

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

Procedura n.468/2021 R.G.Es  
Giudice: Dott. Fabrizio Minutoli

BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCPA  
contro  
XXXXXXXXXX

**PERIZIA PER PUBBLICITA'**

Lotto unico

**Immobile per civile abitazione sito in Carini,  
contrada Leva, Via Dell'Amicizia n. 28 e  
appezzamento di terreno sito nel territorio del  
Comune di Carini (Palermo), contrada Leva**

Rispettivamente individuati al NCEU di Carini al  
fg. 7 part. 1729 sub 1 (piano terra) e sub 2  
(lastrico solare);

Catasto terreni del Comune di Carini al foglio 7,  
p.lle :1730, 1731, 1732, 1734, 1736,

Esperto Stimatore Arch. Alessandra GAMBINO  
90145 Palermo - Via Camillo Camilliani 39  
email:arch.gambino@pec.it - arch.gambino@hotmail.it  
mobile: (+39) 3206906418



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Giudice Dott. Fabrizio Minutoli**  
**Esperto stimatore Arch. Alessandra Gambino**  
**Custode Avv. Giuseppina Lacca**

**PERIZIA PER PUBBLICITA'**

**LOTTO UNICO**

**Immobile per civile abitazione sito in Carini, contrada Leva, Via Dell'Amicizia n. 28 e  
appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Carini (Pa), contrada Leva  
Rispettivamente individuati al NCEU di Carini al fg. 7 part. 1729 sub 1 (piano terra) e sub 2  
(lastrico solare);  
Catasto terreni del Comune di Carini al foglio 7,  
p.lle :1730, 1731, 1732, 1734, 1736,**



## INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI.....	6
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</i>	<i>6</i>
<i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</i>	<i>10</i>
<i>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</i>	<i>18</i>
<i>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</i>	<i>24</i>
<i>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</i>	<i>27</i>
<i>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</i>	<i>28</i>
<i>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</i>	<i>31</i>
<i>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	<i>31</i>
<i>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</i>	<i>33</i>
<i>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</i>	<i>33</i>
<i>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</i>	<i>33</i>
<i>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....</i>	<i>34</i>
<i>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</i>	<i>41</i>
4. CONCLUSIONI.....	41
5. INDICE ALLEGATI.....	43



## 1. PREMESSA

Oggetti dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 12/11/2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 30/11/2021 ai 55537 R.gen. e 43301 R.part. a favore di Banca Popolare Sant'Angelo SCPA., contro XXXXXXXXX nata

██████████, sono gli immobili così descritti:

- *Villetta sita nel Comune di Carini, contrada Leva, Via dell'Dell'Amicizia n. 28, rilevata al Catasto fabbricati del Comune di Carini al fg. 7, part. 1729, sub 1, cat. A7, cl. 6 cons. 5 vani, rendita € 322,79, piano terra e fg. 7, part. 1729, sub 2, lastrico solare, superficie catastale mq 82, piano 1°;*
- *Appezamento di terreno sito nel territorio del Comune di Carini (Palermo), contrada Leva, esteso catastalmente in are 4 e centiare 93, rilevato al Catasto Terreni del Comune di Carini al foglio 7, p.lle :*
  - 1730, agrumeto, classe 3, centiare 92;
  - 1731, agrumeto, classe 3, are 2, centiare 24;
  - 1732, agrumeto, classe 3, centiare 90;
  - 1734, agrumeto, classe 3, centiare 64;
  - 1736, agrumeto, classe 3, centiare 23

Diritto: piena proprietà per l'intero

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 28/09/2022, il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato la sottoscritta arch. Alessandra Gambino, con studio tecnico in Palermo, Via Camillo Camilliani n. 39, iscritto all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3538, quale esperto nella procedura esecutiva n. 468/2021 R.G.Es. per la stima dell'immobile sito in Carini (Pa), Via Dell'Amicizia n.28.

La sottoscritta ha prestato giuramento telematico ex art. 161 disp. att. c.p.c. in data 28/09/2022

### CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

In data 28/11/2022, la sottoscritta ha depositato il modulo di controllo (allegato 2 del mandato) compilato in collaborazione con il Custode nominato, Avv. Giuseppina Lacca, nello specifico un modulo di controllo per l'immobile e uno per i terreni. Di fatto come verrà specificato appresso nella descrizione, il lotto è da considerarsi unico.

Dall'esame degli atti si rilevava che la documentazione è COMPLETEA.



## ACCESSO AL BENE

Dopo un primo accesso effettuato in data 13/12/202 con esito negativo, in data 17/01/2023 la sottoscritta congiuntamente con il Custode Avv. Giuseppina Lacca, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima per dare inizio alle operazioni peritali.

Era presente il sig. ██████████, che occupa l'immobile giusto contratto di affitto del 30/03/2021 stipulato in Notaio Caterina Pozzeco di Palermo, rep. 449/314, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Palermo il 12/04/2021 e trascritto presso l'Agenzia del territorio il 13/04/2021 ai nn. 17040/13205, (verbale di sopralluogo- all.01 e copia del contratto di affitto all.07). Non era presente la debitrice esecutata XXXXXXXXX, che non abita l'immobile e risulta residente

Dopo avere verificato lo stato di fatto dell'immobile, costatandone la forma ed entità nonché la consistenza così come indicato negli atti catastali, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare i rilievi fotografici e le rilevazioni metriche del bene, propedeutici alla determinazione delle superfici per procedere alla stima.

Tutta la documentazione inerente l'immobile (documentazione catastale, documentazione urbanistica ecc), è stata acquisita dalla sottoscritta.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difformità con la planimetria catastale e con gli elaborati grafici di progetto allegati alla istanza di condono edilizio prot. 6781 del 21/03/1986 del comune di Carini, di cui si dirà appresso, nell'apposito paragrafo.

## NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare metricamente la sola consistenza fisica dell'immobile oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



### 3. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 468/2021 dopo avere esaminato la documentazione in atti, effettuato il sopralluogo, acquisita la necessaria documentazione presso gli uffici competenti (Archivio notarile, SUE, Agenzia del Territorio, ecc), la scrivente ha redatto la seguente relazione rispondendo ai quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore nominato ex art. 569 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

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

Gli immobili sono in piena proprietà della signora XXXXXXXXX.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza dell'atto di acquisto in Notaio Vito Bica in Palermo (PA), del 29/06/2009, Rep. 22910/10162, trascritto il 03/07/2009 - R.P. n.37467, R.G. n. 53576 a favore di XXXXXXXXX (piena proprietà), da potere di [REDACTED], C.F. [REDACTED]; (all. 6)

Gli immobili sono siti in Carini (Pa), Contrada Leva, Via Dell'Amicizia n.28, piano terra, individuati al N.C.E.U. del comune di Carini al fg. 7 part. 1729 sub. 1 categ. A/7 vani 5, superficie catastale (escluso aree scoperte) mq 93, rendita catastale € 322,79. e piano 1°, fg. 7, part. 1729, sub 2, lastrico solare, superficie catastale mq 82 oltre appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Carini (Palermo), contrada Leva, esteso catastalmente in are 4 e centiare 93, rilevato al Catasto Terreni del Comune di Carini al foglio 7, p.lle:

- 1730, agrumeto, classe 3, centiare 92;
- 1731, agrumeto, classe 3, are 2, centiare 24;
- 1732, agrumeto, classe 3, centiare 90;
- 1734, agrumeto, classe 3, centiare 64;
- 1736, agrumeto, classe 3, centiare 23



Fig. 1. Ubicazione dell'immobile da Google Earth



**INSERIMENTO IN MAPPA (PREGEO) E VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)**

Posto che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento e consentono l'univoca individuazione dei beni pignorati, tuttavia come emerso dalla documentazione catastale esaminata, (si vedano fig. 2/5) l'unità immobiliare, ancorché identificata al NCEU al fg. 7, p.lla 1729 sub 1 e 2, non risultava inserita in mappa. A chiarimento anche le particelle 1729, 1730,1731,1732 che risultavano riportate e rappresentate al solo catasto terreni, di fatto sono in parte l'area di sedime su cui ricade l'immobile in parte pertinenza esclusiva.

Le particelle 1734 e 1736 risultano invece occupate da una stradella. Su dette particelle si è costituita una servitù *apparente* di passaggio, in quanto la stradella è in uso comune anche ad altri immobili, (nonostante nell'ultimo passaggio di proprietà, citato all'inizio del paragrafo, detta servitù non venga menzionata, tuttavia risulta dell'atto di compravendita originario del terreno del 17/05/1978 in Notaio Benedetto Gerardi di Carini, rep. 4917/2893, trascritto a Palermo il 29/05/1978 ai nn. 18880/15800 che il terreno per un lato confinava con *l'asse della stradella privata larga metri 5, tracciata in terra battuta*, per cui l'altra metà ricadeva nel terreno stesso) All.09

Poiché rispetto a quanto rappresentato ed identificato in banca dati catastale vi era una difformità nelle mappe e nelle rappresentazioni cartacee, in data 7 ottobre 2023 la sottoscritta riferiva al Giudice in merito alla necessità di regolarizzare, prima della vendita, i dati di identificazione catastale del compendio pignorato, la difformità catastale sul mancato inserimento in mappa dell'edificio e sul frazionamento delle particelle ancora riportate al solo catasto terreni, per cui si è reso necessario effettuare il censimento della situazione reale dei luoghi, effettuare la soppressione di tutte le particelle pignorate che sono all'interno del lotto edificato e costituire un'unica particella al Catasto Urbano nel contempo il Sig. Giudice ha autorizzato con ordinanza del 09/10/23 l'esperto ad avvalersi dell'aiuto di un tecnico ausiliario che potesse effettuare il rilievo topografico e metrico con apposita strumentazione GPS, rilevando e inserendo in mappa anche la piscina riscontrata sul lotto, ancorché non regolarizzata dal punto di vista edilizio ed urbanistico, ed altri corpi accessori trovati in loco tra cui una tettoia posta a copertura del lastrico solare.

In data 09/11/2023, congiuntamente con il custode Avv. Giuseppina Lacca e con il Geometra Giacomo Sirchia, iscritto al Collegio dei Geometri di Palermo al n. 4498, con studio tecnico in Via Sampolo n. 77/E, la sottoscritta si è recata sui luoghi congiuntamente al geometra per effettuare i rilievi strumentali.

Si riportano di seguito le operazioni eseguite.

Inserimento in mappa (Pregeo) dell'immobile e Variazione Catastale riguardante un lotto di terreno edificato costituito dalle p.lle 1729-1730-1731-1732.

Si è provveduto mediante strumentazione Topografica GPS (modello STONEX S700A GNSS) alla rilevazione del lotto interessato oltre a quanto richiesto dalla normativa prevista dall'Agenzia



delle Entrate di Palermo (ex Agenzia del Territorio – sezione catasto) per eseguire l'inserimento in mappa (tipo mappale) del fabbricato principale oltre alle 2 tettoie e alla piscina insistenti nel lotto edificato.

Successivamente è stato redatto un atto di aggiornamento catastale, denominato PREGEO "Tipo Mappale", presentato ed approvato dall'Agenzia delle Entrate di Palermo, in data 20/11/2023 prot. n. PA0161227.

