

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 206/2021

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

promossa da

SOFIA MORTGAGES s.r.l.

contro

████████████████████

████████████████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO – IMMOBILE “A” (FOGLIO 3, PART. 1214)

SITO IN CARINI (PA) CONTRADA GIAGAFFI PIANO S1, T



Palermo, 09/11/2023.

Il CTU

Arch. Calogero Butticè

Architetto Calogero Butticè

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

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

1. Premessa ed oggetto della procedura	pag.	2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.	3
3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag.	4
quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	pag.	4
quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	pag.	8
quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	pag.	19
quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	pag.	23
quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	pag.	24
quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag.	24
quesito n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	pag.	31
quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	pag.	32
quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	pag.	33
quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	pag.	33
quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag.	33
quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag.	33
quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	pag.	36

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 22/06/2022 il Giudice Dott Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Calogero Buttice, C.T.U. nell' Esecuzione Immobiliare promossa dal Creditore Procedente SOFIA MORTGAGES s.r.l. contro i debitori eseguiti [REDACTED] e [REDACTED], conferendo all'Esperto l'incarico specificato alle sezioni A, B, e C contenuto nel decreto di nomina, relativo all'immobile oggetto dell'Atto di pignoramento, notificato il 19/05/2021 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 16/06/2021 ai numeri 27882/21548;

- Abitazione in villini sito a Carini (PA), Contrada Giagaffi, piano S1, Terra, 7,5 vani, cat. A/7, distinto al N.C.E.U. al foglio 3, particella 1214.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

22/05/2022 Acquisizione visure catastali immobile pignorato

20/07/2022 Deposito Modulo di Controllo Documentazione

26/07/2022 Acquisizione visure catastali immobile pignorato

28/07/2022, alle ore 10,40 Inizio delle Operazioni Peritali presso l'Immobile oggetto di pignoramento, erano presenti oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario Avv. Maurizio Pizzuto, la sig.ra [REDACTED] quale affittuaria con regolare contratto registrato.

28/10/2022, alle ore 17,30 Proseguimento delle Operazioni Peritali presso l'Immobile oggetto di pignoramento, erano presenti oltre al sottoscritto, la sig.ra [REDACTED].

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

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

03/10/2022 Invio via pec al protocollo del Comune di Carini (Pa) richieste documenti all'Ufficio Edilizia privata: (allegato)

10/10/2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini (Pa) presa visione e foto della documentazione richiesta.

- *Concessione edilizia pratica n.2912 del 26/09/1977*
- *Progetto approvato in data 7/07/1977*
- *Variante di Progetto approvato 12/05/1978*
- *Certificato ufficio tecnico del 26/07/1978 "Inizio lavori il 10/10/1977"*
- *Certificato ufficio tecnico del 26/07/1978 "Fine lavori il 16/05/1978"*
- *Certificato Abitabilità n. 2912 del 26/07/1978*

06/10/2022 Richiesta al Notaio Maria Angela Messana in Palermo

copia Atto di Compravendita del 30/06/2003 trascritto il 01/07/2003 ai nn. 27500/19864 pervenuto a [REDACTED] nato [REDACTED] in Palermo e [REDACTED] nata in Palermo il [REDACTED].

20/10/2022 Invio via pec al protocollo del Comune di Carini (Pa) richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio Urbanistico

29/11/2022 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carini (Pa): ritiro Certificato di destinazione Urbanistica.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

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

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

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 20 luglio 2022. in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

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

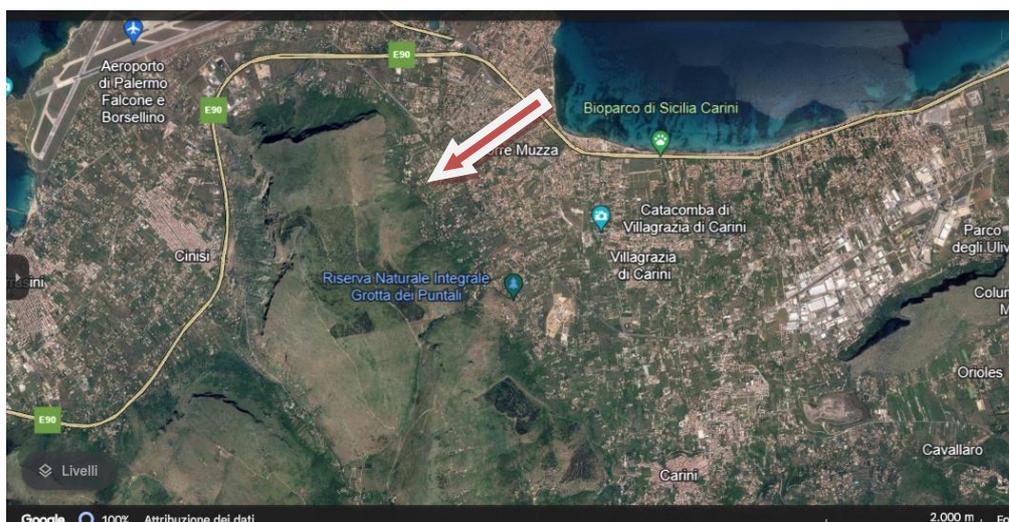
Il bene immobile oggetto di esecuzione risulta individuato nell'atto di pignoramento:

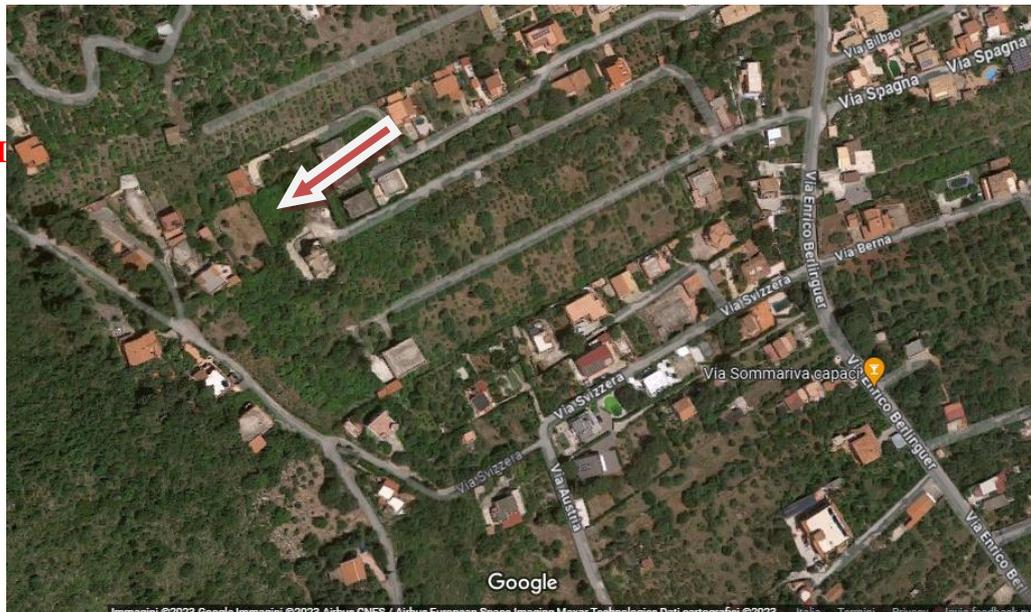
- Abitazione in villino sito in Carini (PA), Contrada Giagaffi, piano T-S1 distinto al NCEU al foglio 3, particella 1214 categoria (A/7) vani 7,5

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori eseguiti sig.ri [redacted] (nata in Palermo il [redacted] C.F.: [redacted] e [redacted] (nato in Palermo il [redacted] C.F.: [redacted] per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza dell'Atto di Compravendita del 30/06/2003, repertorio 4990 raccolta 1066 a rogito del Notaio Dott.ssa Maria Angela Messana di Palermo (PA), trascritto in data 01/07/2003 ai nn. 27500/19864 da potere di [redacted] nata a Palermo il [redacted] C.F.: [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] (per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) vedi atto di compravendita in allegato.

