

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R. G. Es. 198/2022
Giudice dell'Esecuzione: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI
promossa da
SIENA NPL 2018 s.r.l.
contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: IMMOBILE "A" (foglio MU, part. 1770, sub. 3 e part. 1771, sub. 5 graffate)
sito in Comune di Carini (PA) via Milano n.18, piano 3



Palermo, 09/01/2024.

Il CTU
Arch. Calogero Buttice`

Architetto Calogero Buttice`

cell.: 3804559948 - e-mail: calogerobuttice@hotmail.com – pec: calogero.buttice@archiworldpec.it



La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa ed oggetto della procedura	p. 3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	p. 3
3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	p. 4
Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	
<u>quesito n. 1:</u> identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	p. 4
<u>quesito n. 2:</u> elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	p.7
<u>quesito n. 3:</u> procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	p. 15
<u>quesito n. 4:</u> procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	p. 17
<u>quesito n. 5:</u> procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	p. 17
<u>quesito n. 6:</u> verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	p. 18
<u>quesito n.7:</u> indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	p. 23
<u>quesito n. 8:</u> specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	p. 24
<u>quesito n. 9:</u> verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	p. 25
<u>quesito n. 10:</u> verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	p. 25
<u>quesito n. 11:</u> fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	p. 25
<u>quesito n. 12:</u> procedere alla valutazione dei beni	p. 25
<u>quesito n. 13:</u> procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	p. 27



1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 21/03/2023 il Giudice Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Calogero Buttice, C.T.U. nell' Esecuzione Immobiliare promossa da Creditore Procedente SIENA NPL 2018 s.r.l. contro [REDACTED], conferendo all'Esperto l'incarico specificato alle sezioni A, B, e C contenuto nel decreto di nomina,

relativo all'immobile oggetto dell'Atto di pignoramento notificato il 24/05/2022 n. rep. 9 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 06/09/2022 ai numeri 42709/33972;

- Abitazione di tipo popolare categoria (A/4) sito in Carini (PA), via Milano n. 18, piano 3, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 82 mq, esclusa aree scoperte mq 80 distinto al N.C.E.U. Comune Bagheria Foglio MU, particella 1770. sub. 5 e particella 1771 sub. 3 graffate

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

22/03/2023 Accettazione incarico

15/05/2023 Deposito Modulo di Controllo Documentazione

21/06/2023, alle ore 09,30 Inizio delle Operazioni Peritali presso l'Immobile oggetto di pignoramento, erano presenti oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario Dott. Giovanni Galante, la sig.ra [REDACTED] quale congiunta dell' debitore esecutato e 4 figli minori.

Il sottoscritto procedeva alla visita ed al rilievo fotografico dell'Immobile, annotando le caratteristiche e verificandone la conformità rispetto alla planimetria catastale.

Sulla base degli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo è stata redatta la planimetria dello stato reale dei luoghi.

20/12/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini (PA.) presa visione della documentazione richiesta.



3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c. e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, è emerso che:

- il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- la certificazione risale ad atti derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 15/05/2023. in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

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

Il bene immobile oggetto di esecuzione risulta individuato nell'atto di pignoramento:

- Immobile sito in Carini (PA), via Milano n.18, piano 3, distinto al NCEU del Comune di Carini al Catasto Fabbricati - foglio MU, particella 1770 sub. 5 e particella 1771 sub. 3 categoria (A/4)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore executato sig. [REDACTED] nato a Palermo (PA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per l'intera quota della piena proprietà, in forza dell'Atto di Compravendita del 18/04/2006, N. di repertorio 14921 a rogito del Notaio Dott. Lunetta Maurizio sede San Giuseppe Jato (PA), trascritto in data 27/04/2006 ai nn. 26594/13293 da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] a Carini (PA) e [REDACTED] nato il [REDACTED] a Carini (PA).

A seguito del sopralluogo effettuato e dei dati acquisiti (visura storica catastale dell'Immobile), gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano individuati chiaramente e sono corretti e aggiornati rispetto alla situazione attuale.



Individuazione del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

Individuazione della zona



Individuazione del fabbricato



Architetto Calogero Buttice

cell.: 3804559948 - e-mail: calogerobuttice@hotmail.com – pec: calogero.buttice@archiworldpec.it



Estratto di mappa Foglio MU part. 1770 e 1771



Raffronto foto satellitare con mappa catastale:



FORMAZIONE LOTTO

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione del bene pignorato, sulla base delle ricerche catastali, del sopralluogo effettuato e della documentazione acquisita, si procederà, ai fini della vendita, alla formazione di un Unico Lotto, e l'Immobile in oggetto sarà identificato tramite lettera dell'alfabeto "A":

LOTTO UNICO:

IMMOBILE "A" Piena ed intera proprietà Abitazione di tipo popolare, categoria (A/4)
sito a Carini (PA), via Milano n. 18, piano 3.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Carini (PA),
Foglio MU, Particella 1770, sub. 5 e Particella 1771, sub 3 graffate

Confini: Nord: via Milano
Est: particella 1769
Sud: particella 1756
Ovest: particella 1772

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

DESCRIZIONE LOTTO UNICO IMMOBILE "A"

Descrizione della zona: L'Immobile "A" fa parte di una palazzina sito in via Milano n. 18, in zona territoriale omogenea "B1" del PRG del Comune di Carini, è situato all'interno del centro storico. La zona è di natura altamente residenziale caratterizzata da una tipologia edilizia a schiera di tipo economico popolare, provvista di poche attività commerciali, servizi pubblici. Si trova in prossimità di via Roma quale asse viario di collegamento, e a circa 200 m di piazza Duomo.



Individuazione dell'Immobile "A"



Architetto Calogero Buttice

cell.: 3804559948 - e-mail: calogerobuttice@hotmail.com – pec: calogero.buttice@archiworldpec.it



Accessi: L'immobile "A" oggetto di pignoramento è ubicata nel piano 3 della palazzina con accesso dal portoncino al civico n. 18 di via Milano al Comune di Carini (PA).

Descrizione della palazzina:

La palazzina dov'è ubicato l'immobile "A" è composto da 6 elevazioni fuori terra, comprendente una unità a destinazione commerciale alla piano terra e 4 unità immobiliari di destinazione abitativo ubicati al piano terra e piano 1° (ammezzato) con accesso indipendente al civ.16, al piano 2°, al piano 3°, e al piano 4° e 5° con accesso comune al civ. 18 servito da una scala interna.

