

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONE IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

Procedura Esecutiva R. Es. n. 215/2020

RIVIERA NPL S.r.l e per essa Credito Fondiario S.p.A.

contro



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento per abitazione di tipo civile
sito in Carini in via Bergamo snc, piano primo, scala B
con posto auto scoperto pertinenziale sito in via Bergamo snc, piano terra

Esperto stimatore
Ing. Simona Bertorotta



La presente relazione è composta dalle seguenti parti e da **n. 9** allegati:

PREMESSA

I. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito n. 1: *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

Quesito n. 2: *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Quesito n. 3: *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

Quesito n. 4: *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

Quesito n. 5: *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

Quesito n. 6: *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

Quesito n. 7: *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

Quesito n. 8: *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

Quesito n. 9: *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

Quesito n. 10: *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

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

Quesito n. 12: *Procedere alla valutazione dei beni;*

Quesito n. 13: *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Allegato A. Elaborati grafici

A.1 - Sovrapposizione foto satellitare - estratto mappa catastale

A.2 - Rilievo metrico dello stato di fatto dell'immobile

A.3 - Schema comparativo planimetria catastale - rilievo stato di fatto

Allegato B. Documentazione fotografica

Allegato C. Documentazione catastale

C.1 - Visura storica C.d.F. fg. 23, p.lla 2307, sub.33;

C.2 - Visura storica C.d.F. fg. 23, p.lla 2307, sub.16;

C.3 - Visura storica C.d.T. fg. 13, p.lla 2307 (ente urbano);

C.4 - Planimetria catastale attuale sub. 16 (prot. T407947);

C.5 - Planimetria catastale attuale sub. 33 (prot. T416422);

C.6 - Elaborati planimetrici p.lla 2307 del 25/01/2008 prot. PA0040374, del 26/09/2008 prot. PA0417137, del 04/12/2020 prot. PA0154666, del 18/05/2021 prot. PA0055122;

C.7 - Estratto di mappa fg.23, p.lla 2307.

Allegato D. Titolo di provenienza dell'immobile (Atto di compravendita del 14/01/2014, notaio M. Marino).

Allegato E. Documentazione urbanistico-edilizia

E.1 - Pratica di concessione edilizia e relativi progetti

E.2 - Comunicazioni, nulla osta;

Allegato F. Verbale di sopralluogo del 13/03/2023

Allegato G. Documentazione attestante la posizione rispetto al pagamento delle quote condominiali



Allegato H

Ispezione ipotecaria per immobile del 26/04/2023

Allegato I

Documentazione a supporto della stima immobiliare



I. PREMESSA

Con provvedimento del 01/10/2021 il G.Es. dott.ssa Alessia Lupo ha nominato la sottoscritta ing. Simona Bertorotta, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°6938–sez. A, esperto stimatore nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare promosso dinanzi al Tribunale di Palermo – VI sezione Civile, recante il n. 215/2020 R. Es., di cui si elencano sinteticamente i dati significativi:

Creditore procedente:

RIVIERA NPL s.r.l. con sede in Conegliano, codice fiscale _____ e per essa il Credito Fondiario s.p.a., rappresentata dall'avv. Scozzari Giovanni

Debitore:

Sig.ra _____, nata a Palermo il 16/04/1973, codice fiscale _____;

Custode giudiziario:

Avv. Roberto Battaglia

Bene pignorato:

Piena proprietà di Abitazione di tipo civile sita a Carini, in C.d.F. del Comune di Carini, *fg. 23, p.lla 2307, sub 16*, cat. A/2, via Bergamo n. 6/B, piano 1, destra, scala B. Piena proprietà di Autorimessa in C.d.F. del Comune di Carini, *fg. 23, p.lla 2307, sub. 33*, cat. C/6, vani 5,5, mq 13, Via Bergamo s.n.c., piano T.

Titolo esecutivo per cui si procede:

Contratto di mutuo del 20/12/2006, rep. 42871, racc. 10190 registrato il 21/12/2006 al n. 7283 serie 1T, trascritto il 22/12/2016 ai nn. 79884/23773 e atto di frazionamento del 13/05/2008, rep. 44434, racc. 11175, trascritto il 29/10/2008 ai nn. 7781/64099.

Creditori intervenuti:

Deposito Intervento di Agenzia Entrate Riscossione per un credito di euro 6.611,53 in data 09/11/2021

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale in data 25/10/2022, la sottoscritta si impegna ad espletare l'incarico come



specificato nella *Sezione "A": Contenuto dell'incarico dell'esperto* del decreto di nomina.

Pertanto:

- esaminati preliminarmente gli atti del procedimento ed acquisiti i certificati di stato civile e l'estratto di matrimonio degli esecutati;
- verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore procedente e depositato il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e Servizi Catastali ed acquisita la relativa documentazione catastale (cfr. *Allegati C*);
- effettuato in data **13/03/2023** l'accesso all'immobile alla presenza della Sig.ra Grifò Barbara, locataria dell'immobile giusto regolare contratto che la stessa ha inviato al Curatore, che concede l'accesso ai luoghi (cfr. *Allegato F*);
- eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile (cfr. *Allegati A.2 e B*) e verificata la rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita (cfr. *Allegati C.4. C.5 e C.6*);
- acquisita copia degli atti di provenienza del bene in favore dell'esecutato e i precedenti (cfr. *Allegato D*);
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile presso gli Uffici dello Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Palermo (cfr. *Allegati E*).

Avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, la sottoscritta, con riferimento al bene pignorato, alla sua tipologia e collocazione, ha proceduto alla formazione del seguente lotto unico per la vendita, che accorpa i due immobili, attesa la loro prossimità fisica e di utilizzo:

LOTTO UNICO: *Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Carini via Bergamo n. 6/B, piano primo (porta a destra, salendo la scala B), composto di ingresso-soggiorno-cucina, veranda, due camere, due servizi igienici, oltre ripostiglio*



e disimpegno, in C.d.F. del Comune di Carini al foglio 23, p.lla 2307, sub. 16, cat. A/2, vani 6 e posto auto scoperto, ubicato nella corte esterna al fabbricato in C.d.F. del Comune di Carini, al fg. 23, p.lla 2307, sub. 33, cat. C/6.

Pertanto, come prescritto nella *Sezione "C": Prescrizioni operative per l'esperto stimatore* del decreto di nomina, ed avendo accertato che si redige la relazione di stima costituita dai seguenti elaborati:

- **Perizia integrale**: dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;
- **Perizia per pubblicità**: costituita dalla relazione epurata dai dati sensibili, dove sono state omesse le informazioni che possano rilevare l'identità del debitore o dei terzi.
- **Fascicolo allegati**: contenente gli allegati a cui si fa riferimento nella perizia, alcuni dei quali riportanti dati sensibili.



RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 10/08/2020 registro generale n. 33305, registro particolare n. 23042, con restituzione atti dall'ufficiale giudiziario in data 11/08/2020 è la **piena proprietà** (quota 1/1) del bene immobile, testualmente ivi descritto riportandone i seguenti dati catastali:

- Foglio 23, p.lla 2307, sub. 16, Comune di Carini (Pa), via Bergamo s.n.c., piano 1, cat. A/2, cl. 6, vani 5,5, rendita € 411.87
- Foglio 23, p.lla 2307, sub. 33, Comune di Carini (Pa), via Bergamo s.n.c., piano T, cat. C/6, cl. 4, consistenza 13mq, rendita € 12,09

L'atto di compravendita del **14/01/2009**, ai rogiti del Dott. Mario Marino notaio in Carini (Pa), repertorio n. 45111, raccolta n. 11617, registrato il 19/01/2009 al n. 349 Serie 1T, trascritto il 20/01/2009 ai nn. 4856/3539, riporta che la sig.ra [REDACTED], nata a Palermo il 16/04/1973, C.F. [REDACTED], acquistava, in regime di separazione dei beni, da potere di [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "[REDACTED]", con sede legale in Carini, nella via Provinciale n.68, codice fiscale [REDACTED] "...appartamento ubicato al primo piano a destra salendo la scala "B", composto da due stanze, cucina-soggiorno, W.C. bagno, due ripostigli e disimpegno: confinante con il vano scala e appartamento complanare di proprietà [REDACTED] e con atrio condominiale dagli altri lati. Censito nel catasto fabbricati del Comune di Carini, regolarmente intestato, al foglio 23, particella 2307 sub.16, via Bergamo snc., piano 1, scala B, cat. A/2, cl. 6, vani 5,5, r.c. euro 411,87" (cfr. Allegato D). Si rileva nell'atto la dicitura "...costituisce pertinenza del suddetto appartamento il posto auto scoperto ubicato nella corte esterna del fabbricato, vincolata e destinata a



parcheggio, confinante con proprietà aliena, con altro posto auto di proprietà e con corsia di scorrimento.

Censito nel catasto fabbricati del comune di Carini, regolarmente intestato, al foglio 23, particella 2307, sub.33, via Bergamo snc., piano terra, cat. C6, cl.4, cons. mq 13. Sup. cat. Mq.13, R.C. euro 12.09”.

In ragione delle caratteristiche del bene, della sua tipologia, articolazione, accessibilità e fruizione, si procede alla formazione del LOTTO UNICO per la vendita, così di seguito descritto: Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Carini via Bergamo n. 6/B, piano primo (porta a destra, salendo la scala B), composto di ingresso-soggiorno-cucina, veranda, due camere, due servizi igienici, oltre ripostiglio e disimpegno, in C.d.F. del Comune di Carini al foglio 23, p.lla 2307, sub. 16, cat. A/2, vani 6 e posto auto scoperto, ubicato nella corte esterna al fabbricato in C.d.F. del Comune di Carini, al fg. 23, p.lla 2307, sub. 33, cat. C/6.



Sovrapposizione della vista satellitare all'estratto di mappa (fonte For Map's) con indicazione, in rosso, del fabbricato ove a sede l'immobile e della zona del posto auto



QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Descrizione della zona

Il bene immobile oggetto della presente valutazione ricade all'interno di un fabbricato sito a Carini, in via Bergamo, in posizione pressoché baricentrica tra il centro di Carini e Villagrazia di Carini. La zona è caratterizzata dalla presenza di costruzioni recenti aventi in massima parte tra le tre e le cinque elevazioni f.t., inframmezzate da ampie aree verdi. Il carattere è prettamente residenziale, e se si gode di una discreta salubrità dell'aria legata alla presenza del verde e alla densità edilizia tollerabile, per contro, si risente di una viabilità poco razionale, legata principalmente alla presenza di diversi tratti di strade prive di sbocco, realizzate unicamente a servizio delle costruzioni recenti ma che non costituiscono una maglia percorribile.