Con il tipo mappale si sono identificati e rappresentati in mappa Wegis, il corpo di fabbrica principale, le 2 tettoie e la piscina, mentre la stradella di accesso al lotto costituita dalle p.lle 1734 e 1736 in ditta alla sig.ra XXXXXXXXX non sono state oggetto di aggiornamento in quanto esterne al lotto edificato.

Dopo l'approvazione dell'atto di aggiornamento catastale di cui sopra, si è provveduto al censimento e alla variazione al catasto fabbricati dei manufatti.

E' stato redatto un atto di aggiornamento catastale, denominato "DOCFA", presentato ed approvato dall'Agenzia delle Entrate di Palermo, in data 23/11/2023 prot. n. PA0162855

Con la Variazione Catastale si sono identificati e rappresentati al catasto fabbricati, il corpo di fabbrica principale con corte esclusiva, le tettoie, la piscina e il terrazzo con annessa tettoia, in un'unica unità immobiliare identificata con la p.lla 1729 sub 3, nonché è stata effettuata la soppressione dell'unità immobiliare. e il lastrico solare precedentemente censiti alla p.lla 1729 sub 1-2.

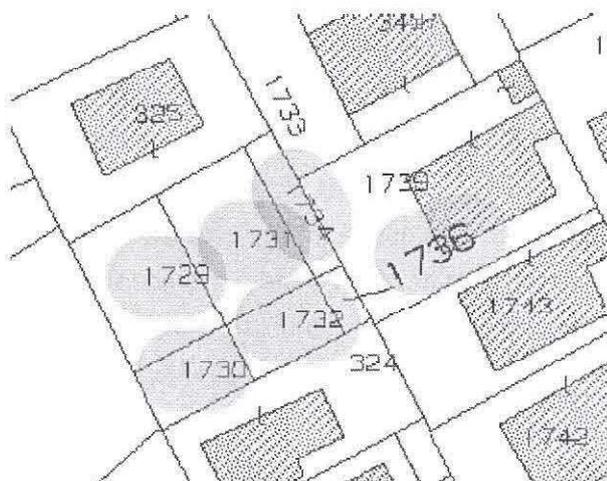


Fig. 2. Stralcio estratto di mappa PRIMA dell'atto di aggiornamento catastale, del 20/11/2023

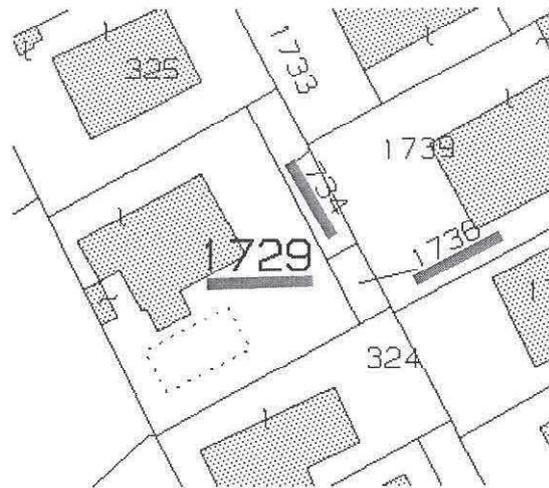


Fig. 3. Stralcio estratto di mappa DOPO l'atto di aggiornamento catastale, del 20/11/2023



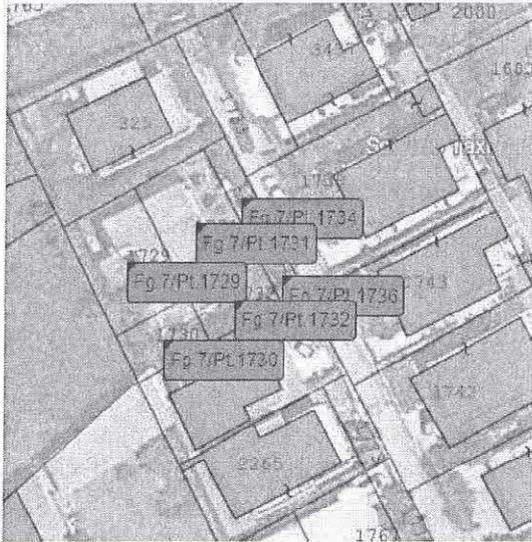


Fig. 4. Mappa elaborata con Stimatrix forMaps, sovrapposizione tra estratto di mappa e foto satellitare PRIMA dell'atto di aggiornamento catastale, del 20/11/2023



Fig. 5 Mappa elaborata con Stimatrix forMaps, sovrapposizione tra estratto di mappa e foto satellitare DOPO l'atto di aggiornamento catastale, del 20/11/2023

### CONFINI

*Nord*, particella 325 e 1733

*Est*: particella 1739

*Sud*: particella 320

*Ovest*: particella 766

del foglio 7 del Comune di Carini

### FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, e delle peculiarità del bene e della sua appetibilità, individua un solo lotto per la vendita.



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

#### INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento, è sito in Carini, Via Dell'Amicizia n.28.

Si tratta di una villetta monofamiliare per civile abitazione, ad una elevazione fuori terra (con lastrico solare calpestabile, spazi esterni e giardino di pertinenza. Vi si accede dalla Via dell'Amicizia, da un cancello carrabile su strada.

#### CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona residenziale con costruzioni della medesima tipologia a villetta uni o plurifamiliare, nella zona a valle del comune di Carini più in prossimità del mare, a c.ca 1 km dal centro commerciale *Poseidon* e dall'autostrada, che è facilmente raggiungibile.

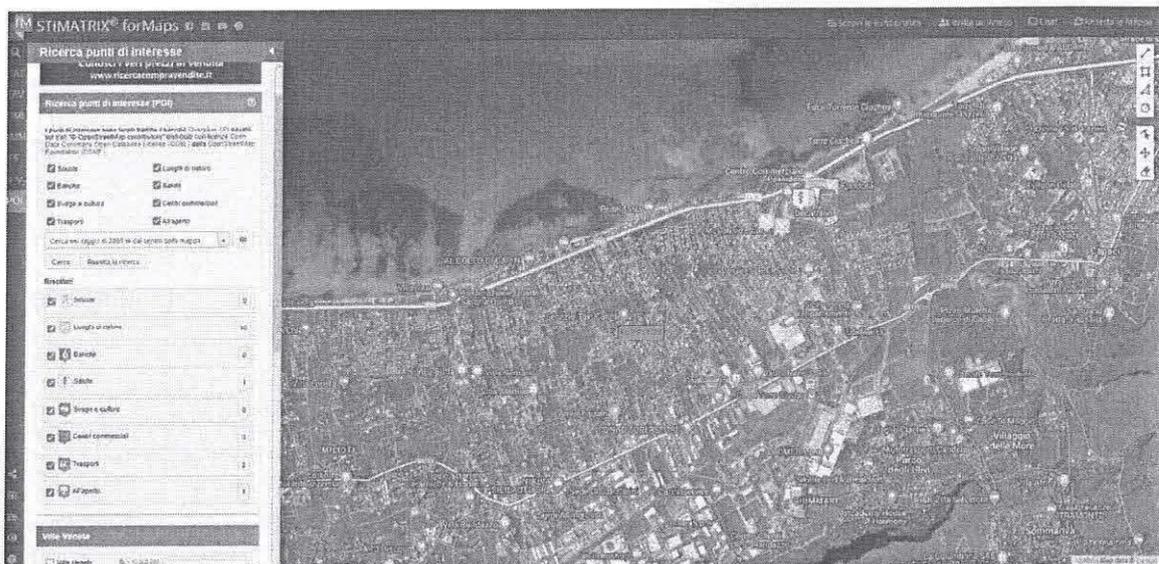


Fig.6. Punti di interesse fonte Formaps (Stimatrix)

Pur essendo in una zona periferica nel raggio di 2000 m sono presenti diversi punti di interesse in ogni caso la vicinanza con l'autostrada consente di raggiungere rapidamente i centri abitati più vicini (fig. 6)

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Si tratta di abitazione unifamiliare a villetta estesa su un unico livello. La struttura è in cemento armato, con pareti perimetrali in conci di tufo, e solai in travetti prefabbricati. La terrazza di copertura è calpestabile ed è raggiungibile da una scala a chiocciola in ferro posta all'esterno sul lato destro del fabbricato. L'immobile presenta un ampio porticato nel prospetto principale, lungo quanto tutto il prospetto, e uno più piccolo nel retro prospetto.



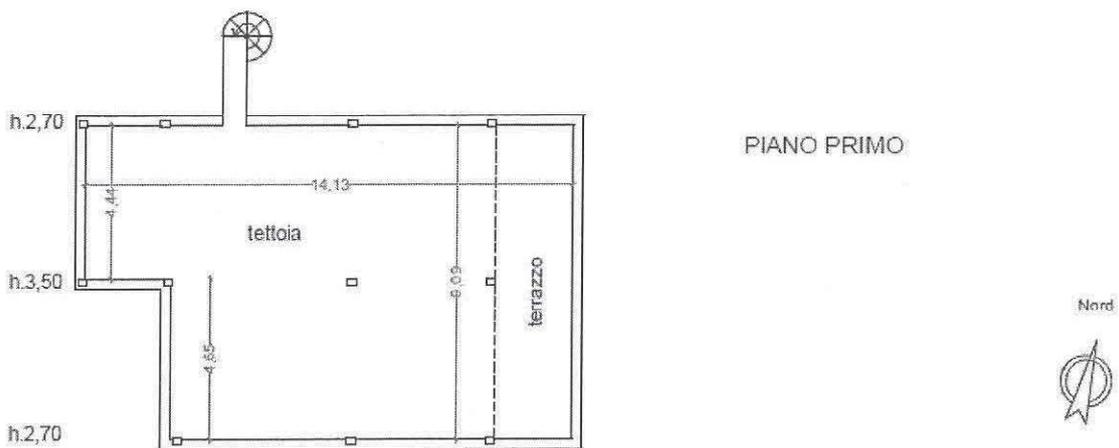
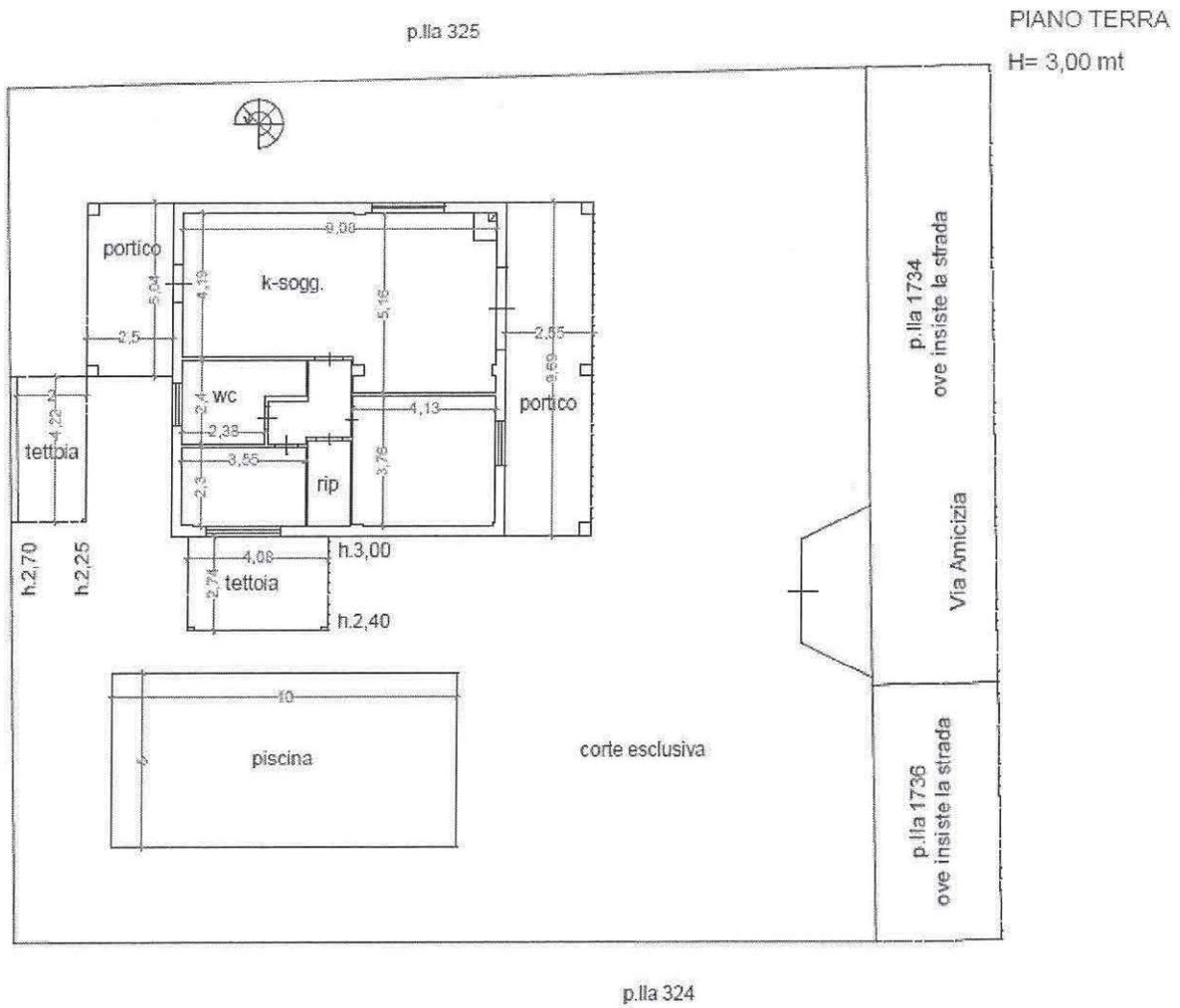