La copertura è di tipo a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato con strutture mista in muratura cemento armato. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è pessimo.

Descrizione dell'Immobile "A":

L'Immobile "A" è ubicato al terzo piano salendo dalla scala interna comune. È composto da un ingresso diretto su cucina abitabile con porta finestra che dà su balcone, un wc-doccia, una camera centrale comunicante senza finestra, una camera da letto matrimoniale con porta finestra che dà su stesso balcone, un salone-soggiorno senza finestra, una cameretta senza finestra con porta d'accesso su scala interna.

L'Immobile "A" presenta una pavimentazione in ceramica per tutta la superficie. Le pareti dei vani principali dell'immobile sono rifinite con idropittura di tipo ducotone. Le pareti della cucina abitabile e del wc-doccia sono in parte rivestite di piastrelle in ceramica.

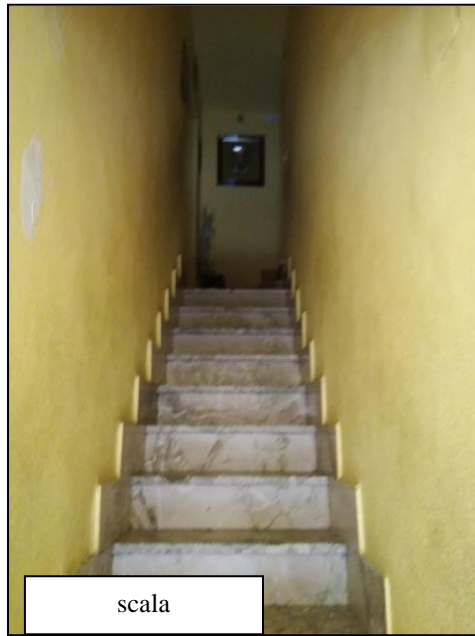
I soffitti sono rifiniti con idropittura di tipo ducotone. Gli infissi esterni sono di tipo a battenti in alluminio anodizzato con vetro camera e le persiane sono anche in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno con vetro.

L'Immobile "A" è dotato di impianti elettrici sottotraccia con un interruttore "salvavita" e di un impianto idrico anch'esso sotto traccia. Questi impianti non risultano corredati di certificazione di conformità. L'Immobile "A" si trova in discreto stato generale di manutenzione.

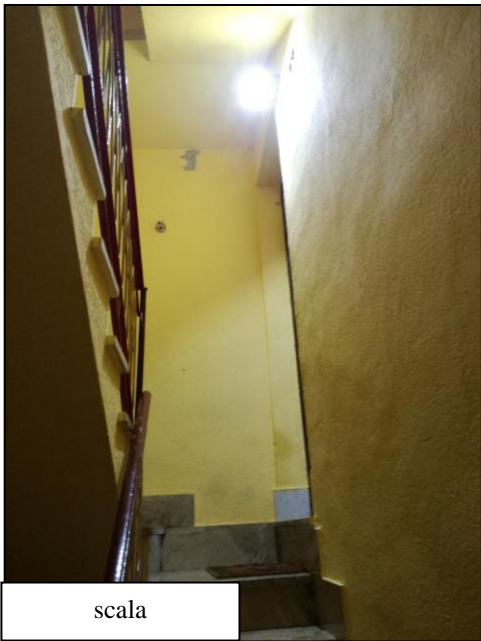




ingresso civ. 18



scala



scala



ingresso immobile "A"