In particolare il centro cittadino di Carini si raggiunge abbastanza agevolmente, mentre la SS 113 e il relativamente lontano svincolo autostradale da questa raggiungibile, è mal collegato con strade strette e a doppio senso di marcia. Distanti sono i negozi e servizi, fatta eccezione che per qualche grande supermercato.

La zona, è, inoltre carente delle opere di urbanizzazione primaria e del tutto assenti sono quelle secondarie e i servizi (cfr. *Allegato A.1* e *Allegato B, foto da 1 a 4*).

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato nel quale ricade l'abitazione ricade all'interno di un lotto composto da due palazzine, entrambe aventi quattro elevazioni f.t. oltre piano terreno. Il lotto, dalla forma rettangolare allungata, è disposto con il lato lungo perpendicolare al breve tratto del Via Bergamo che si approssima allo sbarramento, che rende la strada stessa senza uscita; l'ingresso al lotto, circondato da terreno pertinenziale sul quale sono disposti anche i parcheggi, avviene dalla posizione baricentrica., mediante due cancelli che immettono, rispettivamente a sinistra e a destra, agli edifici gemelli denominati "A" e "B"; pur essendo distinti i cancelli immettono comunque in un terreno indiviso.



Confina a Nord con stradella di accesso ortogonale alla via Bergamo, ad Ovest e a Sud con area verde di proprietà aliena, ad Est con la Via Bergamo.

Dei due corpi di fabbrica, uguali, dalla forma regolare rettangolare e simmetricamente disposti in asse all'accesso al lotto, l'unità immobiliare occupa il secondo, denominato edificio B. Il corpo di fabbrica è realizzato in cemento armato, ha copertura piana, oltre la quale svetta il torrino della scala, e si caratterizza per la composizione semplice e regolare dei prospetti. Questi presentano un impaginato regolare e simmetrico rispetto al vano scala, caratterizzato da lunghi balconi, con parapetti in parte pieni e in parte in ferro, dalle aperture tutte allineate, e dalla colorazione rosa antico. L'accesso al fabbricato, munito di ascensore, avviene mediante un portoncino in alluminio e vetro che immette in un breve androne, con rifiniture di capitolato, e alla scala a due rampe con pianerottolo intermedio con gradini triangolari.

Lo stato conservativo appare, ad un mero esame visivo, sufficiente, anche se si osservano, soprattutto in corrispondenza dei balconi, leggere lesioni che possono essere indice di un inizio di fenomeno di corrosione dei ferri. Per una visualizzazione di quanto brevemente descritto si rimanda alla documentazione fotografica. (cfr. *Allegato B, foto da 5 a 16*).



Descrizione dell'unità immobiliare

L'appartamento oggetto di stima, è posto al piano primo del fabbricato "B", nella porzione di sinistra.

Confina:



La porta di ingresso all'immobile è alla destra del pianerottolo di approdo.

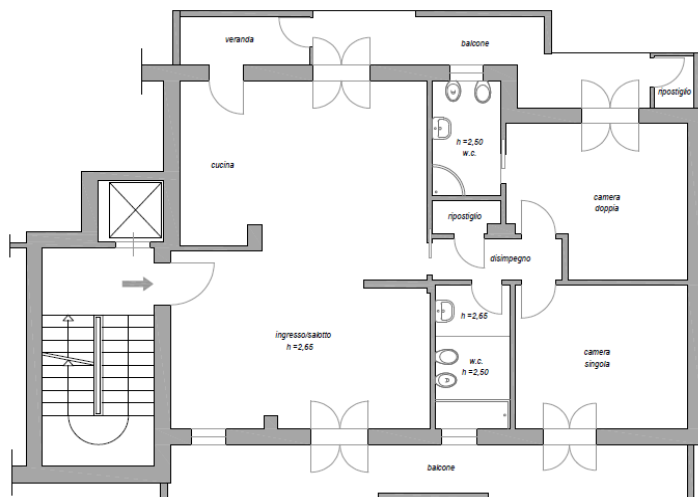
L'Appartamento confina:

- A *NORD*: con corte comune esterna;
- Ad *OVEST*: con corte comune destinata ad area parcheggi;
- A *SUD*: con discenderia di accesso ai locali box;
- Ad *EST*: con vano scala e appartamento complanare

L'immobile si compone di un ampio ambiente di ingresso-soggiorno-pranzo che si affacciai due balconi lunghi presenti nel prospetto principale e nel retro-prospetto. Dei due balconi, in particolare, quello su prospetto principale è in parte chiuso a veranda e in minima parte occupato da un armadio/ripostiglio, entrambi in alluminio. Dal vano descritto si raggiunge un breve disimpegno sul quale sono collocati, a sinistra un piccolo ripostiglio e, sul fondo, una camera doppia con annesso servizio igienico; a destra un servizio igienico e una camera singola.

