 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

5.2.1 – ACCESSI E CONFINI

5.2.2 – PERTINENZE ED ACCESSORI

5.2.3 – DOTAZIONI COMUNI

5.2.4 – CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

5.3 CONGRUITA' CATASTALE

5.4 STORIA DEL DOMINIO

5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

5.6 STATO DI POSSESSO

5.7 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

5.7.1 – A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.7.2 – DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

5.7.3 – BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

5.7.4 – ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.9.1 – SUPERFICIE COMMERCIALE

5.9.2 – STIMA

5.9.3 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

## 6 SCHEDA RIASSUNTIVA

## 7 INDICE DEGLI ALLEGATI



## **1. PREMESSA**

### 1.1 INCARICO

Con decreto del 03/05/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Gianfranco Pignataro, ha nominato il sottoscritto ing. Alessandro Benigno, quale Esperto Stimatore, per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 489/2022 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Mauro Giudice quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 05/05/2023 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione.

A seguito del pagamento dell'acconto disposto dal G.Es. lo scrivente, in collaborazione con il Custode Giudiziario, ha redatto il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina, depositando lo stesso in data 27/06/2023. Dall'analisi eseguita è risultato che la documentazione era completa per la prosecuzione dell'incarico.

### 1.2 ESAME DEGLI ATTI

Il sottoscritto ha acquisito, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, VI Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, i documenti di seguito elencati:

- Atto di precetto del 02/10/2022 (notificato, con raccomandata A/R, il 18-29/10/2022 per compiuta giacenza);
- Atto di pignoramento immobiliare del 16/12/2022 (notificato in pari data mediante consegna a mani del coniuge dell'esecutato);
- Nota di trascrizione del pignoramento del 02/01/2023 ai nn. 8/6;
- Istanza di vendita del 17/01/2023 (depositata in pari data);
- Certificazione notarile del 13/02/2023 (depositata il 22/02/2023).

La relazione notarile ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento.



## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

Immobile sito in Carini (PA) in corso Italia n. 134, piano terzo, scala B, catastalmente identificato al foglio n. 23, particella n. 1952, sub. 18, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 149 mq, rendita catastale € 438,99.

L'immobile risulta catastalmente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 ed è pignorato per la sua interezza. E' stata riscontrata perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

## 3. ATTIVITÀ PERITALE

Il sottoscritto preliminarmente ha acquisito, presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, la visura storica dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché l'estratto di mappa e la relativa planimetria catastale (all. 2).

Al fine di concordare le modalità di accesso all'immobile pignorato, lo scrivente ha contattato il Custode Giudiziario e, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi, ha convenuto con lo stesso di effettuare il primo accesso in data 25/07/2023. Il Custode Giudiziario ha quindi eseguito le dovute comunicazioni per l'accesso in tale data. Si rileva tuttavia che, a tale data, le comunicazioni non risultavano pervenute all'esecutato e inoltre è avvenuta una emergenza per incendi che ha coinvolto l'area metropolitana di Palermo e le principali arterie cittadine. Per tale ragione si è concordato di rinviare l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/09/2023.

In tale data, presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Carini in corso Italia n. 134, hanno avuto inizio le operazioni peritali (all. 1). Oltre allo scrivente, era presente l'avv. Mauro Giudice e l'esecutato. Era altresì presente l'ing. Claudio Pollaci quale collaboratore dello scrivente. Si è quindi presa visione del bene, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. E' stato redatto apposito verbale. Lo scrivente ha quindi informato l'esecutato che la data della



prossima udienza era fissata per il giorno 21/12/2023 ed ha inoltre richiesto informazioni circa la regolarità urbanistica del bene, acquisendo copia del titolo di proprietà ed altra documentazione utile per richiedere la presa visione delle corrispondenti pratiche edilizie all'Ufficio Tecnico del Comune di Carini. Parte esecutata ha quindi chiesto che la copia della presente relazione di stima venisse inviata all'indirizzo di posta elettronica non certificata indicato nel verbale. Le operazioni peritali sono state dunque sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazioni.

Al fine di acquisire informazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile lo scrivente, con PEC del 11/09/2023, ha chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Carini di prendere visione del fascicolo edilizio relativo all'immobile oggetto di stima. A seguito di contatto telefonico, i tecnici comunali hanno invitato lo scrivente a prendere visione della documentazione edilizia - urbanistica per il giorno 26/09/2023 (previo pagamento dei diritti di ricerca e visura avvenuto il 22/09/2023). In data 26/09/2023 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico comunale dove ha preso visione del fascicolo, acquisendo varia documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Con PEC del 02/10/2023, facendo seguito a quella del 07/09/2023 inviata dal Custode, lo scrivente ha sollecitato l'amministratore pro-tempore del condominio a fornire varie informazioni relative all'immobile. Con PEC del 12/10/2023 l'amministratore pro-tempore ha dato riscontro alla predetta PEC.