cucina abitabile

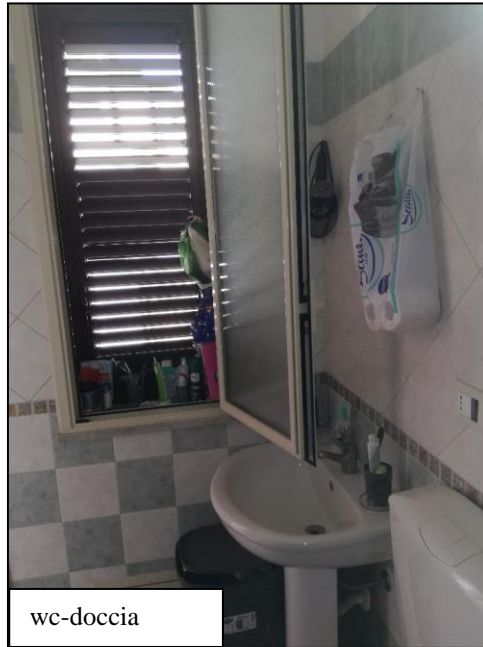


cucina abitabile





wc-doccia



wc-doccia



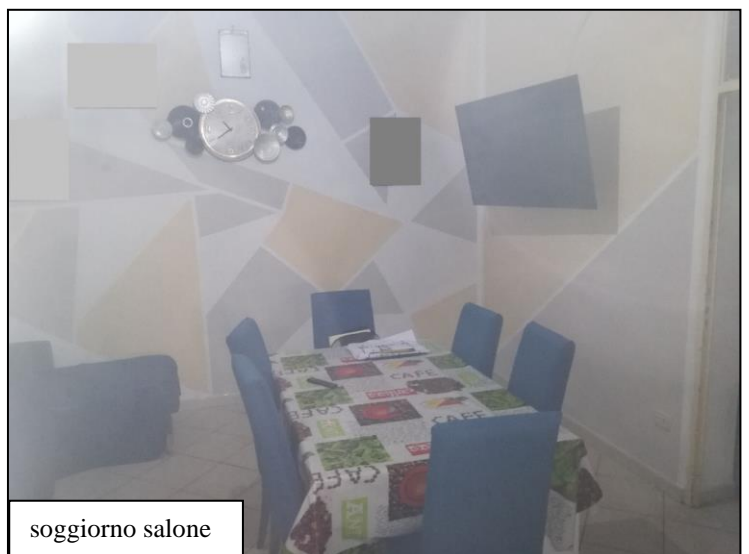
camera letto matrimoniale



camera centrale



camera letto matrimoniale



soggiorno salone





soggiorno salone



cameretta



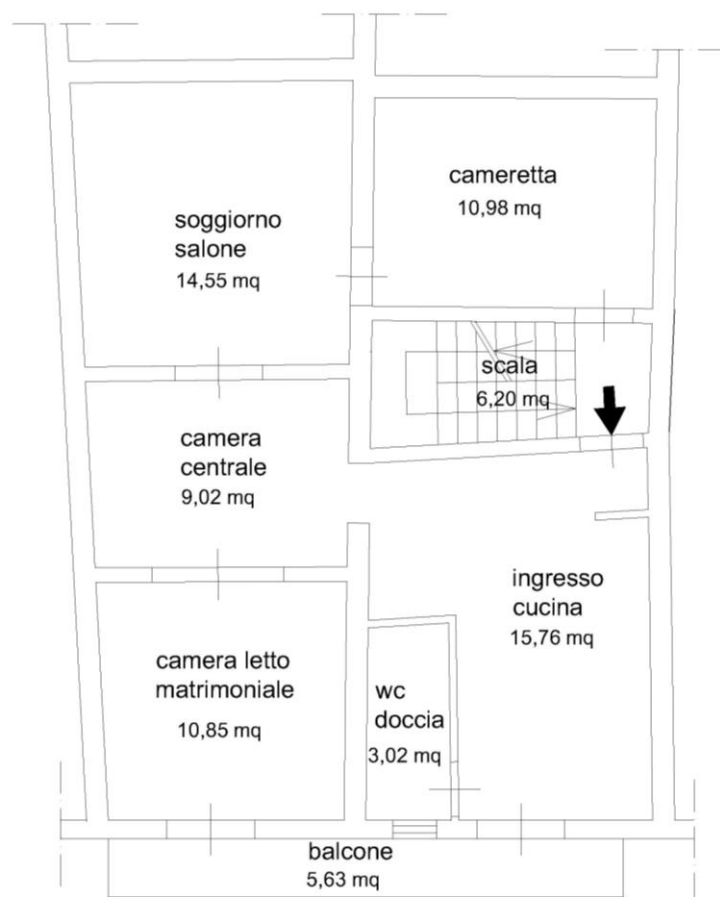
balcone



balcone



Planimetria di rilievo Immobile "A"



Consistenza dell'Immobile "A" (stato di fatto):

La stima delle consistenze è basata sui criteri stabiliti dal D.P.R. n. 138/98; le superficie considerate sono la superficie lorda, la superficie utile e la superficie commerciale di seguito definite e calcolate sulla base dei rilievi metrici.

Superficie utile o netta dell'Immobile "A": Area all'interno di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle divisorie, sono incluse gli spessori delle zoccolature, le superficie delle sotto finestre, le superficie di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno e analoghi), e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spazio occupato dalle colonne e dei pilastri.



superficie netta immobile "A" (stato di fatto)

Immobile "A"	Sup. netta (mq)	Altezza utile (mt)
ingresso cucina abitabile	15,76	3,00
camera da letto matrimoniale	10,85	3,00
camera centrale	9,02	3,00
soggiorno salone	14,55	3,00
cameretta	10,98	3,00
wc-doccia	3,02	3,00

superficie netta totale immobile "A" mq 64,18

Superficie coperta o lorda Immobile "A": è determinata dalla somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altri unità immobiliari o parti comuni per tutte le tipologie di superficie comuni e non.

Superficie Commerciale Immobile "A": è rappresentata nel caso che si tratti d'immobile avente destinazione residenziale, dalla somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, porti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box)

Immobile "A"	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale (mq)
vani principali e accessori diretti	80.71	1,00	80,71
balcone	5.63	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	1.69

Superficie Commerciale Immobile "A": Totale 82,40 mq

Stato di manutenzione dell'Immobile "A": L'immobile presenta discrete condizioni d'uso e di manutenzione.



Attestazione di prestazione energetica: L'unità abitativa, non risulta dotata di attestazione di prestazione energetica, il costo per la redazione € 300,00

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

Dati catastali attuali:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini (PA) al foglio MU, p.lla 1770, sub. 5 e p.lla 1771, sub. 3 graffate, cat. A/4, consistenza 6 vani.

è intestato a [REDACTED] nato a Palermo (PA) il [REDACTED], per piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Storia catastale:

Si riscontrano le seguenti variazioni catastali intervenute nel tempo riguardanti il bene:

09/11/2015 - Variazione: Inserimento in visura dei dati di superficie

10/02/2014 – Variazione toponomastica

01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

22/06/1988 – Variazione di classamento

22/06/1988 – Variazione Frazionamento, fusione, sopraelevazione

Altri intestatari catastali nel ventennio:

nella visura storica relativa all'immobile risultano i seguenti intestatari:

[REDACTED] nata a Carini (PA) il [REDACTED], [REDACTED] nato a Carini (PA) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Carini (PA) il [REDACTED], [REDACTED] nato a Carini (PA) il [REDACTED], [REDACTED] nato a Carini (PA) il [REDACTED], [REDACTED] nato a Carini (PA) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Carini (PA) il [REDACTED], [REDACTED] a Carini (PA) il [REDACTED].

Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di compravendita (con riferimento a foglio, particella e subalterno) sono conformi ai dati catastali.



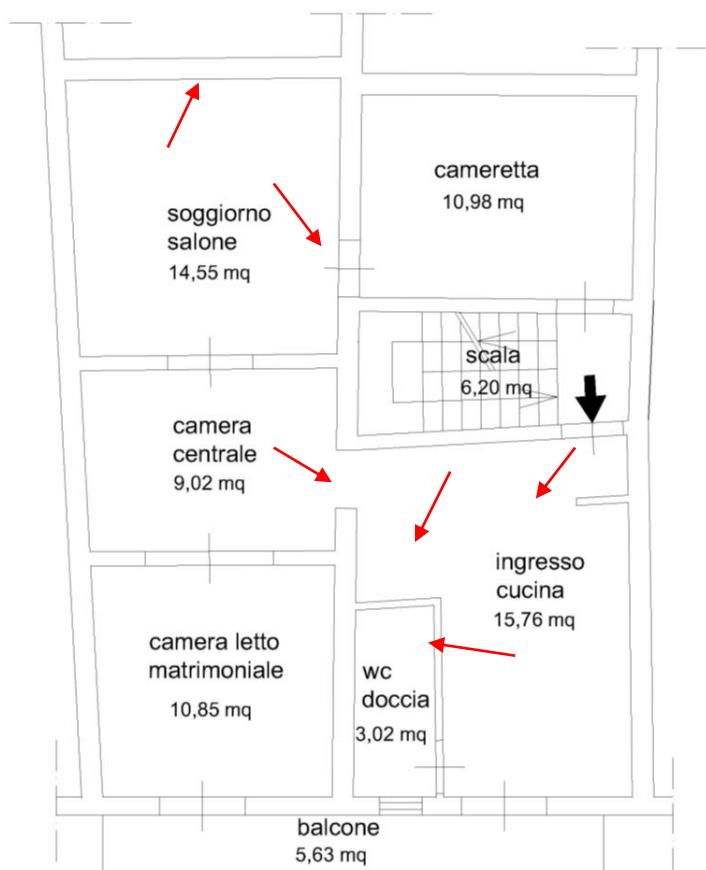
Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