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

Individuazione nelle foto satellitari e nella mappa catastale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.





FORMAZIONE LOTTO

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

LOTTO UNICO:

IMMOBILE "A" Piena ed intera proprietà di Abitazione in villino sito in Carini (PA), Contrada Giagaffi, piano terra e seminterrato,

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Carini (PA),
Foglio 3, Particella 1214

Confini: Nord: particella 2512 e 618 foglio 3
Est: particella 427 del foglio 3
Sud: particella 479 del foglio 3
Ovest: particella 614 del foglio 3

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

DESCRIZIONE LOTTO UNICO IMMOBILE "A"

Descrizione della zona: L'Immobile "A" è un fabbricato (categoria A/7) di una elevazione fuori terra e un seminterrato, ricadente nella particella 1214 del foglio 3 del N.C.E.U. del comune di Carini, in zona territoriale omogenea "C.5" (che comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi con densità edilizia territoriale di 0.15 mc/mq, e l'edificazione

avviene esclusivamente attraverso piano di lottizzazione convenzionati lotto minimo mq 2.000) del P.R.G. vincente del Comune di Carini (PA), dove grava il “vincolo sismico, idrogeologico, aeroportuale e Siti Natura 2000 - S.I.C./Z.P.S. “Montagna Longa”. La zona è facilmente raggiungibile, è vicino al centro, ai servizi e attività commerciali.



villa lato Est

Accessi: L’immobile “A” oggetto di pignoramento è ubicata nel piano rialzato e seminterrato di un fabbricato adibito a villino, è raggiungibile da una stradina dalla via svizzera, si accede da un cancello che immette in un piazzale carrabile.



accesso villa



villa lato Nord

Descrizione del fabbricato:

Il fabbricato è composto da un'elevazione fuori terra e un seminterrato, la copertura è di tipo a terrazzo. Il fabbricato è stato realizzato con strutture del tipo intelaiato in cemento armato. I solai sono del tipo misto con travetti prefabbricati in cemento armato e pignatte in laterizio. I muri esterni di tompagno sono in conci di tufo squadrati e malta cementizia. I prospetti esterni lato Sud e Est sono definiti con intonaco esterno di tipo Livigni, lato Est e Nord sono rivestiti di pietre naturali.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è buono.

Descrizione dell'immobile "A":

L'immobile "A" è composto da una villa con terreno in pendenza di pertinenza. Si accede percorrendo una stradina carrabile di uso comune lungo il lato ovest dello stesso terreno. (Non si evince nessun Atto di servitù di passaggio trascritto nei pubblici registri). Dal cancello d'ingresso si accede ad un piazzale adibito a parcheggio ubicato in corrispondenza del prospetto lato Est della villa. Dal piazzale si scende da una piccola scala esterna che porta alla corte pavimentata del piano seminterrato per accedere all'immobile in oggetto. Dalla corte stessa si accede anche al terreno di pertinenza tramite una altra piccola scala esterna.

Nel terreno di pertinenza vi sono due prefabbricati in legno, ancorati su basamento permanente in cemento armato. Il fabbricato "1" è composta dall'accesso diretto alla cucina-soggiorno, un wc-doccia, una camera letto matrimoniale a piano sotto-tetto accessibile dalla rampa di scala situata nella cucina-soggiorno. Il prefabbricato "2" è composta da un'unica stanza abitabile adibita per il bricolage e deposito oggetti.

La villa è composta al piano seminterrato dall'ingresso principale nella cucina pranzo abitabile, da un soggiorno. Al piano rialzato, accessibile dalla scala chiocciola ubicata nella cucina pranzo, da un corridoio, una camera letto matrimoniale con accesso su portico aperto su un balcone perimetrale che si estende lungo tutto il prospetto lato Est e lato Ovest, una grande camera letto finestrata, un wc-bagno. Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno. Al piano copertura abbiamo un terrazzo praticabile raggiungibile dalla scala esterna a due rampe accessibile lato prospetto Ovest.





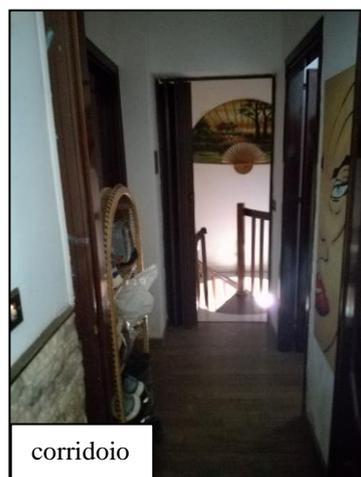
wc



soggiorno



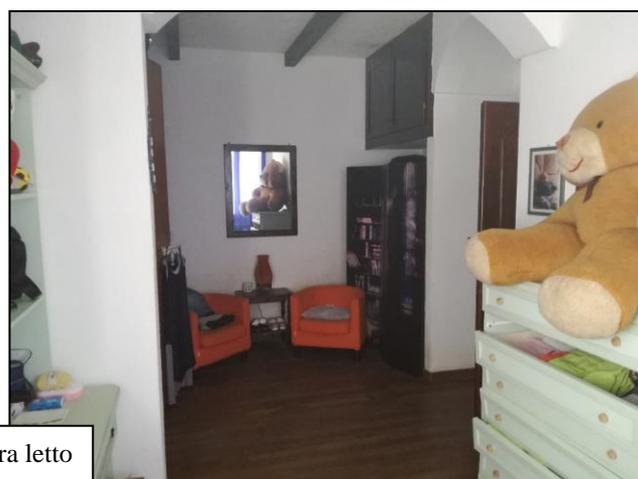
scala chiocciola



corridoio

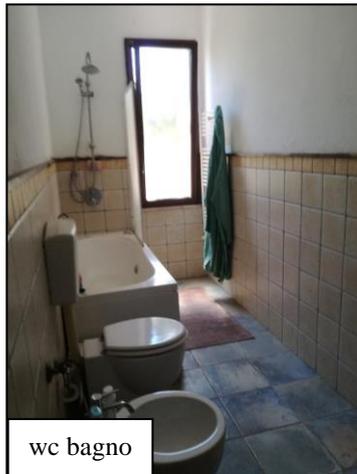


camera letto





camera letto matrimoniale



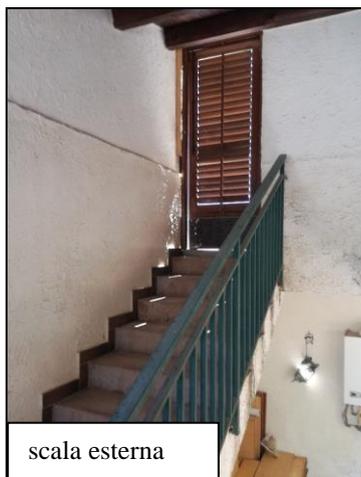
wc bagno



portico



balcone perimetrale



scala esterna



accesso terrazzo di copertura



terrazzo di copertura



vista terreno pertinenza



vista terreno pertinenza



prefabbricato "1"



prefabbricato "1"