Fig. 7 rilievo del 17/01/2023 piano terra e terrazza



## PERTINENZE E ACCESSORI

L'immobile è circondato da un giardino, in parte pavimentato dove c'è la zona parcheggio, in parte a prato, dove insiste una piscina in muratura, interrata di dimensioni c.ca 5x10m e profondità variabile da 1 a 2,5 m.

Insistono sul lotto anche una tettoia posta sul prospetto laterale e una nel retro prospetto, dove si trova un forno a legna in muratura.

L'accesso al lotto avviene da un cancello carrabile sulla via Dell'Amicizia.

Come già anticipato nel paragrafo 3 le particelle 1734 e 1736 risultano invece occupate da una stradella in uso comune anche ad altri immobili, su dette particelle si è costituita una servitù apparente di passaggio.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile ha una pianta regolare pressoché quadrata. Vi si accede attraverso il porticato posto sul prospetto principale (fig. 8) da una grande porta finestra che immette direttamente nel salone che costituisce un ambiente unico con la cucina (fig. 11-12), che si affaccia nel retro prospetto, verso l'altro porticato. Qui si trova una ulteriore tettoia con un forno a legna in muratura (fig. 19).

Da un disimpegno (fig. 13) si accede ad una camera matrimoniale sulla sinistra (fig. 14), un ripostiglio (fig. 15), una cameretta (fig. 17) e ad un bagno con doccia (fig. 11-12).

Lateralmente all'immobile, sul lato destro, all'esterno una scala a chiocciola in ferro immette sulla terrazza di copertura (fig. 18), che risulta coperta da una tettoia realizzata con grosse travi in legno lamellare e tavolato, la struttura non presenta chiusure perimetrali.

L'immobile è in mediocre stato di conservazione. Si è riscontrata la presenza di umidità da risalita diffusa nelle pareti perimetrali dell'edificio. Verosimilmente tale fenomeno all'esterno, sotto i porticati, ha comportato la fessurazione dell'intonaco in alcuni pilastri dovuta all'ammaloramento dei ferri di armatura. La pensilina aggettante sul porticato, presenta alcuni distacchi dell'intonaco tanto che durante il sopralluogo si è provveduto con un bastone a farne cadere una piccola porzione nell'angolo in alto a destra guardando il porticato (fig. 20-21-22).



Fig. 8 prospetto principale



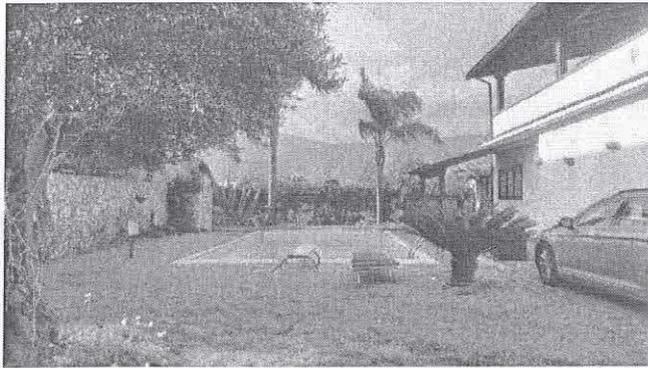


Fig. 9 vista sulla piscina



Fig. 10 prospetto lato sinistro



Fig.11-12 vista dall'ingresso su salone-cucina

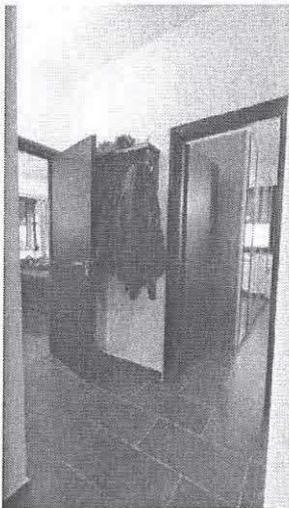


Fig.13 disimpegno



Fig.14 camera matrimoniale

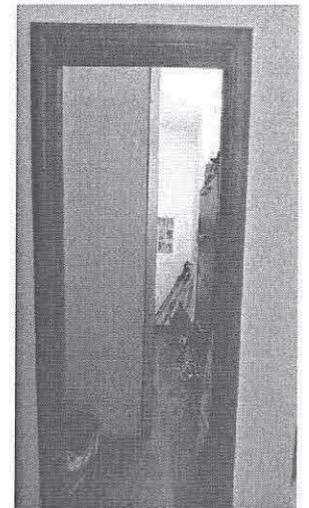


Fig.15 ripostiglio



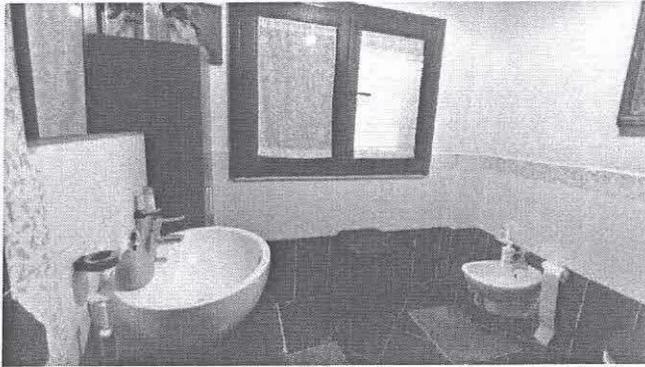


Fig. 16 bagno con doccia

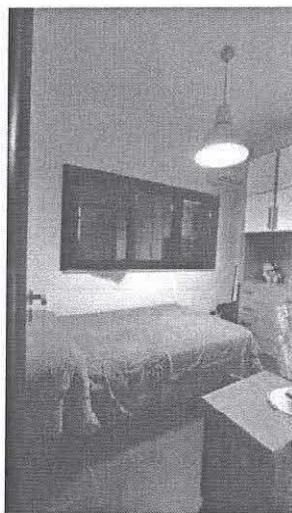
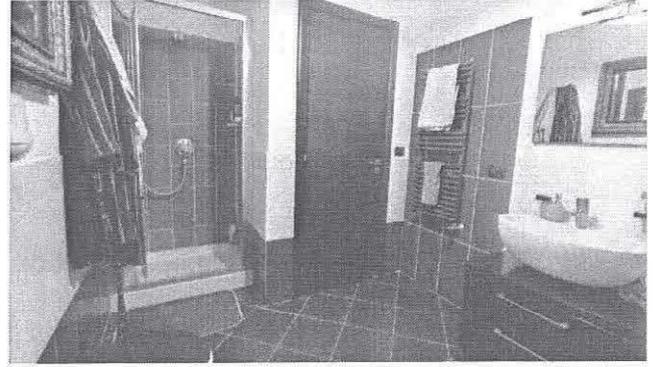


Fig. 17 cameretta

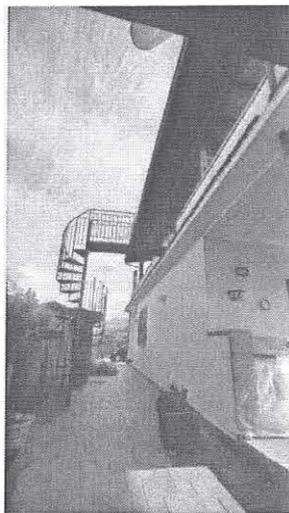


Fig. 18 scala di accesso alla terrazza



Fig. 19 tettoia posta sul retro con forno a legna in muratura

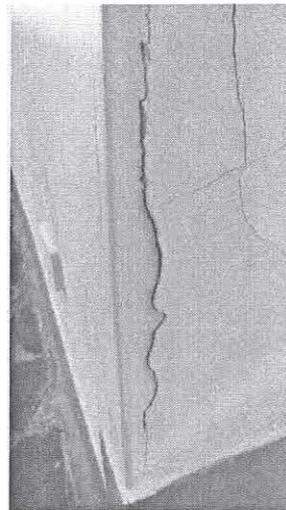
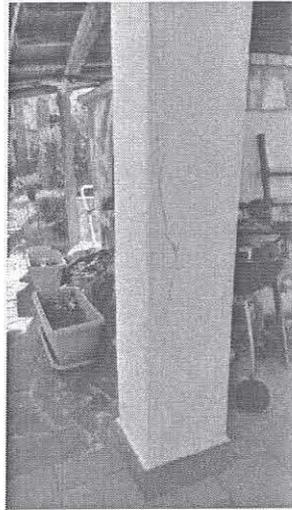


Fig. 20-21-22 distacchi dell'intonaco e fessurazioni nei pilastri del porticato



L'immobile nello stato in cui si trova, ha una superficie utile coperta pari a c.ca mq. 79,80 oltre mq 57,10 di superficie non residenziale ed insiste su un lotto esteso circa 629 mq, oltre le due particelle 1734 e 1736 estese complessivamente mq 93,00 c.ca, che come già detto sono occupate dalla strada.