Durante il sopralluogo del 21/06/2023, si sono riscontrati delle difformità tra stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 22/06/1988

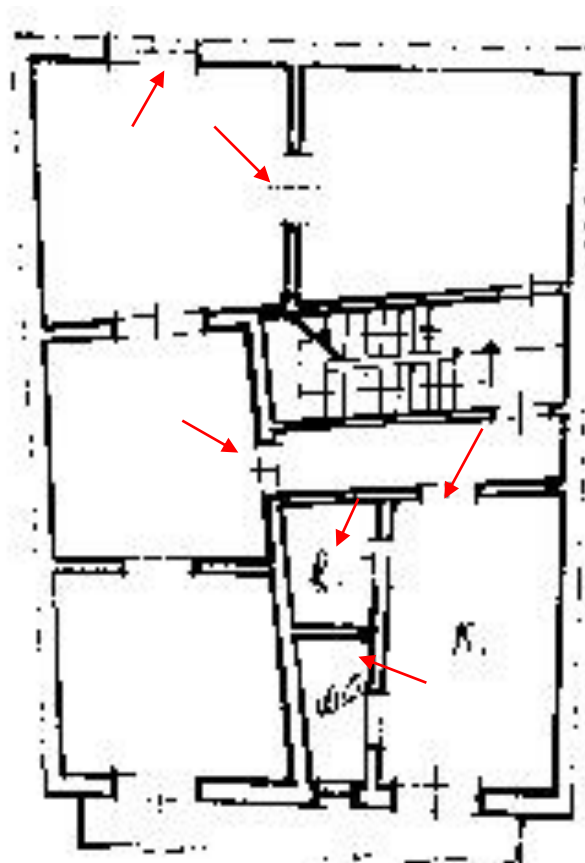
- il corridoio d'ingresso è stato eliminato dando l'accesso diretto alla cucina abitabile
- il ripostiglio è stato eliminato e ingrandito il wc-doccia
- la porta d'accesso all'ambiente centrale è stata soppressa
- la finestra del soggiorno-salone è stata eliminata.
- la porta d'accesso alla cameretta è stata spostata

Planimetria stato dei luoghi:

→ difformità riscontrate



Planimetria catastale del 22/06/1988



Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale; si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando tramite un tecnico abilitato, richiesta di variazione catastale (DOCFA) presso l'Ufficio del Territorio, solo dopo avere verificato e regolarizzato il bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'immobile "A" (categoria A/4) ubicato a Carini (PA) in via Milano n.18, piano terzo; composto da un ingresso diretto su cucina abitabile con porta finestra che dà su balcone, un wc-doccia, una camera centrale comunicante senza finestra, una camera da letto matrimoniale con porta finestra che dà su stesso balcone, un salone-soggiorno senza finestra, una cameretta senza finestra con porta d'accesso su scala interna.

Confina con via Milano a Nord, con particella 1769 a Est; con particella 1756 e 1759 a Sud; con particella 1772 a Sud.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale; si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando tramite un tecnico abilitato, richiesta di variazione catastale (DOCFA) presso l'Ufficio del Territorio, solo dopo avere verificato e regolarizzato il bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

PREZZO BASE ASTA IMMOBILE "A": **€ 49.800,00.**

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

Secondo quanto indicato nel Certificato Notarile Sostitutivo depositato il 23/09/2022 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio di Corleone;

l'Immobile "A" è pervenuto all'esecutato [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] per quota pari alla piena proprietà, in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Compravendita del 18/04/2006 rep. n. 14921, in Notaio Lunetta Maurizio sede San Giuseppe Jato (PA), trascritto il 27/04/2006 ai nn. 26594/13293, da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] a Carini (PA), [REDACTED] nato il [REDACTED] a Carini (PA).



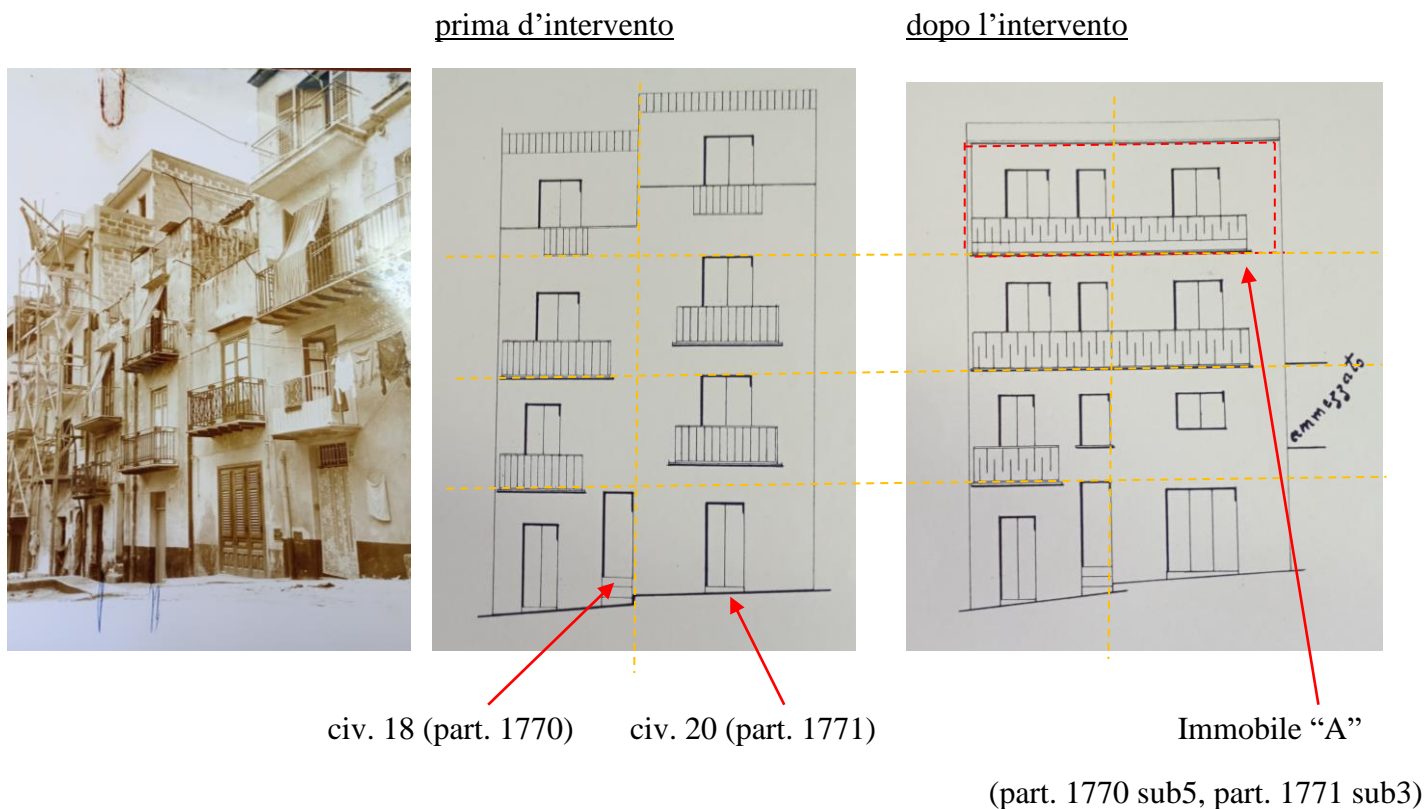
A [redacted] e [redacted] l'immobile era pervenuto per atto di Compravendita del 06/05/2005 n. rep. 4908/1324, in Notaio La Seta Maria Adelaide sede Corleone (PA), trascritto il 01/06/2005 nn. 29123/16986, da potere di [redacted] nata il [redacted] a Carini (PA).