cucina soggiorno



wc-doccia



camera matrimoniale

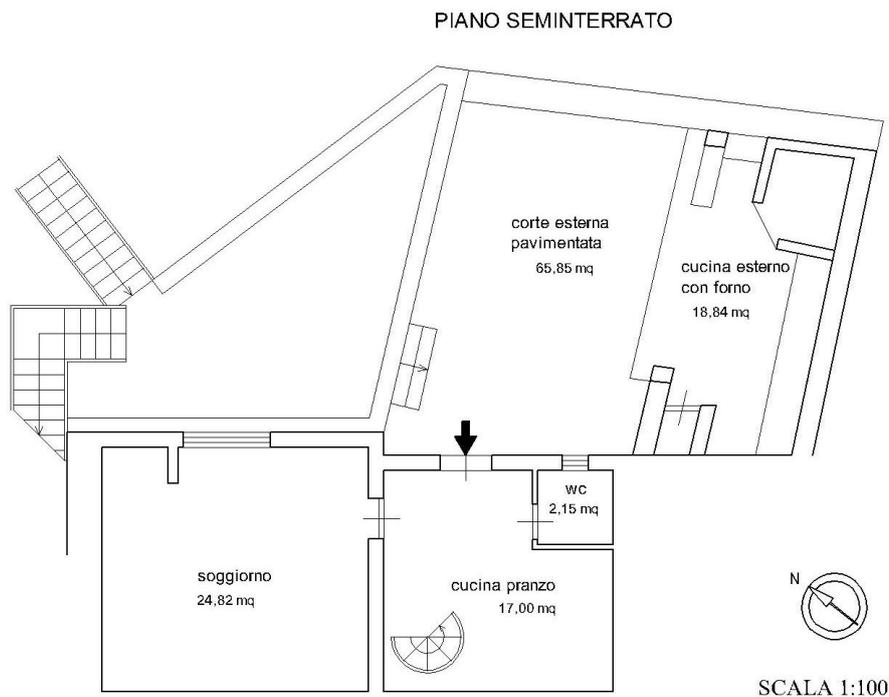


prefabbricato "2"

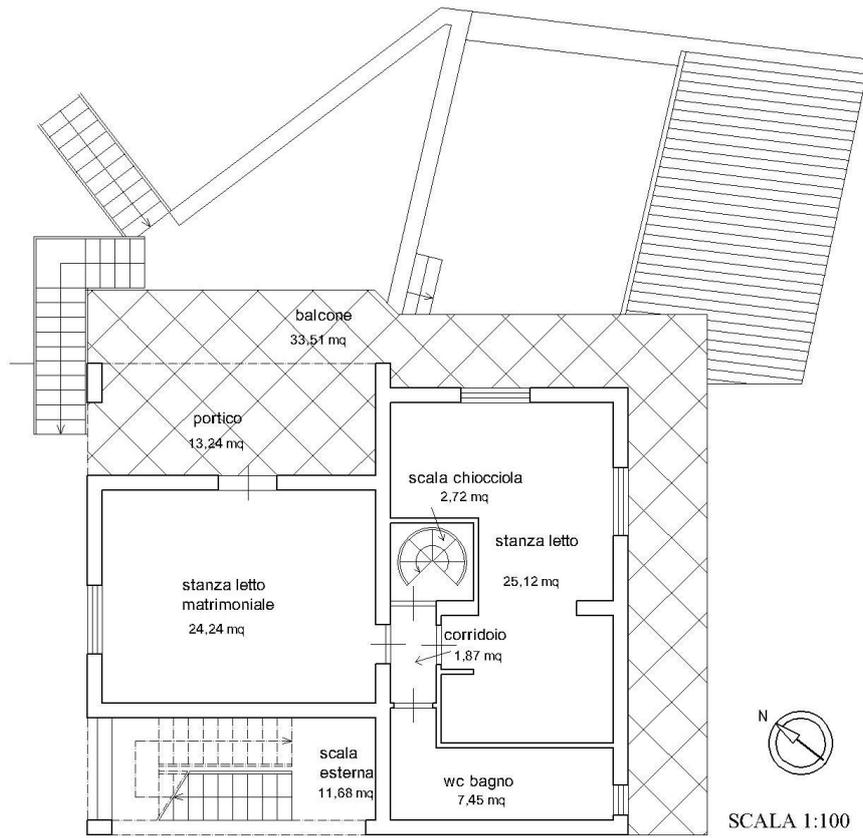


stanza bricolage e deposito

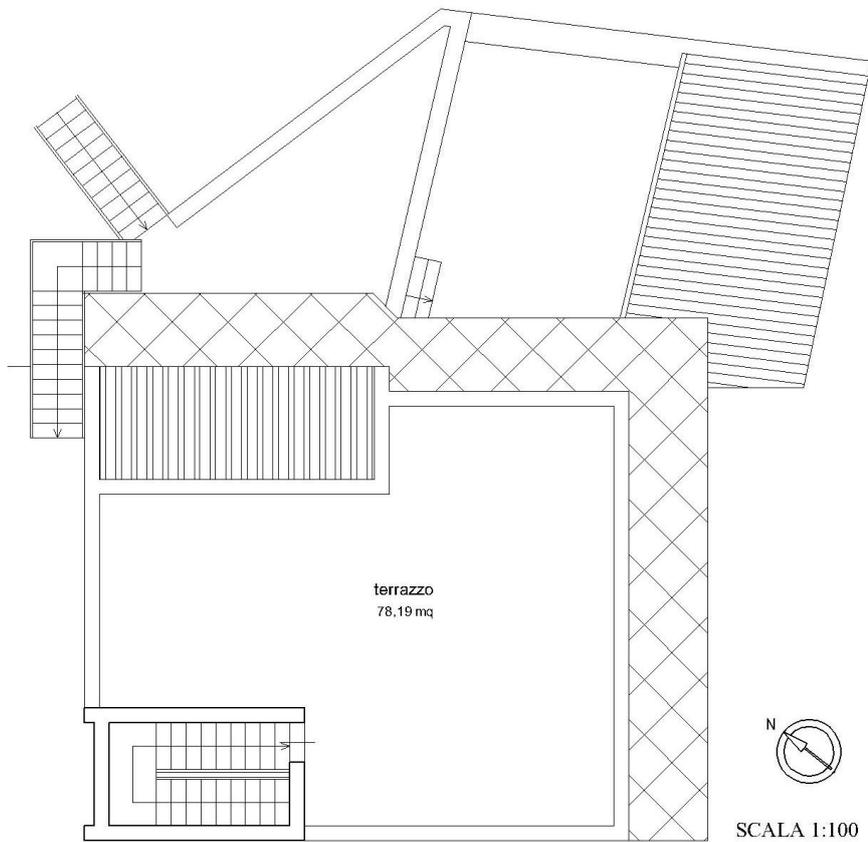
Planimetria di rilievo Immobile "A"



PIANO RIALZATO



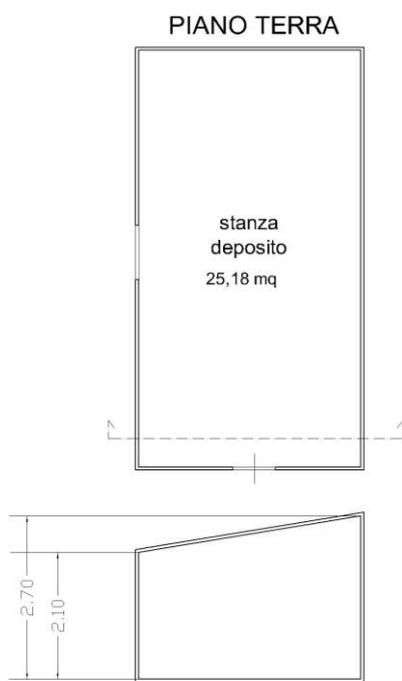
PIANO COPERTURA



Planimetria sezione di rilievo Prefabbricato "1"



Planimetria sezione di rilievo Prefabbricato "2"



L'appartamento presenta una pavimentazione a parquet per tutta la superficie e a piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni. Le pareti ed i soffitti sono rivestite in gesso, e dipinti con idropittura lavabile. Nella camera da letto matrimoniale una parete è rivestita in pietra naturale. Parte di pareti della cucina e dei bagni sono riveste parzialmente da piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono di tipo a battenti in alluminio a taglio termico colore legno. Le porte interne risultano in legno massello.