L'altezza utile dei vani abitabili è pari a m. 3,00.

SUPERFICIE UTILE INTERNA*		
Ingresso/salone/cucina	42,20	mq
camera 1	15,46	mq
camera 2	8,15	mq
disimpegno	4,10	mq
w.c. doccia	6,94	mq
ripostiglio	2,97	mq
TOT. SUP. COPERTA	79,82	mq
articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per <b>superficie utile</b> abitabile si intende la <b>superficie</b> di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)		
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE*		
portico 1	24,4	mq
portico 2	12,4	mq
tettoia 1	9,15	mq
tettoia 2	11,17	mq
TOT. SUP. n.r.	57,12	mq

#### Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

Le finiture dell'appartamento sono di tipo economico.

*Pavimento:* in gres porcellanato di colore grigio scuro di forma rettangolare.

*Rivestimenti:* le pareti di tutti i vani sono intonacate, lisciate e tinteggiate.

Il w.c con la doccia ha pavimento e pareti in piastrelle di gres in tonalità beige e marrone; le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di c.ca m 1,20/2,10 e hanno elementi decorativi e torelo a chiusura; la doccia è del tipo a cabina in nicchia.

*Soffitti:* intonacati, liscati e tinteggiati.

*Infissi:* Infissi esterni sono in legno con persiane, piuttosto deteriorati, e presentano vetro camera.

Le porte interne sono in tamburato colore noce scuro.



### Impianti e canalizzazioni

*Impianto idrico:* L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. L'approvvigionamento avviene direttamente dalla rete dell'acquedotto comunale. Sulla terrazza si sono rilevati dei recipienti per riserva idrica.

*Impianto di scarico:* lo smaltimento dei reflui avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia, allacciata ad una fossa asettica situata all'interno del lotto.

*Impianto elettrico:* L'impianto elettrico è sottotraccia, è dotato di interruttore magnetotermico differenziale, ma non è stata prodotta la certificazione. Per dotare l'impianto di certificazione ai sensi del DM 37/08, con buona probabilità sarà necessario revisionare per intero l'impianto elettrico per la messa a norma pertanto si stima un costo pari ad € 2.000,00

*Impianto di riscaldamento e condizionamento:* vi è impianto di riscaldamento con piastre alimentato a GPL. Nel salone vi è una camino a legna.

*Impianto gas/metano:* non è presente la rete del metano; la produzione di acqua calda è assicurata da un boiler a gas.

*Impianto citofonico:* funzionante.

### Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile è in mediocre stato di conservazione (art. 21 Legge 392/78) poiché mediocri sono le seguenti caratteristiche intrinseche:

- 1- rivestimento pareti, vi sono tracce di umidità da risalita diffuse in parecchi ambienti, l'intonaco e la pittura pertanto sono deteriorate e distaccate; Anche i pilastri esterni dei porticati versano in condizioni di degrado.
- 2- infissi esterni, come già detto le persiane esterne versano in un cattivo stato di conservazione
- 3- impianto elettrico, seppur dotato di salvavita necessita di messa a norma;

### STATO DI POSSESSO

L'immobile è in pieno possesso dell'esecutata, ma è detenuto in locazione dal sig.

giusto contratto di locazione del 30/03/2021 stipulato in Notaio Caterina Pozzeco di Palermo, rep. 449/314, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Palermo il 12/04/2021 e trascritto presso l'Agenzia del territorio il 13/04/2021 ai nn. 17040/13205, per un canone annuo pari ad € 4.800,00.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si rappresenta che la ricerca effettuata sul portale energetico della Regione Sicilia, (all.10) ha dato esito positivo a nome di XXXXXXXXX. L'edificio risulta in classe energetica G con una Prestazione Energetica Globale annua pari a 309,68 kWh/m<sup>2</sup>.



## SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL) (come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari", edito da Tecnoborsa) le superfici accessorie sono valutate secondo il DPR 138/98 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

La superficie complessiva è data dalla somma della superficie esterna lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% fino ad uno spessore di cm 50, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.), e della superficie scoperta e dei corpi accessori computata in percentuale secondo la tipologia: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, vani accessori non comunicanti o comunicanti, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots + K_N \cdot S_N$$

dove

$S_{\text{comm}}$  = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$  = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$  = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$  = Superfici delle aree scoperte

Portanto

La superficie commerciale dell'immobile pari a complessivi mq 237,07, calcolata al lordo dei muri perimetrali inclusa l'incidenza delle superfici accessorie considerate per il loro peso come nella seguente tabella.

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)			
Via Amicizia 28, Carini		piano T/1	
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)			
Calcolo della superficie commerciale secondo DPR 138/98			
	SUPERFICIE PRINCIPALE	consistenza	indice commerciale
	SUPERFICIE PRINCIPALE		
	piano terra	93,80	100% 93,80 mq
	SUPERFICI DI ORNAMENTO SCOPERTE		
	terrazza		
	computata nella misura:		
1	del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.	131,16	18,12 mq
	SUPERFICI DI ORNAMENTO COPERTE		
	porticati	37,35	8,74 mq
	computata nella misura:		
2	del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.		
	Spazi esterni di pertinenza	629,00	116,42 mq
	della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare.		
3	computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.		
	SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE		237,07 mq



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

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (prima dell'aggiornamento effettuato in data 20/11/2023 vedi par.3, quesito 1), risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile (si riportano in calce le sole visure dell'immobile. Le visure dei terreni si trovano nell'all.03).

Fig. 23 Visura al catasto fabbricati fg. 7 p.lia 1729 sub 1





Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/11/2022  
Ora: 11:13:20  
Numero Pratica: T124727/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1984 al 11/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/11/2022

Dati identificativi: Comune di CARINI (B780) (PA)  
Foglio 7 Particella 1729 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di CARINI (B780) (PA)  
Foglio 7 Particella 1729

Classamento:  
Rendita: Euro 322,79  
Categoria A/7<sup>4</sup>, Classe 6, Consistenza 5 vani  
Foglio 7 Particella 1729 Subalterno 1  
Indirizzo: VIA AMICIZIA n. 26 Piano T  
Dati di superficie: Totale: 102 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>4</sup>: 93 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali

> 1. XXXXXXXXXX

Dritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale  
Comune di CARINI (B780) (PA)  
Foglio 7 Particella 1729 Subalterno 1





Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/11/2022  
Ora: 11:16:10  
Numero Pratica: T127028/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/11/2022

Dati identificativi: Comune di CARINI (B780) (PA)

Foglio 7 Particella 1729 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CARINI (B780) (PA)

Foglio 7 Particella 1729

Classamento:

Categoria F/5<sup>se</sup>, Consistenza 82 m<sup>2</sup>

Foglio 7 Particella 1729 Subalterno 2

Indirizzo: VIA AMICIZIA n. 28 Piano 1

### > Intestati catastali

> 1. XXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

### > Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CARINI (B780) (PA)

Foglio 7 Particella 1729 Subalterno 2

### > Indirizzo

dall'impianto al 26/02/2001

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CARINI (B780) (PA)

Foglio 7 Particella 1729 Subalterno 2

VIA AMICIZIA n. 28 Piano 1

Partita: 6652

Fig. 24 Visura al catasto fabbricati fg. 7 p.Ila 1729 sub 2- lastrico solare



Dati derivanti da:

- Atto di compravendita in Notaio Vito Bica in Carini (PA), del 29/06/2009, Rep. 22910/10162, trascritto il 03/07/2009 - R.P. n.37467, R.G. n. 53576 a favore di XXXXXXXXX (piena proprietà), da potere di [redacted], C.F. [redacted];

Come rappresentato al paragrafo 3, quesito 1, in data 20/11/2023 è stato effettuato dalla sottoscritta, previa autorizzazione del Sig. Giudice, un atto di aggiornamento catastale per allineare il catasto terreni al catasto urbano. Pertanto ad oggi l'immobile è riportato al NCEU del Comune di Carini al fg. 7, p.lla 1729 sub 3 (sono stati soppressi i sub 1 e 2 ) cat. A7, vani 5, sup. catastale escluso aree scoperte mq 94,00, r.c. € 322,79 e le particelle 1730, 1731 e 1732 che costituiscono l'area di sedime e di pertinenza dell'immobile sono state soppresse e raggruppate sotto l'unica particella 1729 che risulta adesso ente urbano. Le particelle 1734 e 1736 sono rimaste invariate poiché gravate da una servitù apparente in quanto occupate dalla strada.

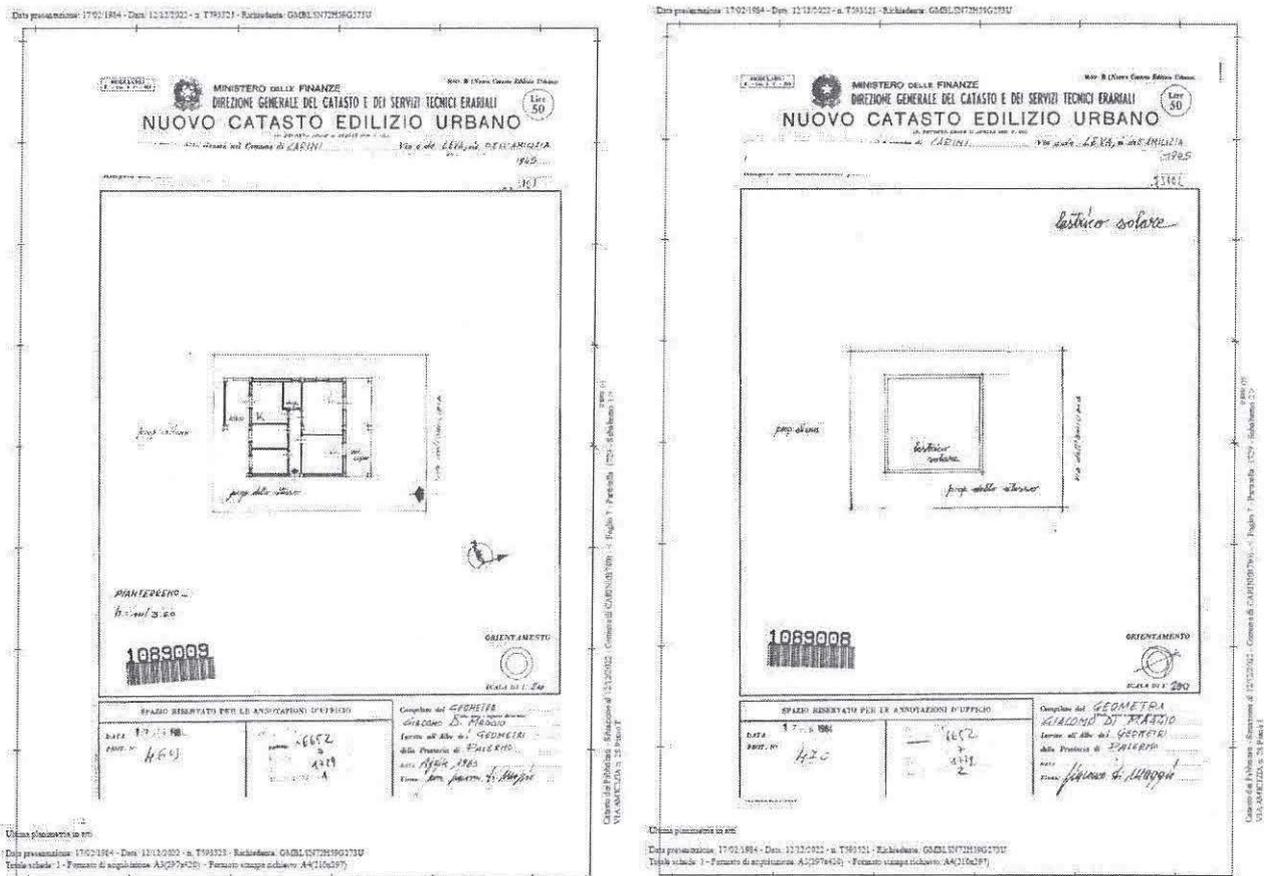


Fig. 25 Planimetria catastale del sub 1 e 2 prima dell'aggiornamento catastale del 20/11/2023