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

Sulla base di quanto verificato attraverso le indagini svolte all'ufficio tecnico del Comune di Carini (PA) è emerso che:

- La palazzina in oggetto proviene da due stabili limitrofi (civ. 18 e civ. 20) di antica costruzione risalenti in data antecedente il 1942, accorpati con l'intervento di modifica del prospetto dello stabile al civ. 18 e di riatto dello stabile al civ. 20, autorizzato con giusta Licenza di Costruzione Edile n. 6692 del 19/04/1966, a nome di [redacted].

Foto storica e prospetti degli stabili al civ. 18 e al civ. 20 prima e dopo intervento accorpamento:
tratto dalla Licenza di Costruzione Edile n. 6692 del 19/04/1966:



Agli atti vengono rappresentate solo le planimetrie di progetto dello stabile al civ. 20 oggetto di riatto.

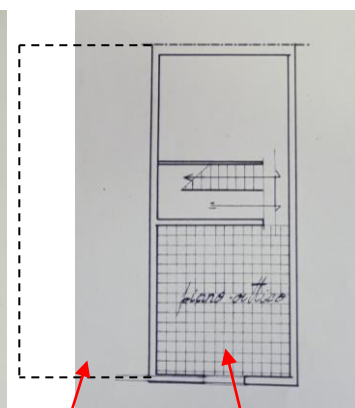
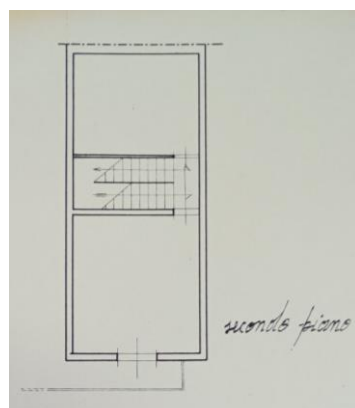
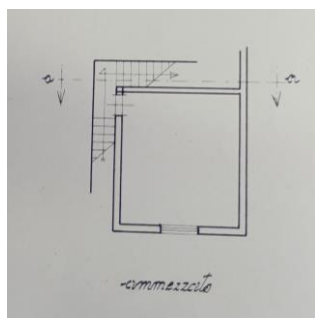
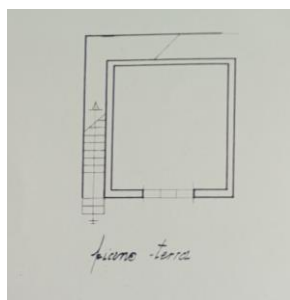
Piante di progetto piano T,1,2,3 tratti dalla Licenza di Costruzione Edile n. 6692 del 19/04/1966:

piano terra

piano ammezzato

piano secondo

piano terzo (Immobile "A")



part. 1770 sub 5

part. 1771 sub3

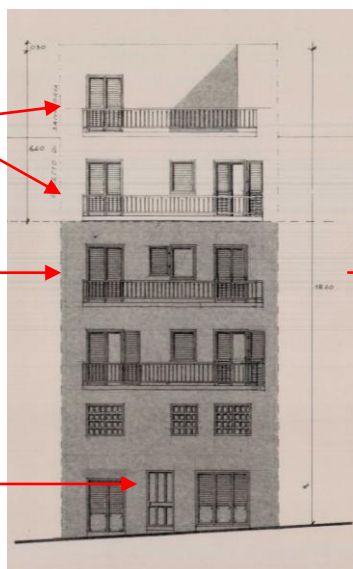
- È stato realizzato nello stesso periodo dell'accorpamento dei due stabili una sopraelevazione in assenza di autorizzazione edilizia di altri due piani e presentata al Comune di Carini una Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/85 e della L.R. 37/85 (non riferito all'immobile "A") a nome di ██████████ nato a Carini il ██████████. acquisita con prot. n.992 del 28/03/1986 pratica n. 1999/86. Ad oggi non è stata ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria

Rilievo e foto prospetto palazzina tratti dalla Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria:

sopraelevazione abusiva
piano 4, 5
oggetto di sanatoria

Immobile "A"
piano 3
non oggetto di sanatoria

civ. 18

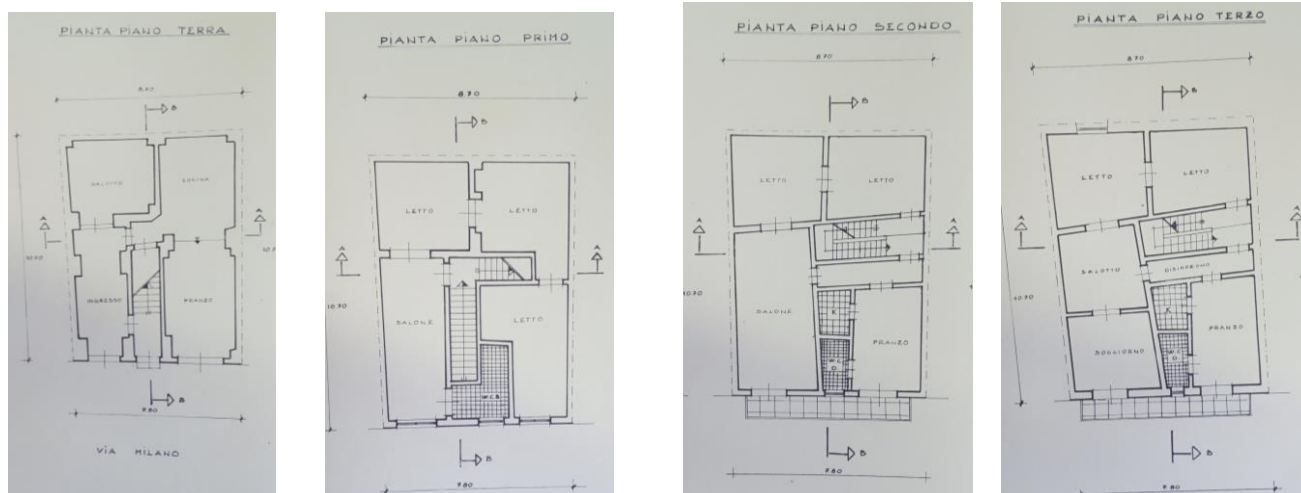


Architetto Calogero Buttice

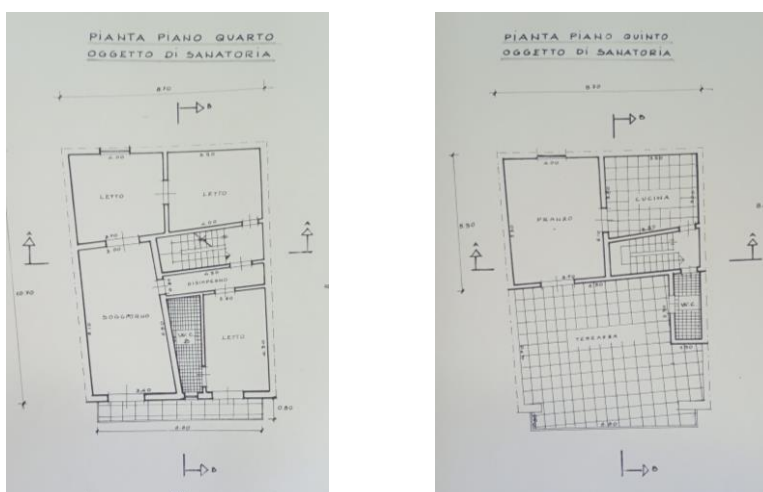
cell.: 3804559948 - e-mail: calogerobuttice@hotmail.com – pec: calogero.buttice@archiworldpec.it



Piante di rilievo piano T,1,2,3 (non oggetto di sanatoria) tratti Domanda di Concessione Sanatoria:



Piante di rilievo piano 4,5 (oggetto di sanatoria) tratti Domanda di Concessione Sanatoria:



- Lo stato di fatto dell'immobile "A" non risulta conforme alla planimetria del terzo piano (non oggetto di sanatoria) rappresentata nel rilievo allegato alla Domanda di Concessione in Sanatoria presentata il 28/03/1986, che è identica alla planimetria catastale del 22/06/1988 depositata dallo stesso tecnico. Geom. Filippo Prezzabile

- Da una attenta osservazione del progetto approvato il 21/09/65 allegato alla Licenza di Costruzione Edile del 19/04/1966 prot. n.6692 si evince che il piano terzo (riferito alla part 1771 sub. 3) è più vicino alla reale conformazione strutturale dell'immobile "A".