Per una visualizzazione di quanto descritto si rimanda all'allegato fotografico che illustra anche qualità e tipologia delle finiture (cfr. *Allegato B, foto da 17 a 42*).





Per la consistenza dimensionale e la distribuzione si rimanda al rilievo geometrico eseguito dalla scrivente alla data del sopralluogo (cfr. *Allegato A.2*). L'interno dell'appartamento si presenta in buone condizioni; lievi tracce di degradi sono presenti unicamente in corrispondenza dei parapetti pieni dei balconi.

Tutti gli ambienti sono ben disimpegnati e convenientemente illuminati ed aerati.

L'immobile presenta una superficie interna utile pari a 94,06 mq (calcolata al netto dei muri interni e perimetrali) e una superficie coperta commerciale pari a 106,73 mq (calcolata secondo le “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*” dell'Agenzia del Territorio, cfr. risposta al quesito n. 12).

L'altezza interna utile di tutti gli ambienti dell'appartamento (esclusi i servizi igienici) è di circa 2,68 m. Si fa rilevare che detta misura, sebbene al di sotto dei 2,70 m, è ritenuta accettabile in seno ai requisiti necessari all'agibilità, in quanto la differenza esigua di 2 cm può essere imputabile alla sensibilità dello strumento di misurazione ovvero all'impiego di materiali di rivestimento (pavimentazioni, intonaci) di dimensioni leggermente più spesse.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche delle finiture dei materiali dell'appartamento:

- Pareti finite ad intonaco civile e da coloritura ad idropittura (effetto macchiato) per interni in tutti gli ambienti ad eccezione dei servizi igienici, interamente rivestito con piastrelle ceramiche 20 *20 cm e della zona cucina, rivestita da piastrelle 10*10 cm;
- pavimentazioni in gres 40*40 cm, ad eccezione dei servizi igienici pavimentati con piastrelle ceramiche 20*20 cm.
- porta d'ingresso blindata, porte interne in legno tamburato a battente ad eccezione di quelle del servizio igienico e del disimpegno;
- infissi esterni in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio;



- impianto idrico sottotraccia a collettore;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento presente, autonomo, con caldaia; raffrescamento mediante pompe di calore;
- Gas di città, assente; riscaldamento mediante bombola.

Gli ambienti sono tutti ben illuminati e aerati e di adeguate dimensioni ed organizzati in una distribuzione razionale, con una conveniente divisione dalla zona giorno dalla zona notte; lo stato conservativo appare discreto all'interno dell'appartamento, mentre si registrano alcuni degradi nei parapetti dei balconi (porzioni in muratura piena) legati, probabilmente, all'insacco di fenomeni di corrosione dei ferri interni di armatura.

Quanto al posto auto, questo è costituito da un'area, delimitata unicamente da una striscia di vernice, la cui dimensione è 13 mq. Detta area, fiancheggiata da altri posti auto sui due lati, è facilmente accessibile, con comodità di spazio di manovra, e si trova internamente al terreno pertinenziale del complesso, protetto da recinzione e cancello. Appare razionale sia nella posizione che nelle dimensioni.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e Servizi Catastali e acquisita la relativa documentazione, si riportano i **dati catastali** dell'unità immobiliare in esame così identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo (cfr. Allegati C.1, C.2):

Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Subb.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
1	23	2307	16		A/2	6	5,5 vani	Totale: 112mq di cui escluse aree scoperte mq 104	€ 411,87

Indirizzo: VIA BERGAMO SNC, piano 1, scala B;

In ditta a: [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED]



██████████, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2008 protocollo n. PA0526124 in atti dal 13/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23842.1/2008). COSTITUZIONE del 25/01/2008 protocollo n. PA0040374 in atti dal 25/01/2008 COSTITUZIONE (n. 471.1/2008).

Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Subb.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
1	23	2307	33		C/6	4	13mq	Totale: 13mq	€ 12,09

Indirizzo: VIA BERGAMO SNC, piano T,

In ditta a: ██████████ ██████████

██████████, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2008 protocollo n. PA0526125 in atti dal 13/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23843.1/2008); COSTITUZIONE del 25/01/2008 protocollo n. PA0040374 in atti dal 25/01/2008 COSTITUZIONE (n. 471.1/2008). L'immobile insiste su terreno **p.lla 2307 ente urbano di are 21.16** per Tipo Mappale del 04/09/2007 Pratica n. PA0479766 in atti dal 04/09/2007 (n. 479766.1/2007). L'immobile deriva dalle p.lle **2086, 2253, 2254** per Variazione del 04/09/2007 Pratica n. PA0479766 in atti dal 04/09/2007 (n. 479766.1/2007). Tutte le p.lle derivano dalle p.lle 300 e 697.