#### **4. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Si ritiene opportuno costituire un unico lotto per la vendita.



## 5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

### 5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al terzo piano di un edificio sito in Carini (PA) in corso Italia n. 134. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
23	1952	18	Corso Italia n. 134	3	A/2	5 vani	€ 438,99

e risulta catastalmente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.

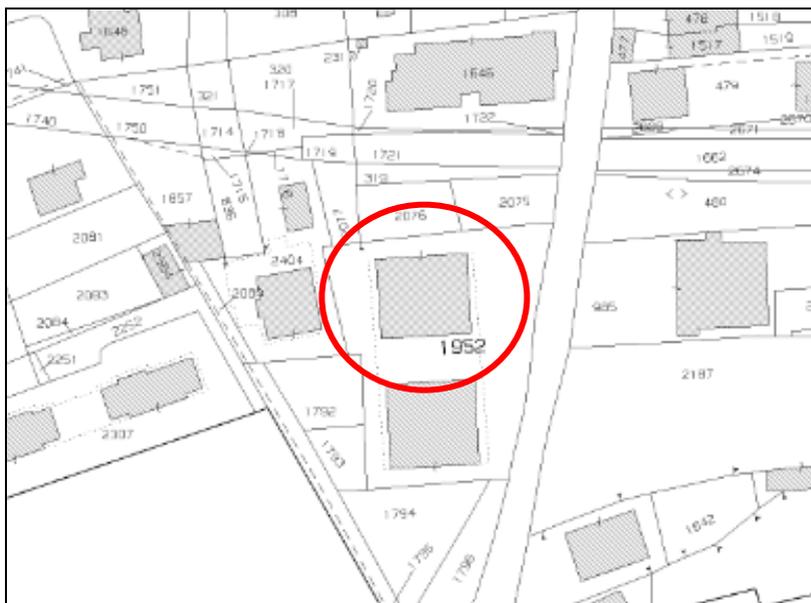
Risulta una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Immagine satellitare dei luoghi





Estratto di mappa catastale

Dalle informazioni in atti e da quelle acquisite non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

## 5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo di un edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra sito in Carini in corso Italia n. 134. Il fabbricato presenta struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, copertura in parte piana e praticabile (terrazza) ed in parte a tetto con doppia falda inclinata, prospetti rifiniti con intonaco civile per esterni.

L'accesso all'edificio avviene mediante un portone di ingresso in legno e vetro che conduce nell'androne condominiale. Da questo è possibile accedere alla scala ed all'ascensore che consentono l'accesso ai piani in elevazione. Si rileva, in particolare, che sebbene l'ascensore consenta l'accesso al terzo piano, tale funzione al momento del sopralluogo risultava disabilitata per morosità dell'esecutato. Si rileva inoltre che l'ascensore, quando funzionante per il terzo piano, consente l'accesso direttamente all'unità immobiliare sottoposta a pignoramento. L'esecutato



ha comunicato che tale funzione può essere attivata esclusivamente mediante l'utilizzo di una chiave.

All'appartamento si accede tramite una porta blindata in legno, oltrepassata la quale ci si immette nell'ingresso dell'unità immobiliare. Come già indicato è inoltre possibile accedere all'unità immobiliare direttamente dall'ascensore. Dall'ingresso è possibile accedere ad un breve corridoio che consente l'ingresso a diverse stanze che compongono l'unità immobiliare. In particolare è possibile accedere sulla sinistra ad un piccolo disimpegno e da questo alla camera da letto principale (porta di sinistra) ed ad una seconda camera da letto (porta di destra). Dalla camera da letto principale è possibile inoltre accedere ad un servizio igienico ed ad una cabina armadio realizzata all'interno di una struttura precaria, a guisa di veranda, costruita sulla terrazza di pertinenza dell'appartamento. Dall'ingresso è inoltre possibile accedere mediante una porta posta sulla destra al servizio igienico principale e frontalmente all'ampio soggiorno dell'unità immobiliare. Da questo è quindi possibile accedere alla cucina (realizzata all'interno dell'ampliamento dell'appartamento insistente sulla terrazza di pertinenza) che presenta struttura in legno con copertura a quattro falde inclinate. Inoltre dal soggiorno è possibile accedere ad un locale di sgombero ricavato tra il sottotetto ed il controsoffitto delle camere da letto e dei servizi igienici. L'unità immobiliare è dotata inoltre di terrazza che circonda interamente l'appartamento e sulla quale sono stati realizzati vari ampliamenti e tettoie.