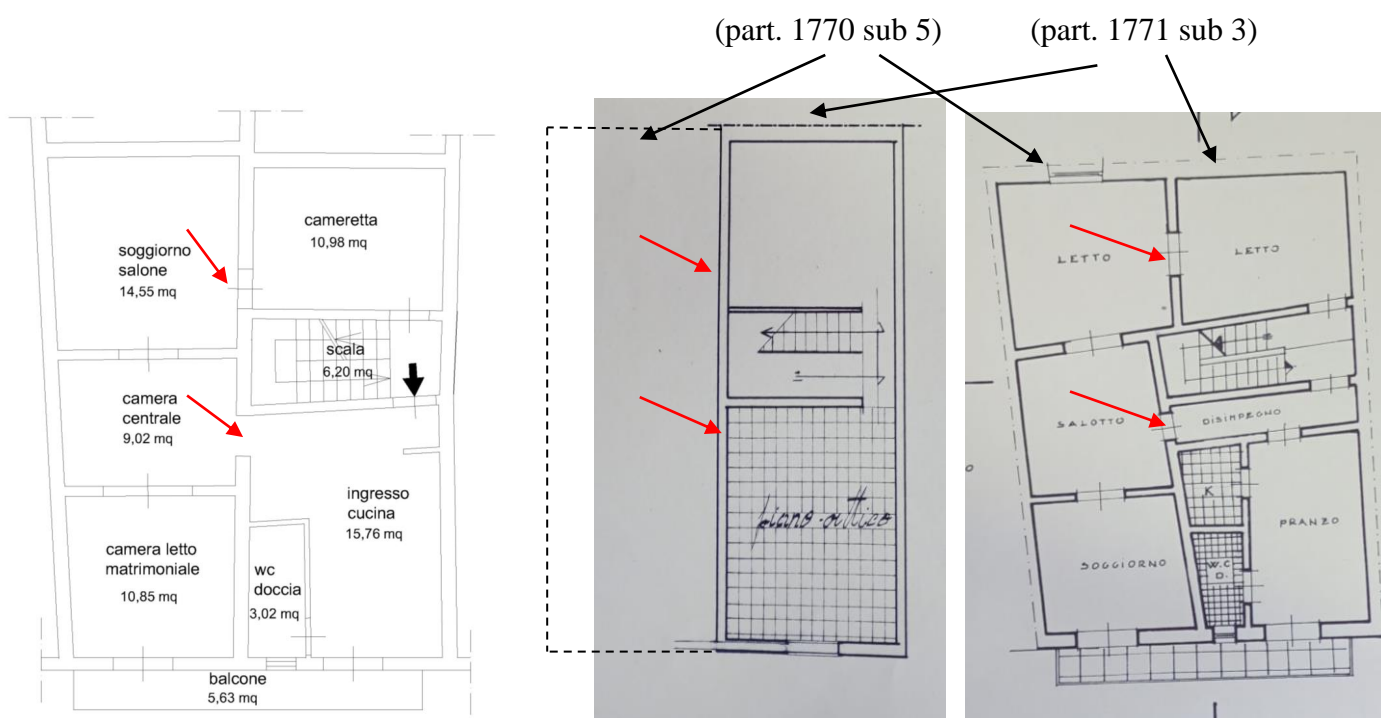


Infatti confrontando le piante del piano terra e primo con i piani successivi del rilievo allegato alla Domanda di Concessione in Sanatoria, risulta che non c'è continuità strutturale.

Si deduce dunque che c'è stata una errata rappresentazione dell'immobile "A" sia nella planimetria catastale che nel progetto allegato alla richiesta di sanatoria a firma dello stesso tecnico.

- Dal confronto dello stato di fatto con la pianta di progetto piano terzo allegata alla Licenza Edile e la pianta di rilievo piano terzo (non oggetto di sanatoria) allegata alla Domanda di Sanatoria, si evince che c'è stata un accorpamento tra le due particelle (part 1770 sub 5) e (part. 1771 sub 3) che costituiscono l'immobile "A" con l'apertura di due porte di collegamento.

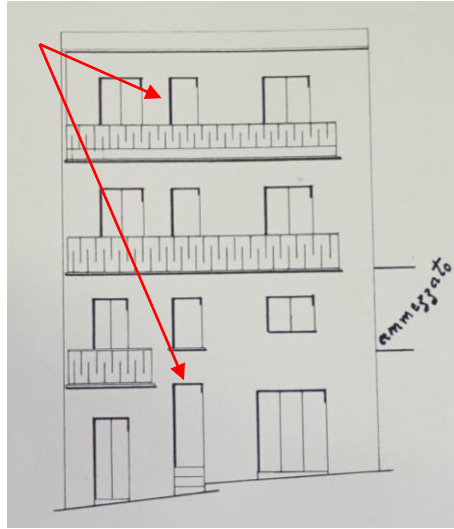
Pianta rilievo stato di fatto: Piante progetto Licenza Edilizia: Piante rilievo Domanda di Sanatoria:



- Dal confronto del prospetto dello stato di fatto con il prospetto di progetto di Licenza Edilizia e con la foto del prospetto allegato alla Domanda di Sanatoria si evince che la finestrina del wc bagno dell'immobile "A", come in tutti i piani, non è in linea con il portoncino d'ingresso, ma spostata a destra.



Prospetto stato di fatto: Prospetto progetto Licenza Edilizia: Prospetto richiesta di sanatoria:



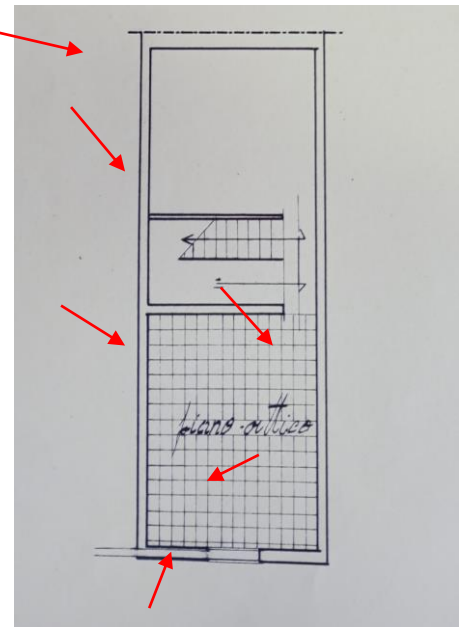
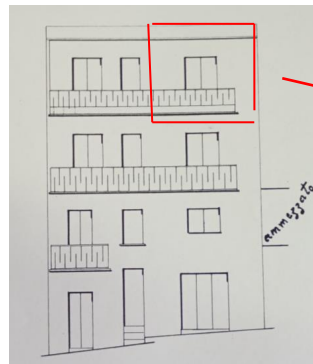
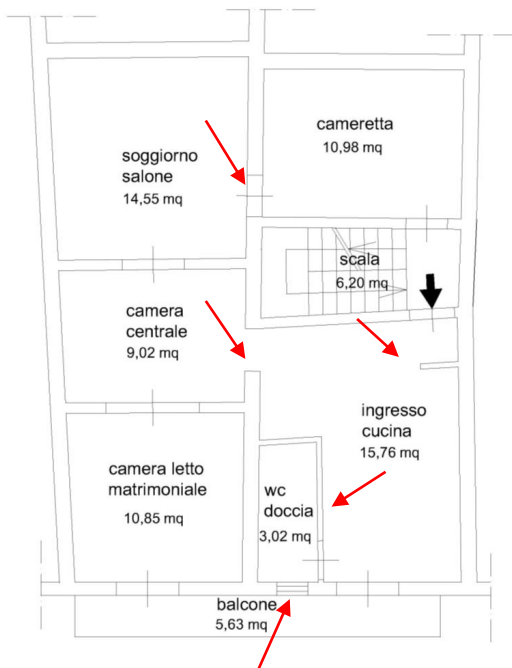
Confronto tra Planimetria di rilievo e Planimetria progetto allegata Licenza Edilizia:

Planimetria stato reale dei luoghi

Planimetria di progetto Licenza Edilizia

(non oggetto di sanatoria)

→ difformità riscontrate



Durante il sopralluogo del 21/06/2023, si sono riscontrati dunque delle difformità tra stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla Licenza Edilizia presentata il 19/04/1966

- è stato creato un wc-doccia con apertura di una piccola finestra su prospetto frontale
- è stato accorpato la part. 1771 sub 3 con la part. 1770 sub 5 con apertura di due porte interne di collegamento.

Non è stato presentato nessuna comunicazione al Comune di Carini in merito alle modifiche riscontrate durante il sopralluogo.