I dati catastali dell'appartamento (*foglio, particella e sub*) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al fine di ricostruire la **storia catastale** del bene ed i passaggi intervenuti anche in epoca antecedente all'impianto meccanografico, si è provveduto ad effettuare ulteriori ricerche presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, accertando quanto segue:

Catasto Fabbricati

Dalla visura storica per immobile dell'abitazione di tipo civile e dell'autorimessa, dall'impianto



meccanografico ad oggi, risulta la seguente situazione degli intestati:

a) Dal 25/01/2008 fino al 14/01/2009 il bene è intestato a

Proprietà per 1000/1000

b) Dal 14/01/2009 ad oggi a [REDACTED],
codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Catasto Terreni

Dalla visura storica per immobile dell'ente urbano risulta come unico intestato catastale la
, fino al 04/09/2007

Dei beni sono presenti in atto le planimetrie catastali, in atti, rispettivamente, dal 03/03/2022 - n. T407947 (appartamento sub. 16) e dal 03/03/2022 - n. T416422 (autorimessa sub. 33).

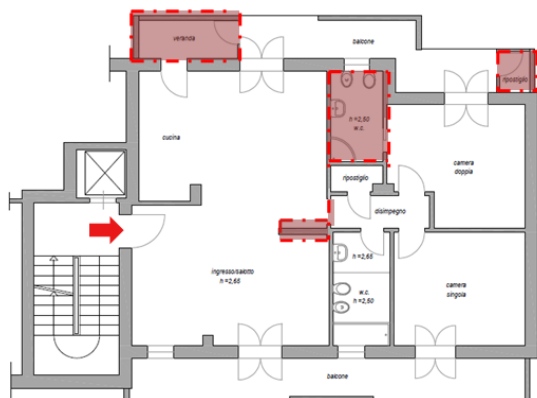
Dei beni sono presenti in atti le planimetrie catastali sia dell'appartamento (03/03/2022 - n. T407947 - *Allegato C.4*) e del posto auto (03/03/2022 - n. T416422 - *Allegato C.5*) e diversi elaborati planimetrici presentati non corso degli anni (cfr. *Allegato C.6*), precisamente del 2008 (PA0417137, 26/09/2008; PA0040374, 25/01/2008; PA0154666 04/12/2020; PA0055122 18/05/2021).

Il fabbricato è inserito in mappa (cfr. *Allegato C.7*).

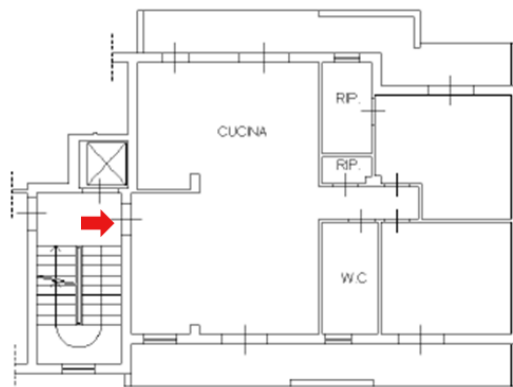
Con riferimento alla **verifica di conformità della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi**, dall'esame comparativo tra il rilievo eseguito dalla scrivente e la planimetria catastale in atti:

- Quanto all'appartamento (03/03/2022 - n. T407947, cfr. *Allegato C.4*) - si rilevano alcune difformità della distribuzione interna, quali la separazione del disimpegno dall'area ingresso/soggiorno/cucina, e la costituzione di un bagno con accesso dalla camera doppia, ove era allocato il secondo ripostiglio. Si rileva inoltre la realizzazione di una veranda in alluminio, accessibile dalla porta finestra che dalla zona cucina immette sul balcone e la realizzazione di un piccolo ripostiglio realizzato, anche questo in alluminio nell'angolo opposto del medesimo balcone (cfr. *Allegato A.3*).
- Quanto al posto auto, alcuna difformità è stata rilevata rispetto alla planimetria catastale.





Rilievo metrico dello stato di fatto



Planimetria catastale in atti

Per la rettifica delle difformità catastali si procederà, parallelamente agli aspetti urbanistici descritti nel paragrafo dedicato, alla presentazione di un DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale, con un costo stimato di € 500,00, comprensivo di spese tecniche.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Carini via Bergamo n. 6/B, piano primo (porta a destra, salendo la scala B), composto di ingresso-soggiorno-cucina, veranda, due camere, due servizi igienici, oltre ripostiglio e disimpegno, in C.d.F. del Comune di Carini al foglio 23, p.lla 2307, sub. 16, cat. A/2, vani 6 e posto auto scoperto, ubicato nella corte esterna al fabbricato in C.d.F. del Comune di Carini, al fg. 23, p.lla 2307, sub. 33, cat. C/6.

Fabbricato realizzato con pratica di concessione edilizia n. 89/05 autoassentita prot. 19596 del 27/05/2005 (ai sensi dell'art. 18 della L.R. 17/1994 n. 64) e N.O. dell'ufficio del Genio Civile di Palermo, rilasciato in data 22/09/2006 con prot. n. 10664 del 19/05/2006.

Presentazione della richiesta per il **certificato di abitabilità/agibilità art.3 L.R. 17/94 (16/05/2008 prot. n. 18085)**



Occorre regolarizzate le opere successivamente seguite senza titolo occorre mediante presentare Comunicazione inizio lavori asseverata tardiva (modifica distribuzione interna), presentazione articolo 20 (realizzazione veranda e ripostiglio), DOCFIA (aggiornamento catastale) e Segnalazione certificata agibilità.

PREZZO BASE D'ASTA 80.325,00.