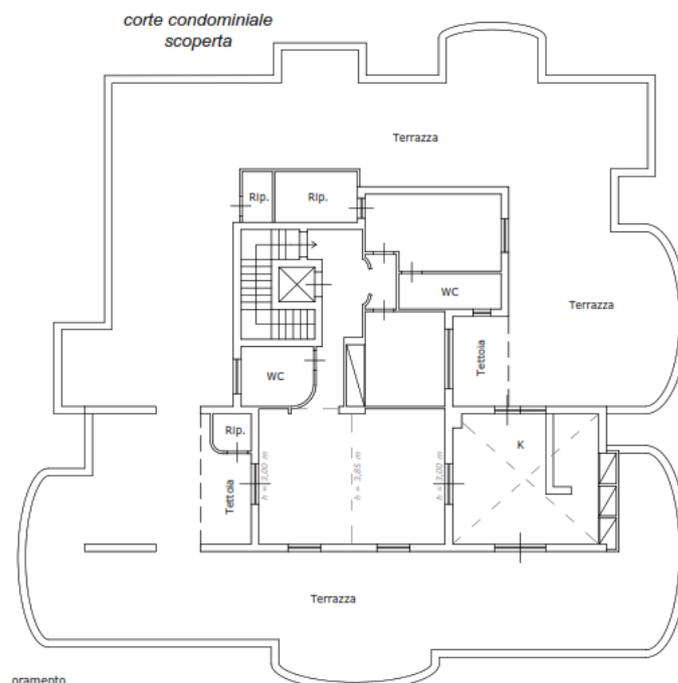
L'appartamento presenta pavimentazione con mattoni di ceramica, ad eccezione della camera da letto che risulta pavimentata con mattoni di gres. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione dei servizi igienici che presentano rivestimento parietale sino ad una quota di circa 1,20 metri dal piano di calpestio. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, alcuni dotati di persiane in alluminio. Esternamente la terrazza presenta pavimentazione con mattoni di ceramica per esterni, pareti perimetrali dell'appartamento rivestite con intonaco civile per esterni



e parapetti in parte in muratura ed in parte realizzati mediante installazione di ringhiera metallica. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presentava impianto elettrico non a norma, impianto idrico-sanitario a collettori con produzione di acqua calda mediante scaldacqua elettrico. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di approvvigionamento alla rete di distribuzione di gas comunale (sebbene l'impianto sia predisposto per l'intero edificio) e pertanto l'utilizzo della cucina, di tipo tradizionale, avviene mediante bombola a gas. E' presente inoltre impianto citofonico con apri-porta. Tenuto conto delle difformità edilizie, di cui si esporranno le risultanze nei successivi paragrafi, non si ritiene opportuno indicare specificatamente il costo per l'adeguamento impiantistico alla vigente normativa, considerando che parte di questi dovrà essere sostituita.

In generale l'appartamento si presenta in discreto-buono stato di conservazione.

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata altresì in allegato 2).

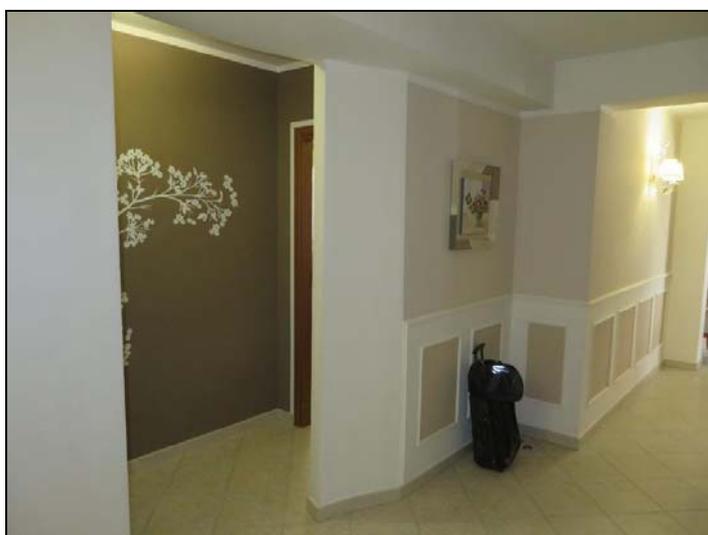


Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).





*Edificio in cui insiste l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento*



*Ingresso dell'unità immobiliare*



*Soggiorno*





*Soggiorno*



*Accesso al locale sottotetto*



*Cucina realizzata nell'ampliamento sulla terrazza*





*Camera da letto*



*Servizio igienico accessibile dalla camera da letto*



*Cabina armadio realizzata nell'ampliamento sulla terrazza*



*Seconda camera da letto*





*Servizio igienico principale*



*Terrazza*



*Terrazza*



### 5.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'edificio è ubicato in corso Italia n. 134 e presenta accesso dalla predetta strada urbana mediante passaggio carrabile che conduce alla corte di pertinenza del complesso immobiliare costituito da n. 2 distinti edifici.