- Non risulta nessuna documentazione presentata al Comune di Carini relativo all'intervento di accorpamento tra i due fabbricati suddetti, è stata invece effettuata una variazione catastale di frazionamento, fusione, sopraelevazione nel 22/06/1988. (n.13154/1988)

Le difformità riscontrate (vedi quesito 3) possono essere regolarizzate attraverso la presentazione presso il Comune Carini di una

- SCIA in sanatoria (ai sensi dell'art. 22 del DPR. 380/01)
- parere di sussistenza (ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74) rilasciata dal Genio Civile di Palermo per le opere strutturali su muratura portante.
- S.C.A. per l'abitabilità dell'immobile (ai sensi dell'art.24 del Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Va presentato infine l'aggiornamento della planimetria al Catasto Fabbricati tramite pratica DOCFA.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica-Edilizia, compreso di aggiornamento catastale comprensivo di diritti di istruttoria, sanzione e competenze tecniche ammontano a € 5.000,00

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

Il bene pignorata, risultava occupato alla data del sopralluogo del 21/06/2023 dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con i quattro figli con contratto di comodato a titolo gratuito stipulato il 01/10/2021 e registrato il 18/10/2021.



Determinazione indennità di occupazione:

Per procedere alla quantificazione dell'indennità di occupazione, il sottoscritto ha preso come riferimento i dati di superficie dell'immobile contenuti nella visura catastale ed ha considerato lo stato di fatto dello stesso emerso durante il sopralluogo. Il metodo utilizzato per determinare il valore, è stato quello di utilizzare una stima sintetica comparativa che si base sulla comparazione di valori di locazione di fabbricati analoghi attraverso la ricerca delle quotazioni pubblicate dai siti web specialistici (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare nonché informazioni assunti dalle agenzie immobiliari della zona). Risulta che il valore di locazione (€/mq) per immobili analoghi a quello in oggetto con discreto stato di conservazione e stessa tipologia, ricadente nella stessa zona si assestano su un valore medio di 6 €/mq.

Si ritiene pertanto congrua, una richiesta di indennità di occupazione mensile corrispondente al valore unitario per la superficie catastale ossia:

$$6 \text{ €/mq} \times 82,40 \text{ mq} = 494,40 \text{ €/mensile.}$$

in cifra tonda **500,00 €/mese**

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

Nel ventennio l'immobile "A" ha formato le seguenti formalità, come da Certificato Notarile Sostitutivo (ex art. 567 comma c.p.c.), redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, depositato in data 23/09/2022.

-Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non ci sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sulla scorta della documentazione in atti si riportano, in ordine cronologico le formalità pregiudiziale gravanti sul bene pignorato:



- **Iscrizione nn. 26595/10065 del 27/04/2006**, Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/04/2006 n. rep. 14922 a rogito del Notaio Lunetta Maurizio sede San Giuseppe Jato (PA), a favore della BANCA DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena contro [REDACTED] nato il [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a Carini (PA) quale debitore non datore di ipoteca. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione per l'intera quota di proprietà.

- **Trascrizione nn. 42709/33972 del 06/09/2022**, nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 24/05/2022 n. rep. 9 emesso da Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Palermo Sede Palermo, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. sede Roma contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Palermo. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione per l'intera quota di proprietà.

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

L'immobile in esame non ricade su suolo demaniale

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sull'immobile esaminato.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utili

e sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non vi sono spese condominiali scadute né delibere assembleari per interventi straordinari.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato utilizzato il metodo Sintetico-Comparativo, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato.



Metodo Sintetico-Comparativo: Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile "A" e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso...

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economico, attraverso le quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con ottimo stato di conservazione e della stessa tipologia, ricadenti nella stessa zona, prendendo come riferimento gli ultimi disponibili:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Carini, "Zone B1 Centrale/CENTRO URBANO", tipologia "abitazione di tipo economico" con stato di conservazione normale, il valore di mercato è compreso tra un minimo di €/mq 450 ed un massimo di €/mq 660.
- Borsino Immobiliare per Comune di Carini fornisce per la stessa "zona ESPANSIONE CENTRO URBANO" per la tipologia "abitazione in stabili di fascia media", valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 697, un medio di €/mq 884 ed un massimo di €/mq 1.070.
- Immobiliare.it indica per immobili con analoghe caratteristiche nella stessa zona valori compresi tra €/mq 555,55 e €/mq 1.055,56

In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, agli spazi esterni di pertinenza, allo stato di conservazione, sono stati inoltre considerati quegli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare un'eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo di mercato.

L'immobile "A" complessivamente si presenta in discreto stato di conservazione.



Per quanto sopra detto, si ritiene che il valore unitario a mq che si possa attribuire al bene, sia pari ad €/mq 700,00.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata:

ossia:

$$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 82,40 = \text{€ } 57.680,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Costi per la regolarizzazione delle Difformità Urbanistiche – Edilizie e Catastale dell'Immobile "A" compreso redazione APE.

$$\text{€ } 57.680,00 - \text{€ } 5.300,00 = \text{€ } 52.380,00$$

Al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione pari al 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede de espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. (tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi e più in generale delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

$$\text{€ } 52.380,00 - (\text{€ } 52.380 \times 5\%) = \text{€ } 49.761,00$$

Il prezzo base d'asta dell'immobile che si propone è pari,
in cifra tonda, ad € 49.800,00.

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

Trattasi di immobile di proprietà di [REDACTED] nato il [REDACTED] a Palermo (in regime di separazione dei beni)

Architetto Calogero Butticè

cell.: 3804559948 - e-mail: calogerobuttice@hotmail.com – pec: calogero.buttice@archiworldpec.it



Infine l'immobile non risulta divisibile in porzioni.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma Giudice Fabrizio Minutoli, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 09/01/2024

Il C.T.U.

Arch. Calogero Buttice

Architetto Calogero Buttice

cell.: 3804559948 - e-mail: calogerobuttice@hotmail.com – pec: calogero.buttice@archiworldpec.it



ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica immobile “A”
2. Visura storica catasto fabbricati immobile “A”
3. Estratto di mappa immobile “A”
4. Planimetria catastale dell’immobile “A”
5. Planimetria di rilievo dell’immobile “A”
6. Atto di Compravendita del 18/04/2006
7. Domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 e della L.R. 37/85 prot. n.992 del 28/03/1986 pratica n. 1999/86.
8. Licenza di Costruzione Edile n. 6692 del 19/04/1966
9. Contratto di Comodato del 01/10/2021 Registrato il 18/10/2021 al n. 3834 serie 3A.