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dall'esame della relazione notarile presente in atti, della documentazione catastale e del titolo di proprietà reperito, si è riscontrato che l'immobile oggetto di pignoramento ha la seguente provenienza:

* Alla odierna esecutata in regime di separazione legale dei beni [REDACTED], nata a Palermo il 16.04.1973 codice fiscale [REDACTED], l'immobile perviene giusto atto di compravendita del 14.01.2009, Notaio Mario Marino, rep. 45111, rac. n. 11617, registrato a Palermo il 19.01.2009 al n. 349 serie 1T e trascritto il 20/01/2009 ai nn. 4856/3539, da potere di [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società " [REDACTED] ", con sede legale in Carini, nella via Provinciale n.68, codice fiscale [REDACTED].

Precisamente con detto atto si trasferisca " *appartamento ubicato al primo piano a destra salendo la scala B, composto da due stanze, cucina-soggiorno, wc bagno, due ripostigli e disimpegno, confinante con il vano scala e appartamento complanare di proprietà [REDACTED] e con atrio condominiale dagli altri lati....Costituisce pertinenza del suddetto appartamento il posto auto scoperto ubicato nella corte esterna al fabbricato, vincolata e destinata a parcheggio, confinante con altro posto auto di proprietà [REDACTED] e con corsia di scorrimento...*" (cfr. Allegato D.1).

* Dalla certificazione notarile in atti risulta che alla Società venditrice gli originari terreni su cui insiste il complesso contenente l'immobile erano pervenuti:

- quanto alle ex p.lle 2089, 2251, 2253 per acquisto fattone con atto del 28/07/2005, notaio Mario Marino di Carini, rep. 41305, trascritto il 03/08/2005 ai nn. 43717/25529, da potere di [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale [REDACTED],



- a [REDACTED] l'originaria p.lla 300 era pervenuta per atto di divisione del 04/09/1977, notaio Mario Marino di Palermo, rep. 20550, trascritto il 29/09/1997 ai nn. 30317/22739. Con in quale veniva a cessare la comproprietà con [REDACTED] [REDACTED].

- quanto alle ex p.lle 2086, 2252 e 2254 per acquisto fattone con atto del 28/07/2005, notaio Mario Marino di Carini, rep. 41305, trascritto il 03/08/2005 ai nn. 43719/25530, da potere di [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

- a [REDACTED] l'originaria p.lla 697 era pervenuta per atto di divisione del 04/09/1977, notaio Mario Marino di Palermo, rep. 20550, trascritto il 29/09/1997 ai nn. 30317/22739, con in quale veniva a cessare la comproprietà con [REDACTED] e [REDACTED].

* Ai condividenti [REDACTED] gli immobili originari dei presenti erano pervenuti, rispettivamente per atto di donazione del 05/08/1997, notaio Mario Marino di Carini, rep. 20434, trascritto il 02/09/1997 ai nn. 28184/21265, da potere di [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], che si era riservato l'usufrutto (riunito alla nuda proprietà in data 04/03/2002).

La relazione notarile risulta completa per la storia ventennale del dominio.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile pignorato, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso la Ripartizione VII – Edilizia Privata - Sanatoria – Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Carini (PA), indicando l'indirizzo, i dati catastali e i nominativi degli odierni intestati e dei danti causa ha dato come risultato:

- Il complesso edilizio composto dai due corpi di fabbrica denominati "A" e "B" è sorto, così come appurato dalla documentazione presentata in fase progettuale, su un lotto di terreno in z.t.o. "C1" (zona residenziale) dello strumento urbanistico vigente nel 2008. In particolare, le p.lle che censiscono il terreno oggetto di edificazione fanno parte del piano



di lottizzazione convenzionato in Contra da Granatello (approvato dal C.C. con deliberazione n. 56 del 15/03/2001).

- L'unità immobiliare è stata realizzata con **pratica di concessione edilizia n. 89/05 auto-assentita prot. 19596 del 27/05/2005** ai sensi dell'art. 18 della L.R. 17/1994 n. 64 (*cf. Allegato E1*) e N.O. dell'ufficio del Genio Civile di Palermo, rilasciato in **data 22/09/2006 con prot. n. 10664 del 19/05/2006**. I lavori per la realizzazione del complesso residenziale hanno avuto inizio con *comunicazione di inizio lavori* **prot. 38440 del 26/09/2006** e si sono conclusi in data **19/03/2008 prot. 10806 con comunicazione di fine lavori** (*Cfr. Allegato E.2*).
- **In data 16/05/2008 prot. n. 18085** viene presentata richiesta per il *certificato di abitabilità/agibilità art.3 L.R. 17/94*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto presentato al comune (prot. 19596/2005), risultano delle variazioni, non essenziali, tutte regolarizzabili, come segue:

- Quanto alle *Opere interne* relative alla realizzazione di struttura precaria (veranda e ripostiglio su balcone presenti nel balcone del retro prospetto chiusa su n°3 lati, di cui uno è il muro di confine del retro prospetto), *sono regolarizzabile ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 4/2003, previo pagamento di una sanzione di € 50 al mq;*
- Quanto alla *modifica di distribuzione interna* occorrerà presentare una CILA tardiva, previa corresponsione di una sanzione di 1.000,00.
- A tali pratiche dovrà accompagnarsi la necessaria *regolarizzazione catastale* (già descritta nel paragrafo dedicato alla conformità catastale), mediante presentazione di DOCFA per modifica di distribuzione interna, versando diritti per 50,00, € oltre le spese tecniche.