I confini della particella su cui è realizzato l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento sono:

#### CONFINI:

EST:	corso Italia
SUD:	Particelle 1794 e 1796
OVEST:	Particelle 1792, 1793 e 2404
NORD:	Particelle 2075, 2076 e 2077

### 5.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

L'unità immobiliare è dotata di terrazza di pertinenza esclusiva che costituisce copertura del fabbricato. Questa circonda interamente l'appartamento e si estende complessivamente per una superficie di circa 438 mq. Su detta superficie insistono n. 2 tettoie di estensione, rispettivamente pari ad 8,00 e 10,00 mq. L'estensione netta della terrazza è pertanto pari a circa 420 mq.

Come indicato sulla terrazza insistono inoltre tre corpi di fabbrica che costituiscono un ampliamento dell'unità immobiliare. In particolare si è riscontrata la presenza di un ampio vano di estensione pari a 37,00 mq circa in cui è realizzata la cucina; di una struttura precaria a guisa di veranda di estensione pari a circa 10,00 mq in cui è realizzata la cabina armadio ed un piccolo ripostiglio accessibile dalla terrazza; ed infine di un piccolo ripostiglio di estensione pari a circa 2,00 mq.

**Si precisa sin d'ora che dette superfici si riferiscono allo stato dei luoghi riscontrato in sede di operazioni peritali che risulta notevolmente difforme rispetto ai titoli edilizi.**



### 5.2.3 DOTAZIONI COMUNI

Le dotazioni comuni consistono nella corte scoperta di pertinenza dell'edificio, nell'atrio dello stesso e nella scala ed ascensore di collegamento ai piani in elevazione.

Si precisa che sono presenti alcuni posti auto all'interno della corte realizzata tra i due edifici, ma non risultano informazioni circa l'assegnazione di posti auto in uso all'immobile pignorato.

### 5.2.4 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato all'ingresso del centro abitato del Comune di Carini con accesso da corso Italia. L'accessibilità alla zona è agevole e la tipologia di immobili prevalente nella stessa è di civile abitazione ed attività commerciali.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea C1, ovvero aree che comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi, con indice di densità territoriale pari ad 1,50 mc/mq. Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica. Tale zona è disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Carini, approvato con D.A. n. 248 del 07/06/1983.

### 5.3 CONGRUITA' CATASTALE

Come già indicato, l'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U.:

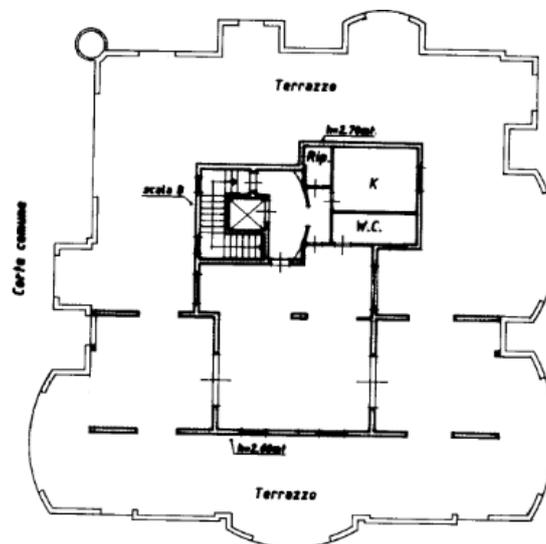
Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
23	1952	18	Corso Italia n. 134	3	A/2	5 vani	€ 438,99

e risulta catastalmente di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1.

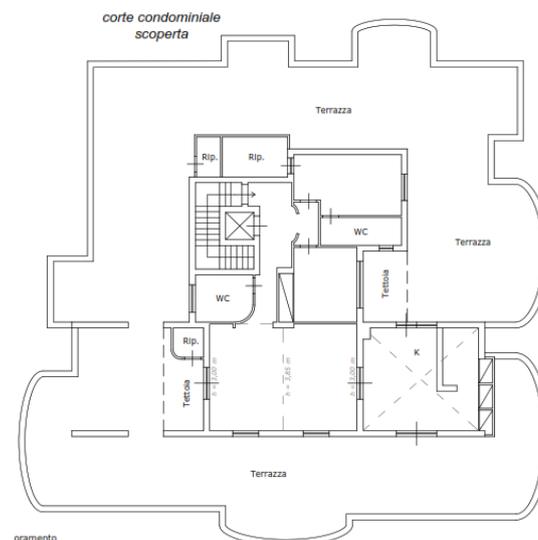


Dalla consultazione della visura storica catastale risulta che l'immobile, sin dalla sua costituzione, avvenuta in data 28/07/1998, ha assunto l'odierna identificazione catastale. Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava difforme rispetto a quanto indicato nella relativa planimetria catastale. Si è in particolare riscontrata una generale diversa distribuzione degli spazi interni, nonché l'ampliamento dell'appartamento mediante realizzazione di manufatti sulla terrazza di pertinenza esclusiva.