Data: 15/12/2023 - n. T319393 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U

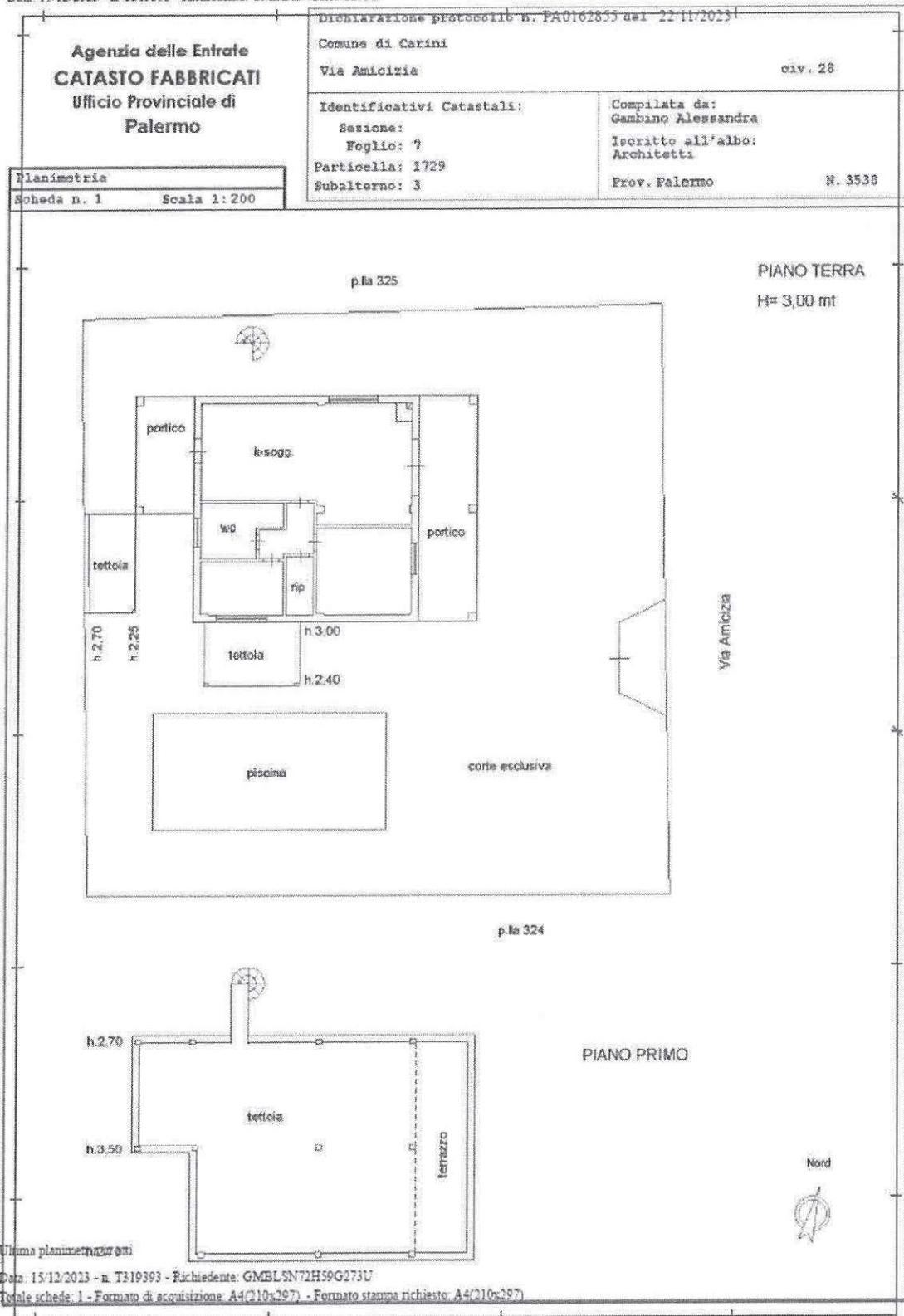


Fig. 25bis Planimetria catastale attuale sub 3 (soppressione dei sub 1 e 2.) dopo l'aggiornamento catastale del 20/11/2023



**RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LA PLANIMETRIA D'IMPIANTO**

Dal raffronto tra i grafici di rilievo e la planimetria catastale dei (già) sub 1 e 2 (fig. 25), nonché la planimetria di impianto allegata all'istanza di condono, sono emerse diverse difformità (fig. 26 e 27).

In primo luogo risulta variata la distribuzione interna degli ambienti, eliminata la separazione tra cucina e soggiorno, costituita da un w.c. prospiciente il corridoio; è stato realizzato un nuovo w.c. con doccia al posto di una cameretta; è stato eliminato l'ingresso laterale e in questa porzione di corridoio è stato realizzato un ripostiglio e un piccolo disimpegno per accedere alla cameretta e al bagno. Di conseguenza sono stati modificati anche i prospetti, con l'eliminazione e l'aggiunta o modifica di finestre.

Sono state altresì realizzate due tettoie, una sul prospetto laterale sinistro, e una nel retro prospetto. E' stata in oltre realizzata la piscina interrata con struttura in cemento armato, nella porzione di giardino a sinistra dell'immobile.

Con l'allineamento catastale effettuato in data 20/11/2023 è stato depositato il DOCFA ed è stata aggiornata la planimetria catastale che risulta oggi conforme allo stato di fatto.

Tuttavia corre l'obbligo ricordare che l'immobile è oggetto di condono edilizio prot. 6781 del 21/03/1986 NON ancora definito. Pertanto, poiché l'art.7 della L.R. 2/22 che ha riscritto l'art. 28 comma 3 della L.R. 16/16, ha eliminato, allo stato attuale, la possibilità di presentare prima della definizione del condono edilizio, CILA tardiva o SCIA in sanatoria per la definizione di abusi minori commessi in immobili oggetto di condono successivamente alla presentazione dell'istanza, per la definizione dello stesso occorre ripristinare lo stato dei luoghi secondo la planimetria di impianto e gli elaborati di progetto allegati all'istanza di condono.

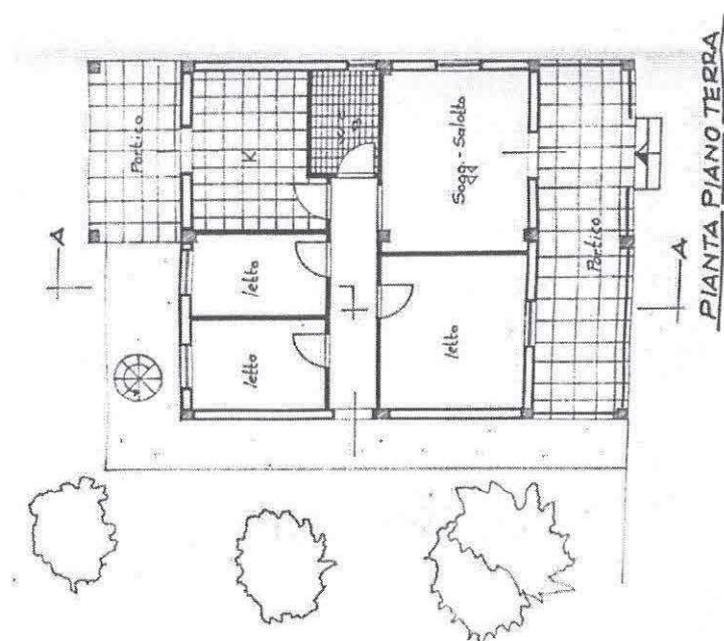


Fig. 26 Planimetria di impianto allegata all'istanza di condono prot. 6781 del 21/03/1986



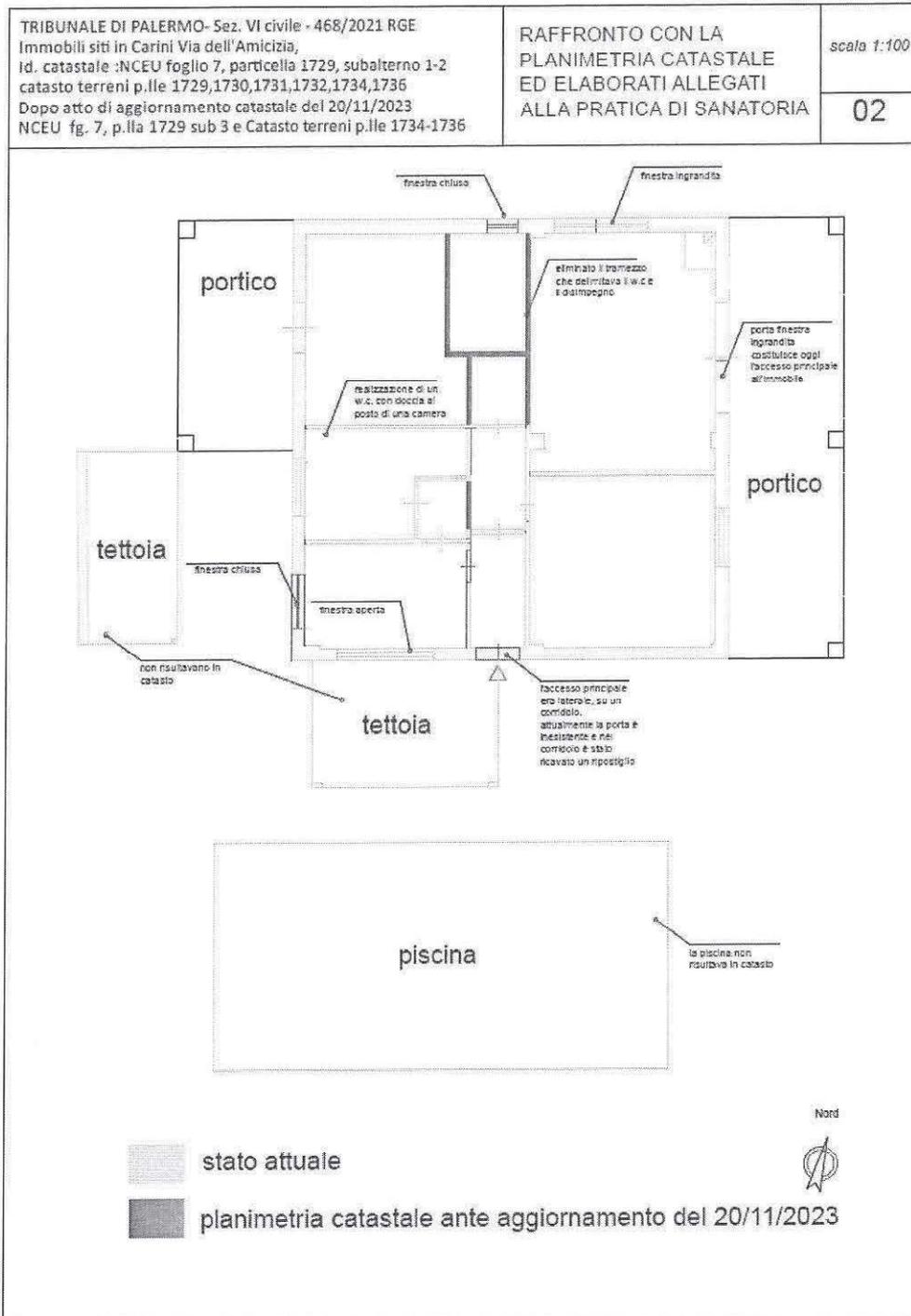


Fig. 27 raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria di impianto/ catastale ante aggiornamento del 20/11/2023



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

---

#### **SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

##### **LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà della quota di 1/1 della Sig.ra XXXXXXXXX dell'immobile in villa per civile abitazione sito nel Comune di Carini, in Via Dell'Amicizia n.28, piano terra e terrazzo di copertura calpestabile.