Infine, attesa la realizzazione di un secondo servizio igienico in luogo del ripostiglio, occorrerà presentare una *Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'Art. 24 DPR n. 380/01*.

Si stima per le spese tecniche, di diritti di istruttoria, sanzioni, oneri e quanto necessario per la suddetta regolarizzazione, che rimane comunque subordinata ai superiori nulla osta, ammontino



presuntivamente ad € 6.000,00, ivi inclusa la regolarizzazione catastale.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI USO E DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo del 13/03/2023, l'immobile era abitato dalla locataria sig.ra [REDACTED]

con il proprio figlio (*Cfr. Allegato F*).

La stessa occupa l'immobile giusto contratto di locazione che dichiara di avere fornito al Custode Giudiziario.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla certificazione notarile del 26/08/2020 a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato in Palermo, riportante la storia del dominio dell'immobile in esame nel ventennio antecedente la data del pignoramento, si evince che questo risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **TRASCRIZIONE del 07.08.2001 ai nn.34371/25079**, nascente da convenzione edilizia del 03.08.2001 in notar Orlando Marcello in Palermo rep. n. 44238, a favore del **COMUNE DI CARINI con sede in Carini (PA) – codice fiscale 00147540827** e contro i signori [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Terreno in Carini foglio 23 particella 708
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2076
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2077
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2078
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2079
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2080
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2081
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2082
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2083
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2084
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2085
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2086
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2086
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2087
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2088



- Terreno in Carini foglio 23 particella 2089
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2075

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

- "Che i lottizzanti sono proprietari delle aree contraddistinte nel catasto comunale di Carini, estese mq. 7188 e riportate in catasto al foglio 23 particelle 708 – 2075 – 2076 – 2077 – 2078 – 2079 – 2080 – 2081 – 2082 – 2083 – 2084 – 2085 – 2086 – 2087 – 2088 - 2089. Che il vigente P.R.G. prevede la destinazione delle aree interessate a zona c.1<.-che il piano di lottizzazione risulta conforme alle prescrizioni; - del P.R.G. e relative norme di attuazione adottate con atto consiliare n.273 del 19-12-1980 ed approvato con d.a. n.248 del 7-6-1983; - che il consiglio comunale ha approvato il piano e la bozza della presente convenzione con atto n.56 del 15.3.2001; - che i lottizzanti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione."

2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 10.08.2020 ai nn33305/23042, nascente da verbale di pignoramento immobili del 27.07.2020, Tribunale di Palermo, rep. n° 2521, a favore di **– codice fiscale**

e contro la signora [REDACTED]

1973 codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di – Abitazione di tipo civile (A2) in Carini foglio 23 particella 2307 sub.16 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Carini foglio 23 particella 2307 sub.33.

3. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 22.12.2006 ai nn. 79884/23773, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.12.2006 ai rogiti del Notaio Marino Mario da Carini, rep. n° 42871/10190, a favore della **BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in GENOVA – codice fiscale 03285880104.** Domicilio ipotecario eletto Genova, Via Cassa Di Risparmio N.15 e contro la società [REDACTED], per un montante ipotecario di €2.400.000,00 ed un capitale di € 1.200.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Terreno in Carini foglio 23 particella 2086
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2253
- Terreno in Carini foglio 23 particella 2254

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- **In data 29.10.2008 al n. 7780 di restrizione dei beni**
- **In data 29.10.2008 ai nn. 64099/7781 di frazionamento in quota**
Frazione n. 5 per un montante di € 260.000,00 (€ 130.000,00) attribuita a foglio 23 particella 2307 sub.16

All'esito dell'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 29/04/2023 (Ispezione n. T55666) presso la Conservatoria dei pubblici Registri Immobiliari di Palermo non si rilevano ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sui beni (cfr. Allegato G).

Si provvede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli giuridici gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura.



Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Dagli atti e dalla documentazione esaminata non risultano altri oneri o vincoli a carico dell'acquirente, oltre quelli di natura urbanistica e territoriale gravanti sull'area entro cui ricade l'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni sopra riportate
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali, descritti e quantificati in € 500,00:
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie descritti e quantificati nel quesito n.6 in € 5.500,00.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame degli atti del procedimento, con specifico riferimento alla relazione notarile, dal titolo di provenienza in capo al debitore e dalle risultanze degli accertamenti catastali eseguiti, non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE

DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in un fabbricato costituito in condominio, le cui spese mensili ordinarie ammontano ad € 51,00.

L'amministratore di condominio dott. ██████████, cui la scrivente ha posto il quesito riportato nell'incarico, dichiara che per la sig.ra ██████████ (odierna locataria), per l'unità immobiliare B13 (Locazione) sita al piano PRIMO, restano da corrispondere al condominio € 4.658,85. Dichiara inoltre che la Sig.ra ██████████ è debitrice verso il condominio della somma di € 468,07.