L'unità immobiliare è provvista di impianti idrico sanitario e elettrici sottotraccia.

Nel complesso l'immobile in oggetto presenta buono stato di conservazione.

Consistenza dell'Immobile "A":

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

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

Superficie netta immobile "A" (stato di rilievo)

Piano seminterrato	Sup. netta (mq)	Altezza utile (mt)
cucina pranzo	17,00	2,70
wc	2,15	2,70
soggiorno	24,82	2,80
Piano rialzato		
camera dal letto	25,12	2,90
camera letto matrimoniale	24,24	2,90
corridoio	1,87	2,90
wc bagno	7,45	2,90
scala a chiocciola	2,72	

superficie netta totale immobile "A" mq 105,37

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

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

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

Immobile “A” (stato di rilievo)	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie. commerciale (mq)
vani principali e accessori diretti	135,49	1,00	135,49
balcone perimetrale	33,51	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	8,35
portico	13,24	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	3,97
scala esterna di collegamento terrazzo copertura	14,06	50%	7,03
terrazzo di copertura	78,19	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	12,82
tettoia esterna	23,30	1,00	23,30
prefabbricato “1”	14,06	1,00	14,06
prefabbricato “2”	26,25	1,00	26,25
corte e piazzale esterni	220,32	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	27,03
terreno pertinenza	1.866,00- (103,84+ 23,30+14,06+26,25) = 1.698,55	10% fino alla superficie coperta dell’abitazione 2% per la quota eccedente	50,72

Superficie Commerciale Immobile “A”:

Totale 309,02mq

Stato di manutenzione dell’Immobile “A”: L’immobile presenta buone condizioni d’uso e di manutenzione. Esternamente, lo stato di conservazione del fabbricato in cui è ubicato il bene è buono.

Attestazione di prestazione energetica: L’unità abitativa, non risulta dotato di attestazione di prestazione energetica.

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

Dati catastali attuali:

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al

foglio 3, p.lla 1214, cat. A/7, consistenza 7,5 vani.

è intestato a [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] e a [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED], 1/2 dell'intera proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni.

Storia catastale:

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

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

04/09/2014 – Variazione Codifica piano incoerente (n. 39844.1/2013)

03/01/1998 - Variazione: Attribuzione identificativo sostitutivo

sez. fg. 0003 num: 01214 sub. (n. PI5001.439/1998)

Altri intestatari catastali nel ventennio:

nella visura storica relativa all'immobile risulta

- dal 03/01/1998 fino al 30/06/2003 [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] C.F. [REDACTED] di proprietario 1/1

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

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

Si evidenzia che nell'atto di Compravendita del 30/06/2003 gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato il villino in oggetto con pertinente terreno circostante della superficie di are 18.66 circa, compresa l'area di sedime.

Le visure catastali dei terreni di pertinenza in oggetto indicati nell'atto suddetto distinti al foglio 3 part. 403, 426, 136, 135, 299 risultano ancora a nome dei vecchi proprietari. Dall'estratto di mappa si evince anche che non è stato effettuato la fusione delle particelle suddette e non è stato inserito il fabbricato pignorato distinti al foglio 3 part. 1214.

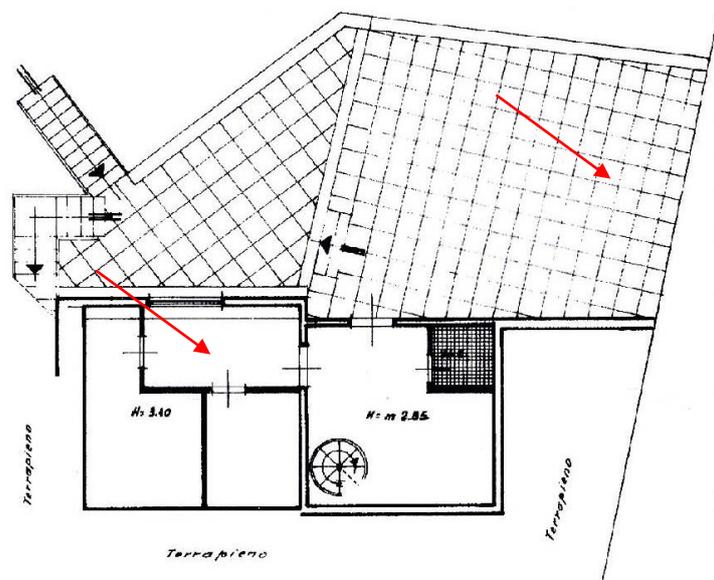
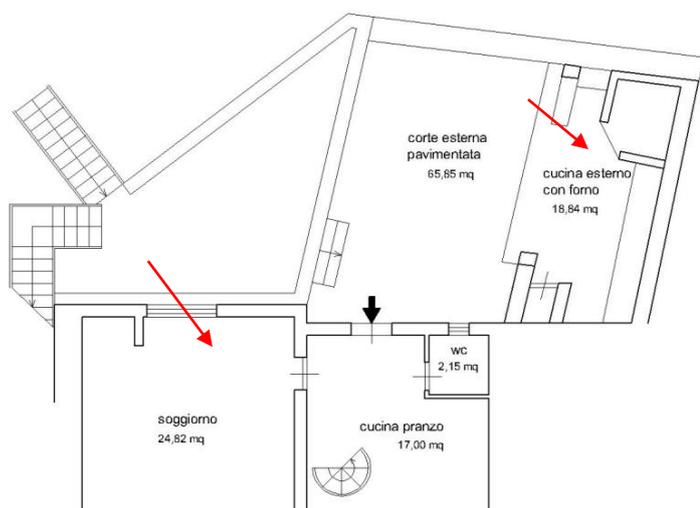
Si dovrà dunque presentare domanda di "Voltura" per passaggio di proprietà all'Agenzia dell'Entrate e redigere una "Fusione di terreni" ed effettuare la "Messa in mappa" del fabbricato tramite un professionista delegato.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: Durante il sopralluogo del 28/07/23, il C.T.U. ha riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 16/01/1980.