L'immobile è ubicato in una zona periferica ma residenziale ed è prossimo alle principali infrastrutture primarie e secondarie.

E' identificato al NCEU del comune di Carini al fg. 7, p.lla 1729, sub 3, cat. A7, vani 5, sup. catastale escluso aree scoperte mq 94,00, r.c. € 322,79. (dopo l'aggiornamento catastale effettuato in data 20/11/2023)

E' provvisto di aree esterne di pertinenza per una superficie complessiva, incluso l'area di sedime dell'immobile pari a 629 mq. Insiste nel lotto anche una piscina in muratura interrata che misura m. 5x10.

L'appartamento indipendente, ha una superficie commerciale complessiva pari a mq. 237,07, incluso due porticati coperti, posti sul fronte principale e nel retro. Si accede alla terrazza da una scala a chiocciola esterna metallica.

E' composto da: ingresso su unico ambiente soggiorno-cucina; - camera da letto matrimoniale - cameretta-ripostiglio e w.c. con doccia. E' in mediocre stato di conservazione.

##### **CONFINI**

*Nord*, particella 325 e 1733

*Est*: particella 1739

*Sud*: particella 320

*Ovest*: particella 766

del foglio 7 del Comune di Carini

L'immobile è oggetto di condono edilizio non ancora definito presentato al Comune di Carini ai sensi della L. 47/85 con prot. 6781 del 21/03/1986 in Ditta r. Poiché sono state riscontrate delle notevoli difformità con gli elaborati di progetto allegati al Condono, non sarà possibile definire quest'ultimo se non si ripristina lo stato dei luoghi. Per questo si è stimato l'immobile con il valore d'uso.

Il fabbricato è occupato dal sig. ██████████, con contratto di locazione ultra novennale del 30/03/2021 stipulato in Notaio Caterina Pozzeco di Palermo, rep. 449/314, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Palermo il 12/04/2021 e trascritto presso l'Agenzia del territorio il 13/04/2021 ai nn. 17040/13205 Il contratto di locazione è opponibile alla Procedura in quanto



trascritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento. L'immobile allo stato attuale è locato per un importo mensile di € 400,00, pari ad un importo annuo di € 4.800,00

**Valore d'uso del bene stimato €112.555,00**  
**(centododicimilacinquecentocinquantacinque/00)**



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

---

#### TITOLARITA'

L'appartamento appartiene alla signora XXXXXXXXX giusto atto di compravendita in Notaio Vito Bica in Carini (PA), del 29/06/2009, Rep. 22910/10162, trascritto il 03/07/2009 - R.P. n.37467, R.G. n. 53576 a favore di XXXXXXXXX (piena proprietà), da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] Palermo Codice fiscale [REDACTED].

#### STORIA DEL DOMINIO

A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti con atto di compravendita in Notaio Vincenzo Marretta di Marineo, del 20/07/2001, rep. 4175, TRASCRIZIONE del 23/07/2001 - Registro Particolare 22821 Registro Generale 31565, da potere di [REDACTED] nata a l

**NOTA:** dal confronto con le visure catastali storiche estratte dalla sottoscritta emerge che non è stata effettuata la voltura catastale del passaggio di proprietà da [REDACTED] a [REDACTED].

Vi è comunque continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio antecedente alla data del pignoramento.(pignoramento trascritto in data 30.11.2021)



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

Dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico e ufficio condono del comune di Carini, è emerso che l'immobile è oggetto di condono edilizio presentato al Comune di Carini ai sensi della L.47/85 con prot. 6781 del 21/03/1986 in Ditta a [REDACTED] (All.09), proprietario dell'immobile e delle particelle di terreno in forza dell'atto di compravendita del 08/03/1984 in Notaio Francesco Catania in Palermo, rep. 48460, trascritto a Palermo il 28/07/1984, n. 30979 d'ordine, n. 25194 reg. particolare.

Dallo studio del fascicolo è emerso quanto segue:

1. l'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. 6781 del 21/03/1986 presentata da [REDACTED] è valida e ricevibile.
2. L'istanza è stata presentata per n.1 immobile sito in contrada Leva, Via dell'Amicizia n. 28, individuato al catasto fabbricati al fg. 7 p.lla 1729 sub 1 e 2, per essere stato realizzato in assenza o difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

La misura dell'oblazione in base al periodo per cui è stato commesso l'abuso (terza fascia temporale dal 30/01/1977 al 01/10/1983) è pari a L. 36.000 mq.

Risultano corrisposte per intero le oblazioni autodeterminate per una superficie così distinta:

-superficie utile abitabile (Su) mq 74,23

- superficie non residenziale (Snr) mq  $35,19 \times 0,6 = 21,11$

Superficie complessiva (Sc) 95,34

Volume totale (vuoto per pieno) mc 396,00

Calcolo dell'oblazione  $L. 36.000 \times mq 95,34 = L. 3.433.000$

Versamenti effettuati:

2.1 L. 1.145.000 versato sul c/c 255.000 intestato ad amministrazione p.t. abusivismo edilizio  
eseguito da [REDACTED] n. 989, PRIMA RATA

2.2 L. 1.182.000 versato sul c/c 255.000 intestato ad amministrazione p.t. abusivismo edilizio  
eseguito da [REDACTED] n. 632 SECONDA RATA

2.3 L. 1.201.000 versato sul c/c 255.000 intestato ad amministrazione p.t. abusivismo  
edilizio eseguito da [REDACTED] n. 507 TERZA RATA

3. Sono stati integrati da [REDACTED] gli elaborati grafici e la relazione tecnica con la descrizione dell'opera a firma del Geom. Pietro Evola iscritto al collegio dei geometri al n.3232.
4. In data 14/01/1992 l'Ufficio effettuava un sopralluogo con rilievo dell'immobile nelle note si evince che la superficie riscontrata è pari a mq 100,15 per cui viene rideterminata l'oblazione



dovuta che risulta pari a complessive L. 3.605.400 per una differenza complessiva pari a L.177.523 (che non risulta notificata al proprietario)

5. In data 05/07/1995 l'Ufficio notificava a [REDACTED] (divenuta nel frattempo proprietaria giusto atto di compravendita del 16/12/1991 in Notaio M.A. Morici rep. 30895 reg. a Palermo il 20/12/1991 n. 14844, da potere di [REDACTED]) una nota con parere favorevole al rilascio della Concessione in Sanatoria a condizione che: venisse prodotta domanda di autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R. 27/86 con relativo versamento di mora pari a L. 100.000; certificato di idoneità sismica depositato al genio civile, relazione descrittiva sull'impianto di scarico, certificato catastale autenticato.  
Si sottolineava nella suddetta nota che la stessa non costituiva atto vincolante al rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria, e che la stessa restava subordinata all'acquisizione dell'atto di vincolo a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della L. 765/67.
6. In data 13/10/1995 prot. 32245 la Sig.ra [REDACTED] riscontrava la superiore nota rappresentando quanto segue: la domanda di autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R. 27/86 era già stata presentata dal precedente proprietario [REDACTED] in data 14/11/1986 con raccomandata RR n. 8456 per cui non era dovuta la mora richiesta di L. 100.000 (come in effetti si trova in atti con prot. 1459 del 15/11/1986);  
La signora [REDACTED] allegava alla suddetta la copia della domanda di autorizzazione allo scarico a nome di [REDACTED], la certificazione di idoneità sismica e statica vistata dal Genio Civile di Palermo, relazione descrittiva dell'impianto di scarico con planimetria generale, certificato e planimetria catastale in originale.  
Dagli atti risulta che il certificato di idoneità sismica era stato depositato al Genio Civile il 21/03/1986 prot. 6781 restituito in data 20/06/1990;
7. In data 06/11/1998 con prot. 32962 l'Ufficio notificava alla Signora [REDACTED] la richiesta di versamento per complessive L. 1.166.812 per oneri concessori, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, calcolati questi ultimi per una volumetria vuoto per pieno di mc 396 per un importo unitario di L. 3868, invitando a provvedere al pagamento delle somme richieste entro 60 giorni dalla notifica.
8. In data 10/12/1998 con prot. 40240 la sig. [REDACTED] riscontrava la superiore notifica rappresentando che la volumetria da considerare nella voce Oneri di Urbanizzazione era per effettivi mc 285 anziché 396 poiché tale ultimo valore si riferiva al volume vuoto per pieno comprendente anche i due portici. Pertanto effettuando il ricalcolo degli oneri urbanizzazione effettuava un versamento di complessivi € 952.138 (con la riduzione del 50% come previsto dalla legge).
9. Successivamente il sig. [REDACTED] i (divenuto proprietario in forza dell'atto di compravendita in Notaio Vincenzo Marretta di Marineo, del 20/07/2001, rep. 4175, TRASCRIZIONE del 23/07/2001 - Registro Particolare 22821 Registro Generale 31565, da potere di [REDACTED] [REDACTED]) integrava ulteriormente la istanza con l'auto dichiarazione resa ai sensi del DPR



445/2000 in cui dichiarava di rendere e costituire in favore del Comune di Carini vincolo permanente a parcheggio l'area di 21 mq, presentando il relativo progetto redatto dal Geom .Troia Antonino (Collegio dei Geom. Di Palermo n. 4415)

Contestualmente veniva presentato il progetto di adeguamento degli scarichi delle acque reflue che è stato realizzato con vasca asettica tipo imhoff.

10. In data 05/08/2013, prot. 43123, veniva presentata dalla Sig.ra XXXXXXXXXX istanza di autorizzazione ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 in cui richiedeva il rilascio dell'autorizzazione per le *opere abusive site nel Comune di Carini sul lotto di terreno in premessa generalizzato* (gli immobili pignorati), *contestualmente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria della pratica (...)* prot. 6781 del 21/03/1986, n. 934;  
Con riferimento a questa istanza non vi è nel fascicolo alcuna documentazione tecnica in grado di chiarire a quali abusi facesse riferimento tale richiesta, tanto che nello stesso fascicolo è presente una *minuta* di comunicazione preventiva di emissione provvedimento di *diniego* alla suddetta richiesta di art. 13, per mancanza della necessaria documentazione per potere effettuare l'istruttoria. Non si è rinvenuto null'altro (né nel fascicolo, né chiedendo informazioni all'ufficio) in merito a questa richiesta o al diniego del Comune. (la documentazione di cui sopra si trova nell'all. 09).