Si riporta di seguito un confronto tra l'effettivo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale.



*Estratto della planimetria catastale*



*Rilievo planimetrico dei luoghi*



#### 5.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile risulta che la proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato con atto di compravendita al rogito del notaio Mario Alessi del 18/07/2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 22/07/2006 ai nn. 47179/24733.

Ai dante causa dell'esecutato la piena proprietà dell'unità immobiliare era pervenuta *"per averlo costruito a propria cura e spese su terreno acquistato"* con atto di compravendita del 17/05/1988 al rogito del notaio Paolo Toscano (rep. n. 925), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 15/06/1988 ai nn. 26528/20248.

In merito allo stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene sottoposto a pignoramento si rileva che lo stesso risultava "di stato libero", sebbene lo stesso abbia successivamente contratto matrimonio. Si rileva inoltre, per completezza di informazione, che il contratto di mutuo del 18/07/2006 indica espressamente che l'esecutato al momento dell'acquisto del bene era di stato civile "libero".

#### 5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea C1, ovvero aree che comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi, con indice di densità territoriale pari ad 1,50 mc/mq. Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica. Tale zona è disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Carini, approvato con D.A. n. 248 del 07/06/1983.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Carini, è fruibile dal sito del Comune, e che nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite direttamente dai tecnici comunali le informazioni relative alla destinazione urbanistica dell'immobile, visionando le tavole grafiche afferenti il P.R.G., non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica Dall'analisi delle tavole



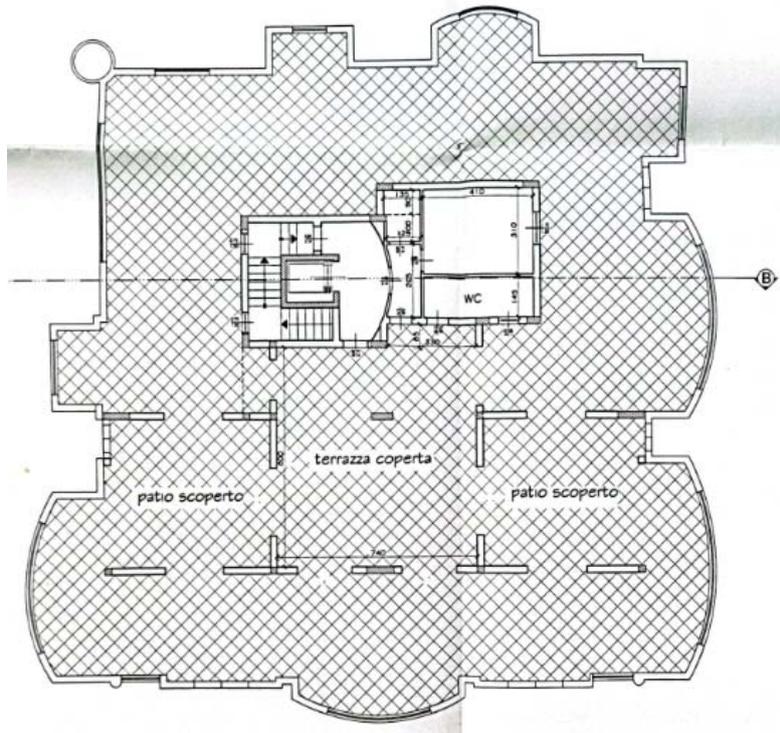
grafiche allegate al P.R.G. del Comune di Carini si è riscontrato inoltre che l'immobile non ricade all'interno di perimetrazioni e/o vincoli.

Sulla scorta della documentazione acquisita nel corso dell'attività peritale risulta che l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 5632 del 20/09/1995 (trascritta presso la Conservatoria RR.II. in data 04/10/1995 ai nn. 34578/26189) e successive Concessioni Edilizie in variante n. 6072 del 07/10/1997 (trascritta presso la Conservatoria RR.II. in data 13/12/1997 ai nn. 39428/29791) e n. 20 del 28/07/1999 (trascritta presso la Conservatoria RR.II. in data 30/07/1999 ai nn. 30314/21975). L'edificio è stato dunque dichiarato agibile/abitabile con Autorizzazione n. 10409 del 25/01/2001. Per l'immobile sottoposto a pignoramento ed oggetto di stima risulta *"Edificio "B" ... Piano Terzo: n. 1 appartamento monovano con una cucina – soggiorno, un ripostiglio, un corridoio e da un W.C. indicato con il sub. 18"*.