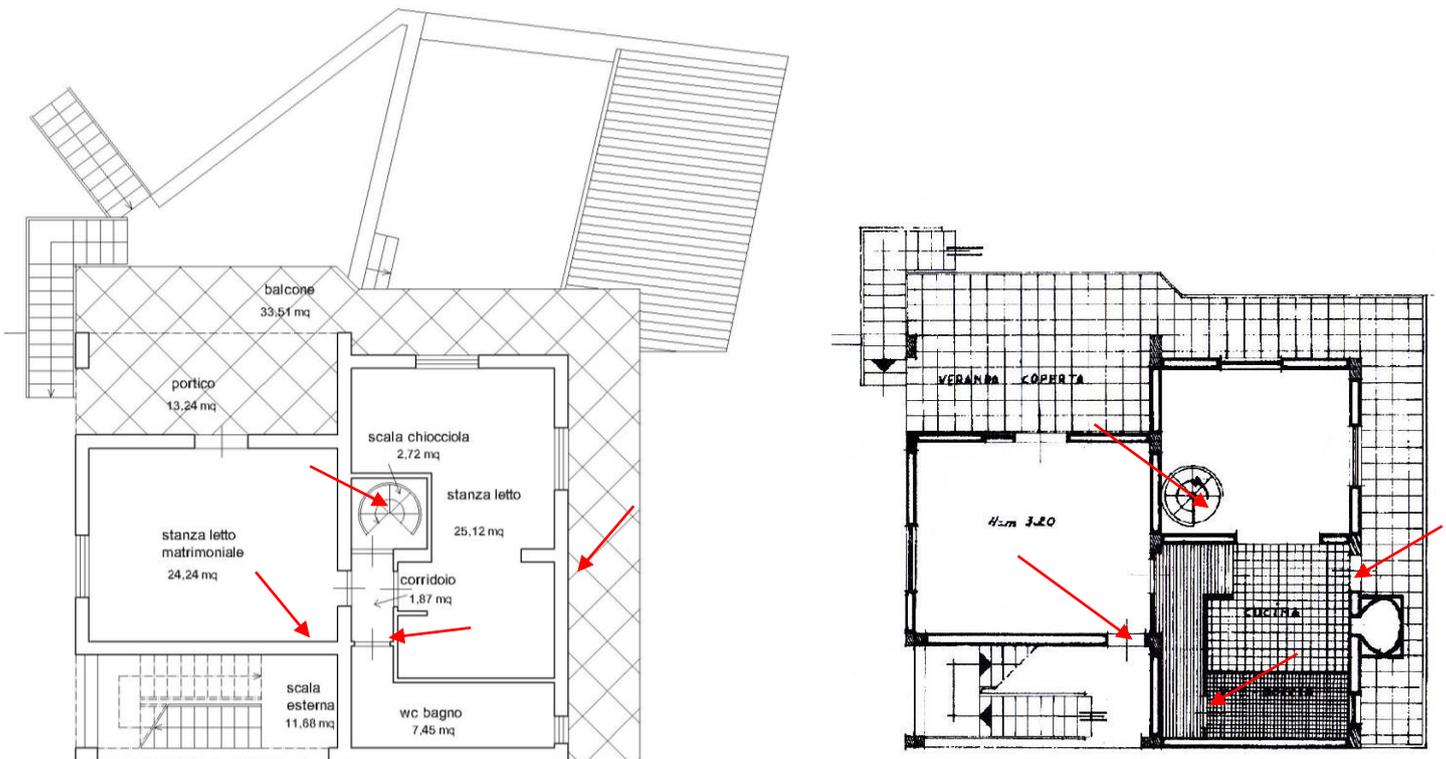
Planimetria stato reale dei luoghi:

Planimetria catastale

Piano seminterrato



Piano rialzato



Al piano seminterrato:

- è stato creato un unico ambiente soggiorno eliminando tramezzi
- una cucina-pranzo è stata creata nel vano d'ingresso.
- nella corte esterna è stato creato una tettoia adibita a cucina estiva

Al piano rialzato:

- la scala chiocciola accede nel corridoio, non più nella camera letto
- il wc-bagno è stato ingrandito riducendo il corridoio
- la cucina è stata soppressa per ingrandire la camera letto
- la porta-finestra d'accesso al balcone dal ex-cucina è stata soppressa
- l'accesso all'immobile dalla scala esterna è stata soppressa

Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando, tramite un tecnico abilitato, richiesta di variazione catastale (DOGFA) presso

l'Ufficio del Territorio, solo dopo avere verificato e regolarizzato il bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un fabbricato (categoria A/7) ubicato a Carini (PA) alla Contrada Giagaffi, piano rialzato e seminterrato; è composto dall'ingresso principale nella cucina pranzo abitabile, un soggiorno. Al piano rialzato, accessibile dalla scala a chiocciola nella cucina da un corridoio, una camera letto matrimoniale con accesso su portico aperto su un balcone perimetrale che si estende lungo tutto il prospetto lato Est e lato Ovest, una grande camera letto finestrata, un wc-bagno. Al piano copertura abbiamo uno terrazzo praticabile raggiungibile dalla scala esterna a due rampe accessibile lato prospetto Ovest. Confina con particella 2512 e 618 a Nord, con particella 427 a Est; con particella 479 a Sud; con particella 614 a Ovest;

È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Carini (PA) al foglio 3, Particella 1214; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria identificazione catastale; Vi è una Concessione Edilizia n. 2912 del 26/09/1977 rilasciata dal Comune di Carini (PA). Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto di variante approvato il 12/05/1978.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni in oggetto incluso C.I.L.A. "tardiva" (art. 3 L.R. n.16/2016), Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi del DPR n. 380/2001, compreso di aggiornamento planimetrico catastale (DOGFA),

regolarizzazione catastale (VOLTURA, FUSIONE, MESSA IN MAPPA) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche ammontano a circa € 20.000,00

PREZZO BASE ASTA IMMOBILE "A": **€ 219.300,00.**

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

L'immobile "A" (foglio 3, particella 1214) è pervenuto per l'intero della piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in virtù dell'Atto di Compravendita del 30/06/2003 rep. 4990, a rogito del Notaio Maria Angela Messina di Palermo (PA) e trascritto all'Agenzia del Territorio di Palermo il 01/07/2003 ai nn. 19864/27500 da potere di [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] C.F.; [REDACTED] e [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F: [REDACTED], per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni.

A dante causa [REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per la quota di 1/1. L'immobile in oggetto era pervenuto in virtù dell'Atto di compravendita del 09/10/1980 rep. n. 6190, a rogito del Notaio Benedetto Gerardi di Carini (PA) e trascritto a Palermo il 21/10/1980 al n. 31425 Reg. Part

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

Sulla base di quanto verificato attraverso le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini (PA), si puntualizza quanto segue:

- Il fabbricato è stato edificato e ultimato il 16/05/1978 in conformità al progetto in variante approvato il 12/05/1978, allegato alla concessione per l'esecuzione di opere rilasciato dal comune di Carini (PA) il 26/09/1977, pratica n.2912. Lo stesso fabbricato è stato dichiarato Abitabile con certificato rilasciato dal Sindaco del suddetto Comune di Carini il 26/07/1978 prot. 5266.