Alla luce di quanto riscontrato si rappresenta quanto segue

L'istanza di condono prot. 6781 del 21/03/1986 NON risulta ancora definitiva, né con il rilascio della concessione in sanatoria, né con perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/03 e.m.i.

L'istanza NON risulta neppure denegata, in quanto tutte le integrazioni richieste e notificate erano state riscontrate dai vari proprietari.

**Tuttavia allo stato odierno l'immobile presenta le criticità riscontrate e rappresentate, che lo rendono totalmente difforme dalla planimetria di impianto e dagli elaborati allegati all'istanza del Condono.**

L'art.7 della L.R. 2/22<sup>1</sup> che ha modificato l'art. 28 comma 3 della L.R. 16/16, ha eliminato, allo stato attuale, la possibilità di presentare prima della definizione del condono edilizio, CILA tardiva o SCIA in sanatoria per la definizione di abusi minori commessi in immobili oggetto di condono successivamente alla presentazione dell'istanza, pertanto **per procedere alla definizione dell'istanza di condono ancora in corso occorre ripristinare stato dei luoghi secondo la**

<sup>1</sup> Art. 7 Modifiche all'art. 28 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni

1. Il comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modificazioni, è sostituito dal seguente:  
«3. Trascorso il termine di novanta giorni dalla data di deposito della perizia che asseveri la contestuale presenza di tutte le condizioni, i requisiti e i presupposti richiesti dalla legge, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito negato il condono, si applica quanto previsto dall'art. 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. La presente disposizione non si applica agli abusi su immobili vincolati.».



**planimetria di impianto e gli elaborati di progetto allegati all'istanza di condono**, ripristinando di fatto tutte le difformità realizzate, incluso la realizzazione della piscina, che, in quanto opera di pertinenza dell'immobile, non è suscettibile di regolarizzazione se non dopo avere regolarizzato l'immobile stesso.

*Si suppone una spesa per il ripristino della configurazione originaria, incluso il riempimento dello scavo della piscina pari a c.ca € 68.000,00*

Dal punto di vista urbanistico come rappresentato nel certificato di destinazione urbanistica del 27/09/2023 (All.08) le particelle 1729, 1730, 1731, 1732, 1734 e 1736 del foglio di mappa n. 7 su cui sorge l'immobile secondo il vigente PRG approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 248 del 07/06/1983, ricade all'interno delle *aree circoscritte in rosso* da regolamentare con apposito Piano Regolatore Particolareggiato. Nel Prg adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 273 del 19/12/1980 le anzidette particelle hanno destinazione urbanistica di zona E, verde agricolo, normata dall'art. 18 della NTA del PRG.

*Nelle zone E, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 71/78, come modificato dall'art. 6 della L.R. 17 del 31/05/94 e dalla L.R. 4 del 16/04/2003, sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali (...):*

Nel Piano Regolatore Particolareggiato delle Zone Rosse, di cui alla delibera Commissariale n. 50 del 29/02/2000, divenuta esecutiva a seguito riscontro di legittimità da parte del CO.RE.CO al n. 1265 del 23/03/2000, l'area di che trattasi ha destinazione urbanistica di *edilizia residenziale e viabilità esistente*.

Il P.R.P. per decorrenza del termine decennale di validità è divenuto *inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso (art. 17 L. 1150/42)*

L'area di che trattasi è soggetta al vincolo sismico, di cui al Decreto Giunta regionale n. 408/del 19/12/2003 e al vincolo aeroportuale, istituito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, approvato con decreto ENAC prot. 19975 del 26/02/2014 (Mappe di Vincolo -ostacoli e pericoli alla navigazione aerea)

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

L'immobile è in pieno possesso dell'esecutata, ma è detenuto in locazione dal sig. [REDACTED] giusto contratto di locazione del 30/03/2021 stipulato in Notaio Caterina Pozzeco di Palermo, rep. 449/314, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Palermo il 12/04/2021 e trascritto presso l'Agenzia del territorio il 13/04/2021 ai nn. 17040/13205.



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

---

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre ai vincoli di natura urbanistica e sull'uso edificatorio del terreno, resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:

-il ripristino della conformità edilizia prima della definizione dell'istanza di condono che è da considerarsi attività in edilizia libera ai sensi dell'art. 3, c.1 lett. a della LR 23/21;

- la definizione dell'istanza di condono ex L. 47/85 prot. 6781 del 21/03/1986;

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: contratto di locazione ultra novennale del 30/03/2021 stipulato in Notaio Caterina Pozzeco di Palermo, rep. 449/314, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Palermo il 12/04/2021 e trascritto presso l'Agenzia del territorio il 13/04/2021 ai nn. 17040/13205 a favore di ██████████ nato a ██████████ contro XXXXXXXXXX. Il contratto di locazione è opponibile alla Procedura in quanto trascritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento. L'immobile allo stato attuale è locato per un importo mensile di € 400,00, pari ad un importo annuo di € 4.800,00

- Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

- Imposizione di vincoli storico-artistici: Nessuno

- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalla Certificazione notarile del 20/12/2021 a cura del Notaio Dott.ssa Maria Concetta Tredici Notaio in Termini Imerese, alla data della trascrizione del pignoramento, gravano sull'immobile in oggetto le seguenti formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

**IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo**

ISCRIZIONE del 03/07/2009 - Registro Particolare 11543 Registro Generale 53577 Pubblico ufficiale Vito Bica di Palermo, Repertorio 22911/10163 del 29/06/2009 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo, Soc. Cooperativa per azioni con sede in Licata e contro XXXXXXXXXX per un capitale ipotecario d € 280.000,000

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

TRASCRIZIONE del 30/11/2021 - Registro Particolare 43301 Registro Generale 55537 nascente da verbale di pignoramento immobile del 12/11/2021, Repertorio 5982/2021 del 12/11/2021, emesso da Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo, a favore Banca Popolare Sant'Angelo, Soc. Cooperativa per azioni con sede in Licata contro XXXXXXXXXX e gravante sugli immobili siti in Carini, fg. 7 p.lla 1729 sub 1 e 2 e particelle 1730,1731,1732,1734,1736.



**DIFFORMITÀ URBANISTICO- EDILIZIE:** rimessa in pristino delle difformità riscontrate

**DIFFORMITÀ CATASTALI:** a seguito di allineamento catastale effettuato in data 20/11/2023 (DOCFA) di cui si è detto nei paragrafi precedenti, la planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto dell'immobile. Tuttavia la conformità catastale (che rappresenta un dato meramente fiscale) **non costituisce conformità urbanistica ed edilizia**, che allo stato delle cose sarebbe configurata soltanto dalla definizione dell'istanza di condono edilizio di cui al prot. 6781 del 21/03/1986 del Comune di Carini. Pertanto nell'ipotesi di un ripristino della situazione ante condono sarà necessario procedere nuovamente con la presentazione di un DOCFA; si stimano c.ca € 1000,00 per spese tecniche e amministrative.

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

---

Il fabbricato dove insiste il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

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

---

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

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

---

Non vi è condominio costituito;



**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.****Premessa**

Dalla precedente esposizione, in risposta al quesito 6, sulla situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile, emerge che nonostante l'istanza di condono prot. 6781 del 21/03/1986 sia ancora valida, tuttavia, la presenza di difformità edilizie rispetto al progetto in sanatoria, non consente di portare a termine il condono con la *definizione* della concessione in sanatoria tramite perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, redatta ai sensi dell'art. 13 della L.R. 04/03<sup>2</sup> a meno che non venga ripristinato lo stato dei luoghi in conformità con gli elaborati dell'istanza di condono.

Considerato che

- non vi è la possibilità di procedere con la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2000, per mancati presupposti;
- l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), poiché le ragioni del credito per cui si interviene o procede non sono di data anteriore all'entrata in vigore di una qualunque delle leggi del condono<sup>3</sup>
- allo stato attuale non è stato emesso alcun ordine di demolizione, e che da una stima effettuata la differenza tra i costi delle demolizioni totali, stimati in c.ca € 49.800,00 a fronte del valore di mercato dell'area di sedime individuato attraverso la comparazione (all. 13) con altri terreni similari in vendita, presenti nella zona e stimato in € 39.850,00, determina un valore negativo.

BENE COMPARABILE	COMUNE DI Carini		SOGGETTO
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	
UBICAZIONE	Via Ferdinando Magellano	Via Zinnie	Via Amicizia 28, Carini
PREZZO	€ 34.000,00	€ 39.000,00	
superficie commerciale	800,00	300,00	629,00

<sup>2</sup> La perizia giurata sostituisce a tutti gli effetti di legge la concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria, qualora munita di certificazione comunale di ricevimento da rilasciarsi all'atto della presentazione e di dichiarazione da effettuarsi da parte del richiedente la sanatoria, che comprovino l'avvenuto pagamento degli oneri concessori e l'avvenuta decorrenza del termine perentorio di novanta giorni dalla presentazione della perizia in assenza di determinazione comunale.

<sup>3</sup> L'art. 40 della L.47/85 rappresenta una finestra temporale che in presenza dei requisiti previsti dalla Legge (cioè che le ragioni del credito siano antecedenti ad una delle leggi del Condono edilizio) consente di riaprire il condono per l'aggiudicatario entro 40 giorni dall'atto di trasferimento.



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:			
C1 (S1)	€	42,50	
		prezzo marginale*	€ 42,50
C2 (S1)	€	130,00	*pari al minimo dei prezzi medi

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	ASKING PRICE			
		COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	SOGGETTO 1
PREZZO TOTALE		€ 34.000,00	€ 39.000,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE	800,00	-€ 7.267,50	300,00	€ 13.982,50 629,00
PREZZO CORRETTO		26.732,50 €	52.982,50 €	
		VALORE MEDIO con MCA		€ 39.857,50

Alla luce di quanto premesso, posto che anche la messa in pristino delle difformità riscontrate nell'immobile pignorato non è un'operazione economica, si stimano forfettariamente c.ca € 68.000, nell'incertezza della procedibilità dell'istanza prot. 6781 del 21/03/1986, si procederà alla valutazione dell'immobile determinandone il valore d'uso, partendo dal valore in libero mercato dell'immobile come se fosse regolare .

#### Stima del valore d'uso

Poiché fino all'eventuale definizione della sanatoria, e nel caso di specie, posto che vi siano i presupposti, l'immobile è da considerarsi abusivo<sup>4</sup>; tuttavia le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile *abusivo non sanabile* deve essere calcolato come "Valore d' Uso".