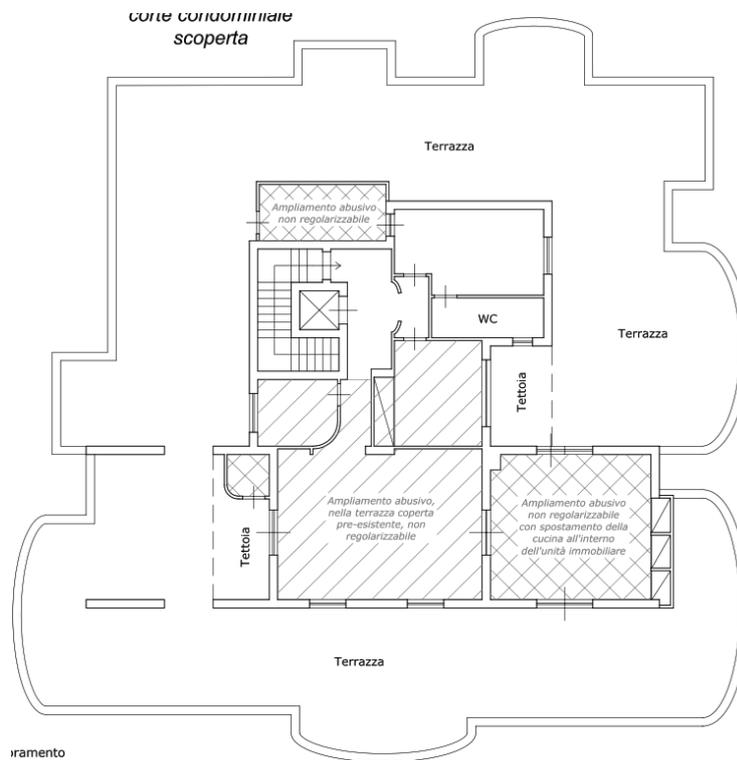
Dal confronto tra le tavole grafiche contenute nella pratica edilizia esibita presso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carini e lo stato dei luoghi sono state riscontrate notevoli difformità. Si è in particolare riscontrato che l'abitazione rappresentata nelle tavole edilizie si componeva di un vano principale (odierna camera da letto principale) con annessi vani accessori costituiti da un servizio igienico, da un ripostiglio, da un corridoio e da un ingresso. Risulta pertanto un notevole ampliamento della superficie dell'appartamento nella terrazza coperta ed in un patio scoperto, nonché la realizzazione di un'ulteriore ampliamento (vano in parte utilizzato come cabina armadio ed in parte come locale tecnico) e di n. 2 tettoie.

Per un pronto riscontro si riporta di seguito un confronto tra la planimetria relativa alla Concessione Edilizia n. 20 del 28/07/1999 e lo stato attuale dei luoghi (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata altresì in allegato 2). Si rileva che la planimetria attuale riporta l'indicazione degli ampliamenti eseguiti.





*Estratto della tavola grafica relativa allegata alla C.E. n. 20 del 28/07/1999*



*Rilievo planimetrico dei luoghi*



Le opere realizzate in difformità, secondo quanto indicato nel precedente confronto grafico, non risultano regolarizzabili e pertanto occorrerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi. Risulta, in particolare, necessario procedere alla rimozione degli ampliamenti realizzati sul patio scoperto (cucina realizzata mediante chiusura del patio scoperto con copertura in legno ed infissi esterni e piccolo ripostiglio) e dell'ampliamento sulla terrazza (cabina armadio / locale tecnico realizzata con struttura precaria), nonché ripristinare l'originaria sagoma della terrazza coperta, su cui oggi insistono il soggiorno, una camera da letto ed un servizio igienico. Tenuto conto della notevole estensione degli spazi scoperti, e dei costi di regolarizzazione, si ritiene opportuno procedere anche allo smontaggio delle due tettoie realizzate in corrispondenza dell'odierno soggiorno e cucina. Occorrerà inoltre procedere allo spostamento della cucina all'interno dell'appartamento (con contestuale realizzazione degli impianti). Per l'esecuzione delle opere di ripristino risulta necessario procedere ad un'attività di progettazione *ad hoc* con contestuale valutazione dei costi di ripristino mediante redazione di opportuno computo metrico estimativo. Si ritiene tuttavia che il costo per la realizzazione delle predette opere di ripristino possa essere stimato in complessivi € 40.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale, tenuto conto di quanto indicato al § 5.3, è invece necessario procedere alla presentazione di un DOCFA con pagamento, salvo diversa valutazione dell'ufficio preposto, di un importo pari a € 50,00, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00.