L'amministratore segnala inoltre che per la posizione [REDACTED] è stato emesso e depositato dal Giudice di Pace di Palermo, Dott. Cutaia, in formula esecutiva il 08/03/2022 il decreto ingiuntivo n. 849/22 (*cfr. Allegato H*)

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato V_m dell'immobile in esame è stato adottato il procedimento *sintetico-comparativo* basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, posizione, caratteristiche funzionali ecc.) di cui è noto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato " V_{mu} " per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana è stato ricavato dall'analisi dei dati acquisiti con indagini dirette di mercato eseguite presso agenzie immobiliari operanti in zona e mediante la consultazione del Borsino Immobiliare e delle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) disponibile presso l'Agenzia delle Entrate (*cfr. Allegato I*).

Il valore medio desunto viene opportunamente "corretto" mediante coefficienti di differenziazione " K_t " (ricavati da pubblicazioni del settore) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima (stato di conservazione e manutenzione, qualità delle finiture, altezza di piano, esposizione, illuminazione, disponibilità...), e poi moltiplicato per la superficie commerciale (S) dell'unità immobiliare, ottenendo così il valore di mercato (V_m):

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S$$

V_m = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

V_{mu} = Valore di mercato medio unitario per immobili simili (€/mq);

K_t = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. K_n ;

S = Superficie commerciale dell'unità immobiliare.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale S , espressa in mq, è stata computata come sommatoria della superficie



coperta dell'unità immobiliare S_c e delle superfici S_n degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione K_n :

$$S = S_c + K_n \times S_n$$

S_c = Superficie dell'unità immobiliare (calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e comprensiva degli stessi, considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti condominiali secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio);

S_n = Superficie degli spazi pertinenziali;

K_n = Coefficienti di omogeneizzazione.

Nel bene in esame, si sono ottenuti i valori riportati in tabella:

PORZIONE DELL'IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE PERTINENZE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
a. Superficie coperta	106,73	1,00	106,73
b. Veranda	4,19	0,75	3,14
c. Ripostiglio esterno	1,32	0,60	0,79
d. balconi	10,40+15,56	0,25	19,47

La superficie commerciale totale dell'immobile è dunque pari, in c.t. a **mq 130,13**.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Considerato il generale andamento del mercato immobiliare, fortemente compromesso dall'attuale momento di crisi economica, effettuate le opportune indagini, rivolte ad immobili simili, ricadenti nella stessa zona (Zona periferica /ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO D1) o assimilabili per comparazione, destinazione d'uso, tipologia e stato di conservazione, si è desunto un valore medio al mq per immobili con stato di conservazione normale pari a **750,00 €/mq** (cfr. *Allegato I*).

Tale valore medio viene "corretto" mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione K_n :

- $K_{zona} = 0,98$; il coefficiente riflette le caratteristiche della zona in cui ha sede il fabbricato, e tiene conto della viabilità irrazionale, della carenza di attrezzature e servizi, ma anche della elevata



panoramicità e qualità dell'aria;

- $K_{\text{fabbricato}} = 1,00$, il coefficiente riflette le caratteristiche del fabbricato in relazione alle sue caratteristiche architettoniche sufficienti e alla presenza delle aree comuni (con possibilità di parcheggio) e al suo stato conservativo, leggermente compromesso in relazione alla presenza di degradi nelle velette delle solette dei balconi;

- $K_{\text{ui}} = 1,05$; si ritiene che il coefficiente possa essere leggermente superiore alla media in relazione alle caratteristiche dell'Unità immobiliare che presenta una distribuzione razionale e ambienti tutti ben aerati e illuminati, a fronte di finiture di capitolato.

Il coefficiente globale che ne risulta è, dunque, $K_t = K_z \times K_f \times K_{\text{ui}} = 1,03$.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

$$V_m = V_{\text{mq}} \times K_t \times S = \text{€}/\text{mq} 750,00 \times 1,03 \times 130 \text{ mq} = \text{€} 100.425,00$$

A questa cifra vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile stimati in € 6.000,00, pervenendo, pertanto, ad un valore commerciale del bene è pari, in c.t. a € 94.500,00.

Infine, atteso che la presente valutazione è finalizzata alla vendita forzata del bene tramite asta giudiziaria, al valore commerciale sopra determinato dovrà applicarsi un ulteriore deprezzamento (determinato nella misura del 15%) che tenga conto delle oggettive differenze rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato, e ciò in considerazione dell'eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni del valore del bene che possono eventualmente intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato immobiliare e/o deterioramento dell'immobile, ecc.

Pertanto, il valore del lotto da porre a base d'asta è pari a:

VALORE DEL LOTTO



Valore commerciale stimato dell'immobile	€ 94.500,00
Deprezzamento per vendita giudiziaria (- 15%)	- € 14.175,00

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 80.325,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI

PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile pignorato costituente il lotto è di titolarità dell'esecutato per la piena proprietà.

CONCLUSIONI

La presente relazione di stima è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo ed è trasmessa, unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente e al custode giudiziario a mezzo posta elettronica certificata ed al debitore esecutato a mezzo raccomandata a/r.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V.

Ill.ma per qualsiasi richiesta di chiarimento a riguardo.

Palermo, 29.04.2023

L'esperto stimatore
Ing. Simona Bertorotta