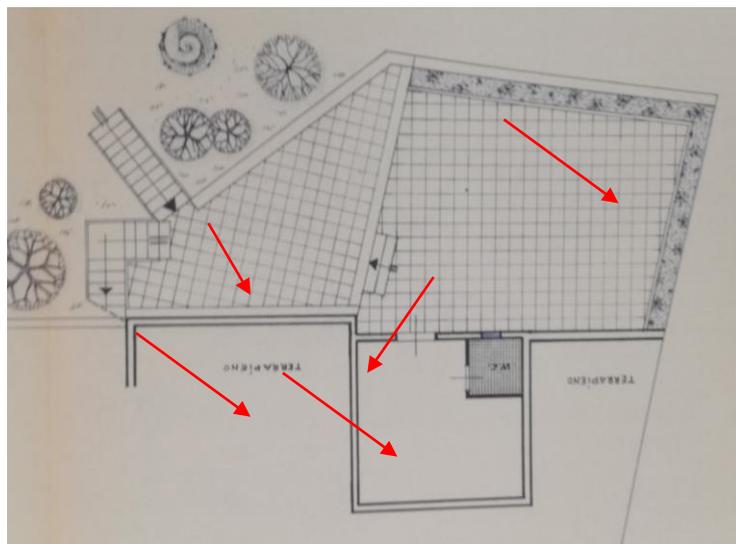
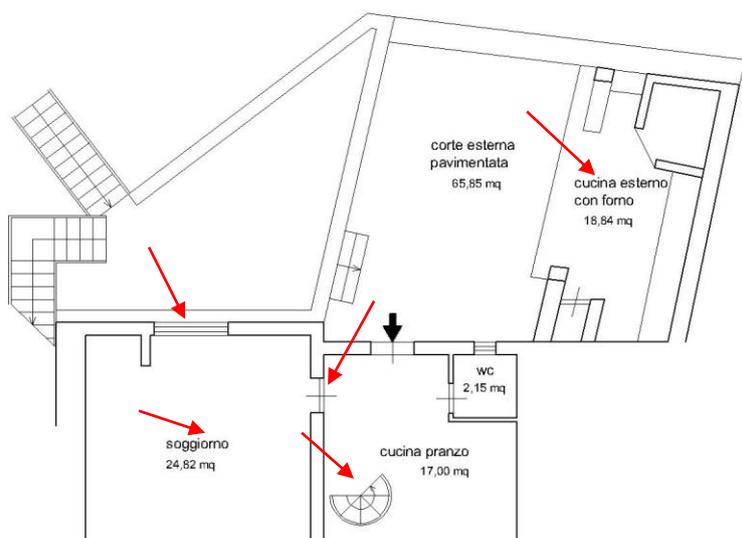
- Dal Certificato di destinazione Urbanistica (Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto n.248 del 07/06/1986), rilasciata il 29/11/2022 dal comune di Carini (PA), risulta che l'immobile "A" ricade all'interno di un comparto di zona omogenea di tipo "C5", destinata all'edificazione, con densità edilizia territoriale di 0.15 mc/mq, lotto minimo mq 2.000

Confronto tra Planimetria di Rilievo e Planimetria di progetto

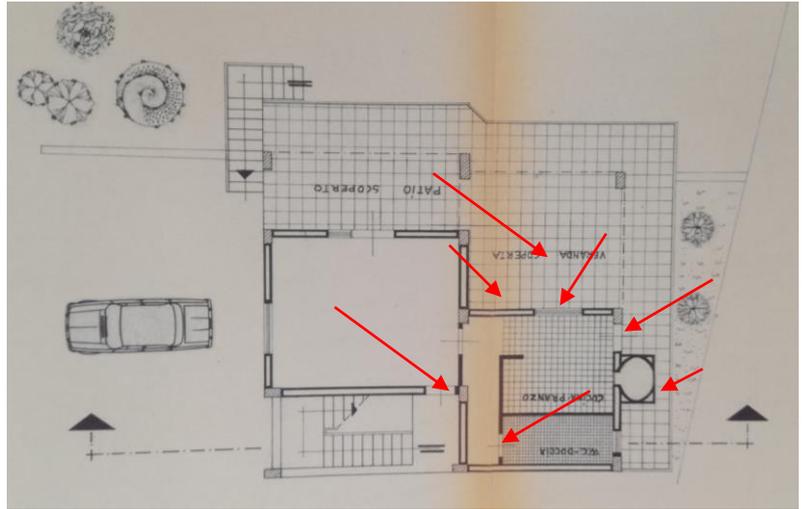
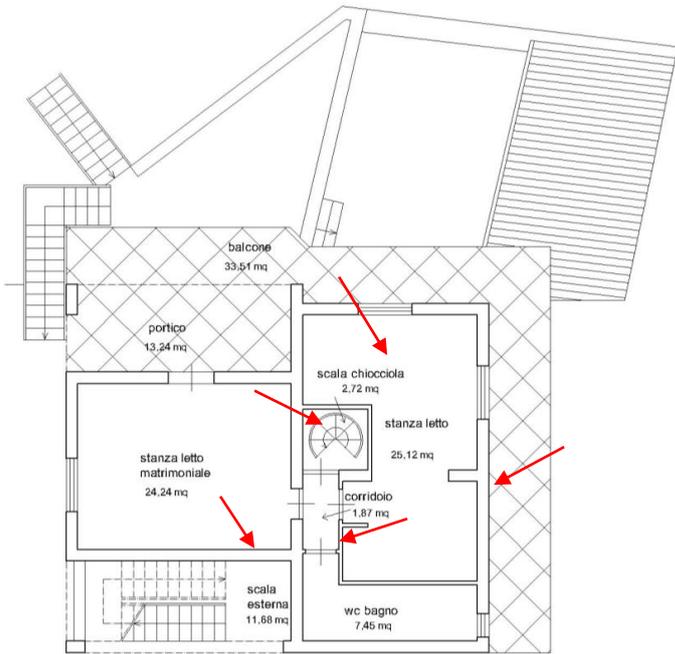
Planimetria stato reale dei luoghi:

Planimetria di progetto di variante

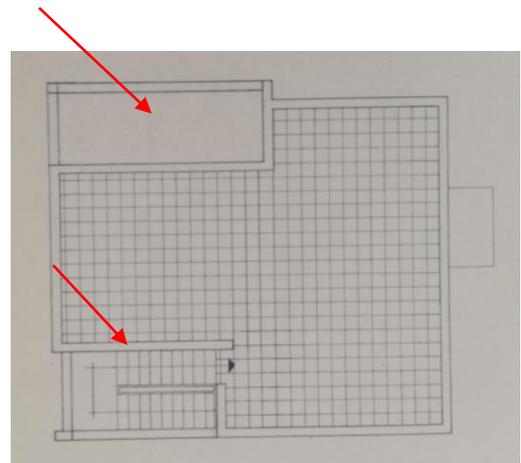
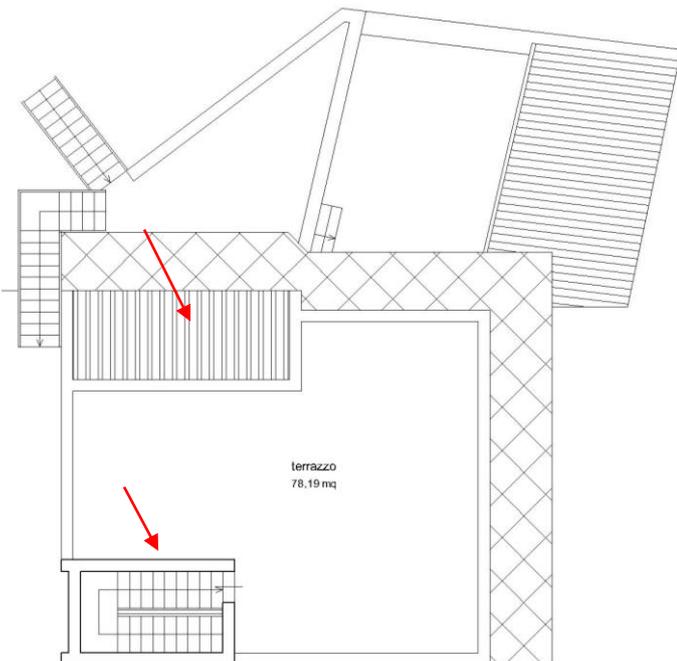
Piano seminterrato



Piano rialzato



Piano copertura



In fase di sopralluogo nell'immobile "A" sono state riscontrate delle difformità con il progetto di variante approvato il 12/05/1978 allegata alla Concessione n.2912 del 26/09/1977.