L'immobile, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta altresì dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.



Si rileva infine, per completezza di informazione, che in data 09/05/2001 è stata presentata, presso il Comune di Carini, una richiesta per il rilascio di Autorizzazione Edilizia (assunta al prot. n. 14133 del 09/05/2001) per opere di "installazione di n. 34 travi in legno nel patio scoperto e dei teli di protezione per il sole". Tuttavia, sulla scorta delle informazioni assunte dai tecnici del Comune, risulta che tale Autorizzazione non è stata concessa nonostante il parere igienico - sanitario favorevole espresso dall'Azienda Unità Sanitaria Locale in data 11/02/2002 (prot. n. 35260 del Comune di Carini ovvero prot. n. 518 dell'A.U.S.L.).

#### 5.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava dall'esecutato con la propria famiglia.

#### ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla relazione notarile risulta che la piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato con atto di compravendita del 18/07/2006 al rogito del notaio Mario Alessi (rep. n. 55406 - raccolta n. 10353), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 22/07/2006 ai nn. 47179/24733.

#### 5.7 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché dalle informazioni acquisite dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

##### 5.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea C1, ovvero aree che comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi, con indice di densità territoriale pari ad 1,50 mc/mq. Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica. Tale zona è disciplinata dall'art. 16 delle



Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Carini, approvato con D.A. n. 248 del 07/06/1983.

#### 5.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

##### Iscrizioni ipotecarie:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 22/07/2006 ai nn. 47180/16314 in favore di Banca per la Casa S.p.A.

##### Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Atto di pignoramento immobiliare del 19/08/2017, trascritto il 07/09/2017 ai nn. 34773/26847 a favore di Unicredit S.p.A. In merito alla presente formalità risulta che per la stessa è stata promossa la procedura esecutiva n. 597/2017 R.G., tuttavia, secondo quanto indicato nella documentazione in atti, detta procedura esecutiva è stata "*dichiarata improseguibile, a causa del mancato pagamento integrale degli acconti liquidati in favore degli ausiliari, giusto Provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 8/11/2019*".

2) Atto di pignoramento immobiliare del 16/12/2022, trascritto il 01/02/2023 ai nn. 8/6 a favore di Prisma SPV s.r.l.

##### Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che l'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 5632 del 20/09/1995 (trascritta presso la Conservatoria RR.II. in data 04/10/1995 ai nn. 34578/26189) e successioni Concessioni Edilizie in variante n. 6072 del 07/10/1997 (trascritta presso la Conservatoria RR.II. in data 13/12/1997 ai nn. 39428/29791) e n. 20 del 28/07/1999 (trascritta presso la Conservatoria RR.II. in data 30/07/1999 ai nn. 30314/21975). L'edificio è stato dunque dichiarato agibile/abitabile con



Autorizzazione n. 10409 del 25/01/2001. Per l'immobile sottoposto a pignoramento ed oggetto di stima risulta *"Edificio "B" ... Piano Terzo: n. 1 appartamento monovano con una cucina – soggiorno, un ripostiglio, un corridoio e da un W.C. indicato con il sub. 18"*.

Dal confronto tra le tavole grafiche contenute nella pratica edilizia esibita presso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carini e lo stato dei luoghi sono state riscontrate notevoli difformità. Si è in particolare riscontrato che l'abitazione rappresentata nelle tavole edilizie si componeva di un vano principale (odierna camera da letto principale) con annessi vani accessori costituiti da un servizio igienico, da un ripostiglio, da un corridoio e da un ingresso. Risulta pertanto un notevole ampliamento della superficie dell'appartamento nella terrazza coperta ed in un patio scoperto, nonché la realizzazione di un'ulteriore ampliamento (vano in parte utilizzato come cabina armadio ed in parte come locale tecnico) e di n. 2 tettoie.

Per l'esecuzione delle opere di ripristino risulta necessario procedere ad un'attività di progettazione *ad hoc* con contestuale valutazione dei costi di ripristino mediante redazione di opportuno computo metrico estimativo. Si ritiene tuttavia che il costo per la realizzazione delle predette opere di ripristino possa essere stimato in complessivi € 40.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

#### Difformità catastali:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che il costo della regolarizzazione catastale dell'immobile è stimato in € 1.550,00 (€ 50,00 + € 1.500,00). Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

#### 5.7.3 BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.



#### 5.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

#### 5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni acquisite in sede di operazioni peritali risulta che l'esecutato è moroso nei confronti del Condominio.