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo sulla regolarità edilizia, al momento non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio *praeter legem*, e conservano un apprezzabile *Valore d'Uso*, perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

<sup>4</sup> qualsiasi intervento effettuato su una costruzione realizzata abusivamente, ancorché l'abuso non sia stato represso, costituisce una ripresa dell'attività criminosa originaria, che integra un nuovo reato, anche se consiste in un intervento di manutenzione ordinaria, perché anche tale categoria di interventi edilizi presuppone che l'edificio sul quale si interviene sia stato costruito legittimamente" (Cass. Pen. n. 11788/2021, n. 27993/2020, n. 25985/2020, n. 48026/2019, n. 9648/2019, n. 51427/2014, n. 26367/2014)



In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di Demolizione da parte del Comune di Carini, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per venti anni.

A tale scopo verrà utilizzato il valore locativo annuo netto che verrà qui di seguito determinato , con il procedimento di stima analitica

#### *Determinazione del valore locativo*

Il valore locativo si sostanzia nel valore venale che viene utilizzato dal fisco per la determinazione del reddito potenziale che deriva dall'uso abitativo di immobili, in genere considerati fonte di reddito in qualità di prestazione "in natura". Quest'importo corrisponde al canone che il proprietario di un determinato bene immobiliare percepirebbe se il bene in questione fosse regolarmente concesso in locazione.

Occorre quindi fare riferimento al valore locativo del cespite, quale desunto da quelli di immobili analoghi ed ad esso omogenei, e presenti nella stessa zona urbana.

Prima di determinare l'entità del canone di locazione e il valore locativo del bene in oggetto occorre fare alcune brevi considerazioni preliminari.

La locazione di immobili ad uso abitativo è attualmente disciplinata dalla legge 431/1998, entrata in vigore il 30 dicembre 1998 che ha abrogato definitivamente la legge 392/1978 (sull'equo canone) ed i cosiddetti "patti in deroga" (d.l.333/1992 convertito nella legge 359/1992).

La legge, per il contratto di locazione di un appartamento come quello in questione, prevede due tipologie di contratto: l'una, denominata 4+4, che prevede un *canone libero* e completamente affidato alla contrattazione tra le parti, l'altra cosiddetta *a canone concordato* o 3+2, redatto sulla base di un contratto-tipo stipulato, in sede comunale, tra le organizzazioni dei proprietari e dei conduttori.

Per il contratto 4+4 la legge prevede, come unico vincolo, una durata contrattuale di quattro anni, rinnovabile automaticamente per altri quattro (qualsiasi durata inferiore è nulla). Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza di tale comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. E' obbligatoria sia la forma scritta che la registrazione del contratto. Per questo tipo di contratto non sono previste agevolazioni fiscali.



Il contratto definito "ad affitto concordato" prevede una durata contrattuale di tre anni, ulteriormente prorogata di due anni se al termine del triennio non si procede ad accordo sul rinnovo. I canoni di locazione vengono concordati dalle parti all'interno di fasce minime e massime di oscillazione definite a livello locale nei cosiddetti "Accordi Territoriali", definiti, nel caso della città di Palermo, a livello comunale e che tengono in considerazione le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare.

Tuttavia con riguardo all'appartamento di via dell'Amicizia 28 in Carini, per la definizione del valore locativo dell'immobile la sottoscritta si atterrà soltanto all'ipotesi del canone libero, poiché non sono stati rinvenuti gli accordi territoriali stipulati dal Comune di Carini (né sul sito istituzionale del Comune, né nei siti dedicati come il SUNIA) .

Verrà quindi determinato il valore locativo fondato sulla ipotesi della corresponsione di un canone liberamente contrattato fra le parti, sulla base del reale valore che hanno le offerte di locazioni di immobili omogenei a quelli in questione, dagli annunci immobiliari (sul portale immobiliare.it) e dalle analisi dei valori disponibili nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Carini.

#### Considerazioni economiche

Secondo i dati emersi dall'indagine negli ultimi dieci anni sul mercato immobiliare, l'aumento medio degli affitti nelle undici città metropolitane è stato superiore al 200%, favorito anche dagli affitti a breve termine per case vacanza o B&B, specialmente nelle zone prossime ai centri storici o di interesse culturale e nelle zone di mare.

#### Consistenza dei beni

Per procedere alla determinazione del valore locativo dei beni è necessario conoscere la loro consistenza dimensionale.

Il libero mercato riferisce la consistenza dell'appartamento alla sua *superficie convenzionale vendibile* (superficie commerciale), *misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali* (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei muri di confine), *con la superficie ponderata ad uso esclusivo di eventuali terrazze e dei balconi, nel caso specifico della veranda* (nella misura del 30%, fino a mq. 25 ). Tale convenzione che deriva dal DPR 138/08, trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari e viene applicata anche dall'OMI ai fini della determinazione del valore di mercato corrente espresso nelle banche dati consultabili presso l'Agenzia del Territorio.

Nel caso in questione, effettuati i calcoli delle superfici sulla scorta di quanto agli atti, la consistenza commerciale dell'appartamento è risultata di complessivi mq 237,00 c.ca



Determinazione del valore locativo dei beni**Appartamento in villetta sito in Carini, via dell'Amicizia n. 28, piano terra e lastrico solare ,  
identificato al N.C.E.U di Carini al Foglio 7, particella 1729, sub 3**

Per quanto riguarda l'ipotesi di locazione a canone libero occorre fare delle considerazioni.

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia<sup>5</sup>, condotto dalla Banca d'Italia in collaborazione con Tecnoborsa e l'Agenzia delle Entrate (OMI) con frequenza trimestrale, coinvolge un campione di agenti immobiliari in merito alle opinioni sugli andamenti, correnti e attesi, di compravendite, quotazioni, canoni e contratti di locazione.

Per quanto riguarda il 3° trimestre 2023, in merito alle locazioni si è rilevato che i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in rialzo; ciò è dettato anche dal fatto che venga segnalata la difficoltà nel reperimento del mutuo da parte di potenziali acquirenti.

La consultazione delle banche dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) consente di osservare che immobili simili ed omogenei a quello in questione, abitazioni in ville o villini, ricadenti nella stessa zona urbana E3/suburbana/ZONA COSTIERA DI VILLINI SPARSI, vengono concessi in locazione, nel periodo del secondo semestre del 2022, ad un canone oscillante tra i 2,70 euro ed i 4,00 euro/mqxmese, dove il metro quadrato è riferito alla superficie commerciale che nel caso dell'immobile in questione è pari a mq 237,00.

---

<sup>5</sup> <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2023-sondaggio-abitazioni/03/index.html>



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGETTO)				
Via Amicizia 28, Carini		piano T/1		
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)				
Calcolo della superficie commerciale secondo DPR 138/98				
SUPERFICIE PRINCIPALE		consistenza	Indice	commerciale
SUPERFICIE PRINCIPALE				
piano terra		93,80	100%	93,80 mq
SUPERFICIE DI ORNAMENTO SCOPERTE				
terrazza				
computata nella misura:				
1	del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente,	131,16		18,12 mq
SUPERFICIE DI ORNAMENTO COPERTE				
porticati		37,35		8,74 mq
computata nella misura:				
2	del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente,			
Spazi esterni di pertinenza		629,00		116,42 mq
della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.				
3				
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				237,07 mq

Criterio di misurazione della superficie commerciale secondo il DPR 138/98

**Livelli zone OMI 2023/1**

Fasce € 1.250.000

Zone € 1.250.000

Codici identificativi € 1.250.000

---

**Ricerca valori OMI 2023/1**

Provincia catastale: PALERMO

Comune catastale: CARINI

Zona OMI: E3/Suburbana/ZONA COSTIERA DI VILLINI SPARSI

Destinazione: Residenziale

Categoria catastale/Tipologia edificio: A 7 - Abitazioni in villini / Ville e villini

Cerca  Individua la zona OMI sulla mappa

**Risultati**

Zona OMI individuata € 1.250.000

Prezzo (€/mq)	Rendite (€/mq x mese)	Saggio annuo (IRP)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Ville e villini	Normale	2,7	4,0



Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e il suo stato di manutenzione che è mediocre si prenderà in considerazione il valore minimo OMI pari ad € 2,7.

Sup. commerciale \* canone libero/mq = mq 237,07 x € 2,7 mq/mese = € 640,09, arrotondato ad € 640,00 mese, pari a € 7.680,00 annui, che rappresenta il canone di locazione nel mercato libero, e che non si discosta dai valori riscontrati negli annunci immobiliari.

Per un raffronto con il valore d'uso da determinarsi, si procede alla determinazione del valore commerciale per capitalizzazione del reddito, avendo noto il canone di affitto e considerando un saggio di capitalizzazione medio pari a 3,15% (fonte formaps.it)

$$Vc = \frac{€ 7.680,00}{0,0315} = € 243.809,52$$

#### Valori OMI 2023/1

Comune	CARINI		
Zona OMI	E3/Suburbana/ZONA COSTIERA DI VILLINI SPARSI		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,92%	3,05%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,85%	3,38%
Box	Normale	5,54%	5,54%
Magazzini	Normale	5,76%	6,81%
Negozi	Normale	5,66%	5,60%
Ville e villini	Normale	3,09%	3,20%

#### Valore d'Uso

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

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a \frac{(q^n - 1)}{r}$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario supponendo un interesse annuo del 2%
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione [%]. pari a 3,15% (valore medio fonte formaps.it)



Pertanto:

$$Af = € 7.680,00 (1,02^{20} - 1) / 0,0315 = € 118.478,60$$

Il Valore d'uso dell'immobile è pari ad € 118.478,00 in cifra tonda

Al valore sopra determinato, viene applicata una decurtazione pari al 5%, tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate alla vendita forzata (possibile mancata disponibilità immediata del bene, diversità di regime fiscale, possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.) rispetto ad una vendita nel libero mercato.

Pertanto si avrà: €118.478,00 – (€118.478,00x 5%) = in c.t. € 112.555,00

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE LOTTO UNICO = €112.555,00 (centododicimilacinquecentocinquantacinque/00).**

Per completezza di informazione si riportano forfettariamente i costi per la messa in pristino degli abusi (considerati a corpo comprensivi di smaltimento e conferimento a discarica), certificazione impianto elettrico ecc., rimettendo alla discrezionalità del Giudice se decurtarli dal valore di stima, considerando che il valore d'uso calcolato è già inferiore rispetto all'eventuale valore di mercato che l'immobile avrebbe se fosse in regola urbanisticamente, e che lo stesso valore d'uso si riferisce all'immobile esattamente nello stato in cui si trova:

adeguamento impianto elettrico	€	2.000,00
Ripristino configurazione ante istanza di condono	€	50.000,00
Riempimento scavo piscina	€	16.000,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€</b>	<b>68.000,00</b>

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

La quota oggetto del pignoramento è pari all'intera proprietà del bene.

#### 4. CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di 43 pagine, oltre allegati.

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.



Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

**Carini li 21/02/2024**

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Alessandra Gambino



## 5. INDICE ALLEGATI

---

- All.01\_verbale del 17\_01\_23
- All.02\_elaborati fotografici
- All.03\_elaborati catastali ante 22\_11\_23
- All.04\_atti di aggiornamento catastale
- All.04BIS\_atti di aggiornamento catastale
- All.05\_elaborati grafici
- All.06\_ATTO\_NOT. BICA
- All.07\_contratto\_locazione\_siragusapietro
- All.08\_CDU
- All.09\_doc. condono
- All.10 APE
- All.11\_VERBALE SOPRALLUOGO CONGIUNTO
- All.12\_comparabili terreni e computo demolizioni