Al piano seminterrato:

- è stato creato un vano soggiorno al posto del terrapieno
- è stato spostato la cucina dal piano rialzato nel vano ingresso
- è stata collocata una scala a chiocciola nella cucina
- nella corte pavimentata è stato creato una tettoia esterna adibita a cucina estiva abitabile.
- nel terreno di pertinenza sono stati costruiti due prefabbricati in legno su basamento permanente in cemento armato.

Al piano rialzato:

- la veranda coperta è stata eliminata e creato una camera letto
- il wc-bagno è stato ingrandito riducendo il corridoio
- la cucina pranzo è stata spostata al piano seminterrato per allargare la nuova camera del letto.
- la porta-finestra del ex-cucina che dava accesso al balcone è stata soppressa
- l'accesso principale all'immobile dalla scala esterna è stata soppressa limitando l'accesso solo al piano seminterrato tramite la scala a chiocciola ubicata nella cucina.

Al piano copertura:

- in corrispondenza del patio scoperto è stato creato una tettoia
- la scala esterna è stata chiusa con copertura inclinata

È stato verificato presso il competente ufficio tecnico comunale di Carini che le opere suddette non sono state regolarmente comunicati con le modalità vigenti all'epoca della realizzazione.

Risulta che all'epoca della realizzazione della villa era stata utilizzata tutta la cubatura disponibile relativa la superficie del terreno (densità edilizia 0.10 mc/mq).

- La creazione del vano soggiorno al piano seminterrato e l'eliminazione della veranda coperta al piano rialzato per realizzare una altra camera da letto hanno comportato un aumento della cubatura della villa, non possono essere regolarizzati. Va ripristinata dunque il terrapieno al posto del soggiorno e la veranda coperta al posto della camera letto, secondo il progetto di variante approvato.

- La tettoia esterna adibita a cucina estiva costruita con struttura permanente e non con elementi "precarì" leggeri e amovibili, ha cambiata la destinazione uso e ha comporto un aumento della cubatura, non può essere regolarizzata.

Anche se è stato aumentato l'indice a 0.15 mc/mq con il P.R.G. approvato il 07/06/1983. viene meno il principio della doppia conformità (ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001) che sussiste quando risultino rispettate le legittime condizioni regolamentari urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso edilizio che nel momento in cui si richiede la sanatoria edilizia.

Va dismessa anche la tettoia esterna adibita a cucina estiva.

- I due prefabbricati in legno necessitavano di un permesso di costruire, perché non sono definiti temporanei visto che sono ancorati su un basamento in cemento permanente. Non sono considerati locali di deposito o sgombro perché resi abitabili. Non posso essere sanati perché viene meno il principio di doppia conformità, e visto che il terreno è vincolato alla inedificabilità perché a servizio della villa stessa, vanno dismesse.

- La porta finestra d'accesso al balcone nell'ex cucina va ripristinata

- La diversa distribuzione degli spazi interni può essere invece regolarizzata con la presentazione al comune di Carini di una C.I.L.A. “tardiva” (art. 3 L.R. n.16/2016).

- La scala a chiocciola al piano seminterrato va dismessa e va ripristinato il l’accesso dalla scala esterna al piano rialzato nell’immobile “A”.

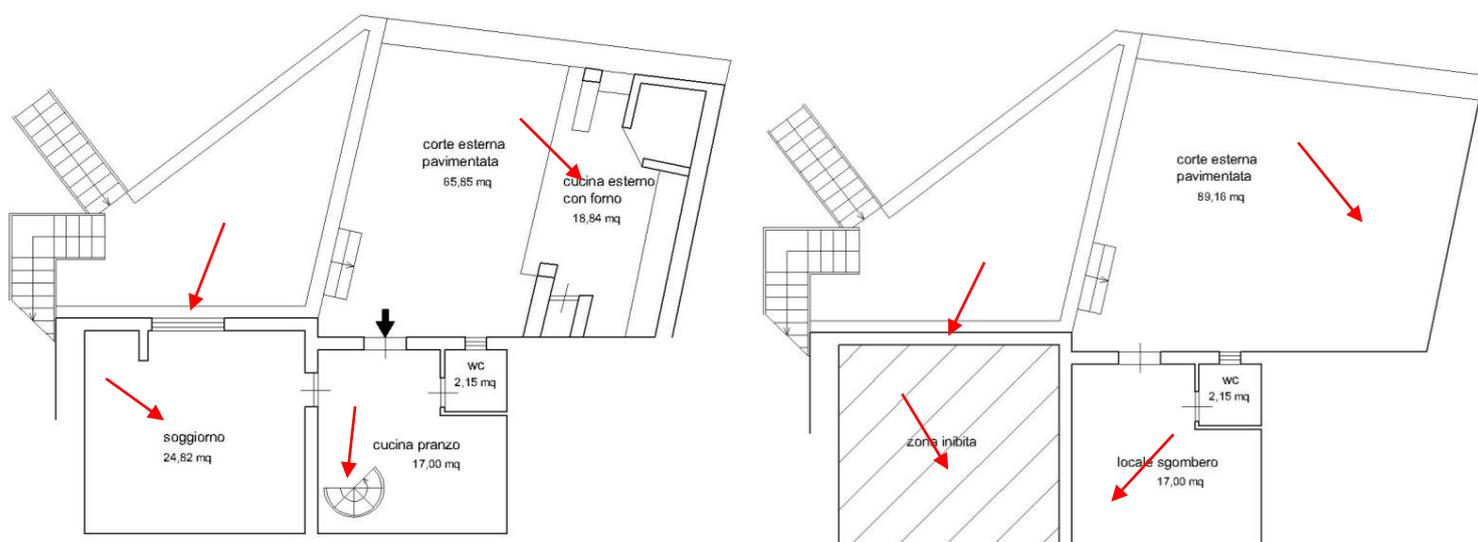
L’importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni in oggetto incluso C.I.L.A. “tardiva” (art. 3 L.R. n.16/2016), Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi del DPR n. 380/2001, compreso di aggiornamento planimetrico catastale (DOGFA), regolarizzazione catastale (VOLTURA, FUSIONE, MESSA IN MAPPA) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche ammontano a circa € 20.000,00