In particolare la documentazione inviata dall'amministratore pro-tempore del condominio non fornisce una netta distinzione tra morosità attuali (fino ai due anni precedenti alla data odierna) e morosità pregresse e ciò nonostante la richiesta effettuata dallo scrivente sia stata esplicitata in tal senso.

Nello specifico viene riportato fino al 01/01/2023 una morosità complessiva pari ad € 25.999,09. Viene anche indicato che per tale ragione risultano a carico dell'esecutato due distinti decreti ingiuntivi, nonché una sentenza per la *"sospensione della fruizione dei servizi comuni condominiali suscettibili di godimento separato all'interno dell'edificio condominiale"*. L'amministratore pro-tempore del Condominio ha altresì comunicato che *"l'importo medio annuo, relativo alle sole mensilità condominiali generate da una previsione di spesa, è di Euro 1.800,00"*.

Considerato che dal prospetto presentato dall'amministratore pro-tempore risultano oneri ordinari nel periodo gennaio-ottobre 2023 pari a € 1.530,00, ed acqua nel periodo ottobre 2021 - ottobre 2022 pari a € 99,65, è quindi possibile stimare che gli oneri a carico dell'esecutato negli ultimi due anni sono pari (in c.t.) a € 3.870,00 (€ 1.530,00 + € 99,65 + € 153,00 x 14 mesi + € 99,65).

Dalla documentazione acquisita dall'amministrazione condominiale risulta che il Condominio non è dotato di regolamento condominiale in quanto lo stesso non risulta mai approvato dall'assemblea.



Si rileva infine, per completezza di informazione, che risulta pendente presso la Corte d'Appello di Palermo un procedimento civile tra il Condominio e l'esecutato, tuttavia le informazioni acquisite non consentono di conoscere l'oggetto della lite.

#### 5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto già esposto e del sopraluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'immobile e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'OMI, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 900,00 €/mq.



### 5.9.1 SUPERFICIE

Si rileva preliminarmente che per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alla sua configurazione regolare e/o regolarizzabile secondo quanto indicato al § 5.5.

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a:

- 40,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie della terrazza (in parte coperta ed in parte scoperta). Nello specifico per il computo delle superfici commerciali possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

35% per terrazza coperta

25% per terrazza scoperta (sino alla superficie di 25,00 mq)

10% per terrazza scoperta (oltre 25,00 mq)

Si ottiene pertanto che le pertinenze, sempre secondo la configurazione regolare e/o regolarizzabile, hanno una superficie commerciale pari a:

$$72,00 \times 0,35 + 25,00 \times 0,25 + (424,00 - 25,00) \times 0,10 \approx 71,50 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale complessiva è:

$$40,00 \text{ mq} + 71,50 \text{ mq} = 111,50 \text{ mq.}$$

### 5.9.2 STIMA

Quota:	1/1
Valore unitario lordo:	900,00 €/mq
Superficie commerciale:	111,50 mq
Valutazione dell'immobile:	111,50 mq x 900,00 €/mq = € 100.350,00



Tale valore deve essere decurtato della somma degli oneri condominiali a carico dell'immobile negli ultimi due anni (€ 3.870,00), dei costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica (€ 40.000,00) e catastale (€ 1.550,00), nonché l'ottenimento della certificazione energetica (€ 150,00), pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

**€ 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).**

Sulla scorta di quanto espressamente richiesto nel decreto di nomina, il prezzo a base d'asta viene determinato nella misura del 95% del valore di stima (riduzione del valore pari al 5% e rispetto alla quota pignorata), pertanto il valore a base d'asta, già arrotondato, risulta pari a:

**€ 52.250,00 (cinquantaduemiladuecentocinquanta/00).**

### 5.9.3 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è stato pignorato per la sua interezza e considerata la sua disposizione planimetrica lo stesso non risulta comodamente divisibile.



## 6. SCHEDA RIASSUNTIVA

### LOTTO UNICO

Ubicazione: Carini (PA), corso Italia n. 134

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Piano: Piano terzo – Scala B

Dati catastali: Foglio: 23 Particella: 1952 Sub: 18

Stato: Discreto-Buono

Titolo edilizio: Concessione Edilizia n. 5632 del 20/09/1995  
Concessione Edilizia in variante n. 6072 del 07/10/1997  
Concessione Edilizia in variante n. 20 del 28/07/1999

Abitabilità: Autorizzazione n. 10409 del 25/01/2001

Superficie commerciale: 111,50 mq

Valore stimato: € 55.000,00

Valore a base d'asta: € 52.250,00



## **7. INDICE DEGLI ALLEGATI**

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 16/10/2023

Ing. Alessandro Benigno