Confronto tra Planimetria stato di Rilievo e Planimetria stato regolarizzato

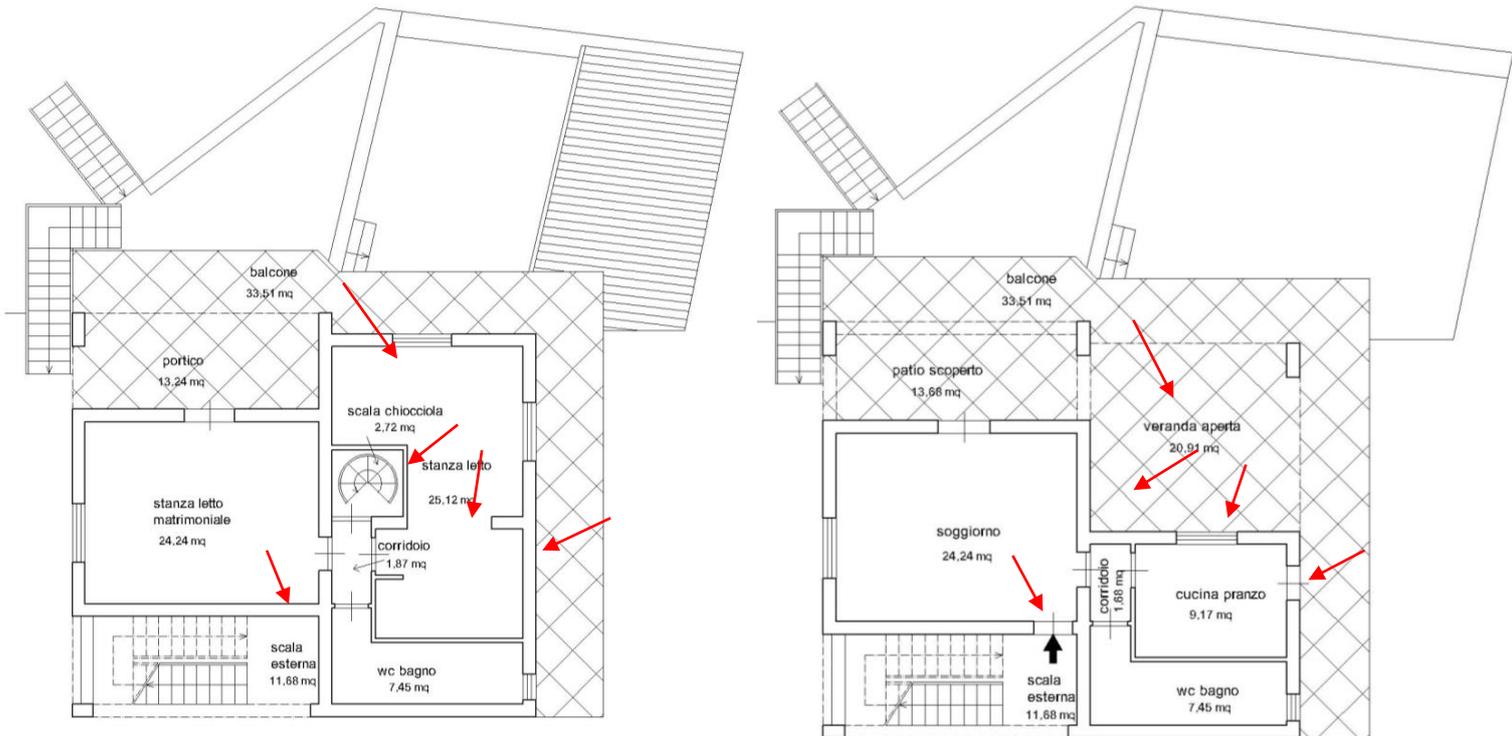
Planimetria stato rilievo:

Planimetria regolarizzato:

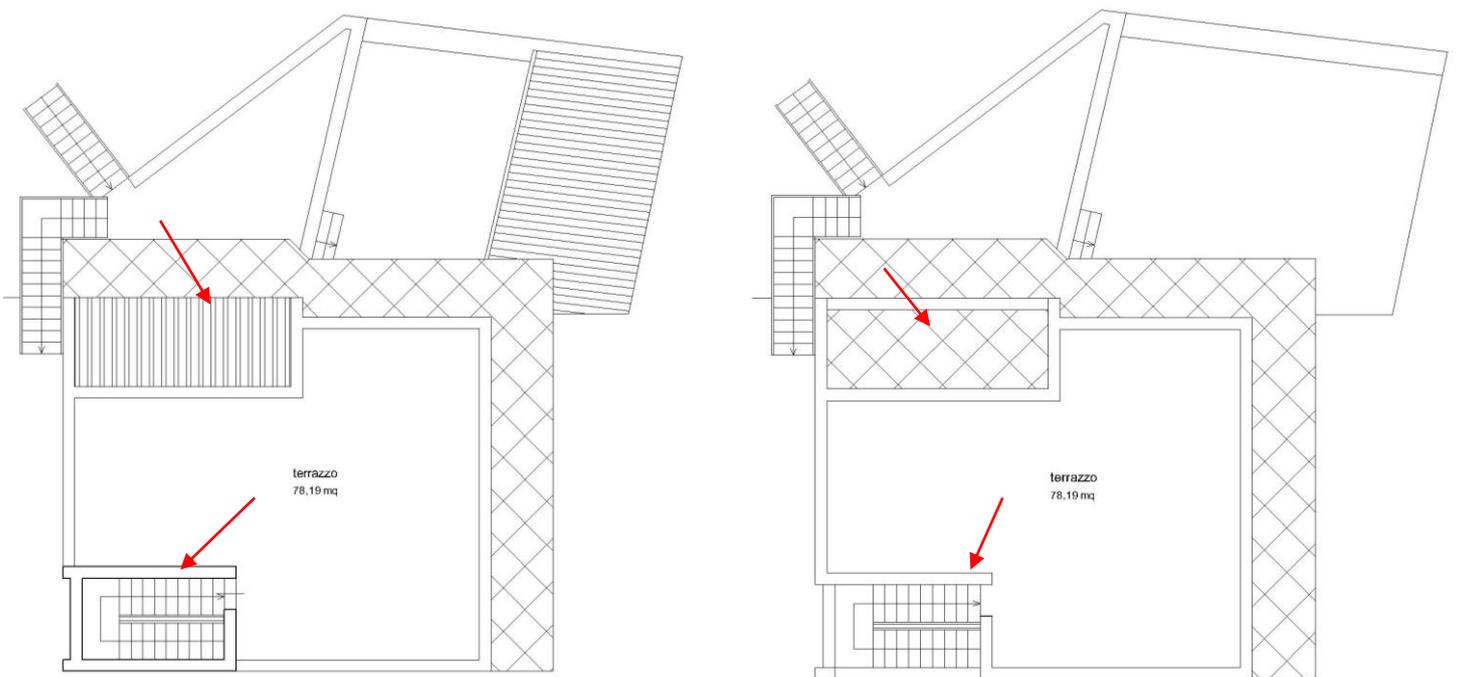
Piano seminterrato



Piano rialzato



Piano copertura



Immobile “A” (stato regolarizzato)	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie. commerciale (mq)
vani principali e accessori diretti	81,72	1,00	81,72
balcone perimetrale	33,51	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	8,35
patio scoperto	13,68	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	4,10
veranda aperta	20,91	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	6,27
scala esterna di collegamento terrazzo copertura	14,06	50%	7,03
terrazzo di copertura	78,19	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	12,82
corte e piazzale esterni	220,32	30% fino a mq 25 10% per la quota eccedente	27,03
terreno pertinenza	1.866 – 103,84 =1.762,16	10% fino alla superficie coperta dell’abitazione 2% per la quota eccedente	45,63

Superficie Commerciale Immobile “A”:

Totale 192,95 mq

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

Il bene pignorata, risulta occupato alla data del sopralluogo, dalla sig.ra [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] C.f.: [REDACTED] quale affittuaria con regolare contratto di locazione a decorrenza 28/09/2019 al 27/09/2023, (prima scadenza rinnovabile automaticamente per altri 4 anni) registrato presso agenzia entrate il 06/09/2019 al n. 012931-serie 3T e codice identificativo TX619T012931000PG

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

Nel ventennio l'immobile in oggetto ha formato le seguenti formalità, come da certificato ex art. 567 comma c.p.c.), redatto dal notaio Pierpaolo Siniscalchi in Velletri (RM), depositata in data 09/09/2021.

-Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

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

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

- Iscrizione contro del 01/07/2003 ai n. 4549, Ipoteca Volontaria derivanti da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della "ABBEY NATIONAL P.L.C.", con sede in Milano (MI) e contro [REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED] e [REDACTED] nato Palermo (PA) il [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, a rogito del Notaio Dott.ssa Maria Angel Messina di Palermo (PA) in data 30/06/2003 rep. n.4991.

- Iscrizione contro del 17/01/2007 ai n. 1081, Ipoteca Volontaria derivanti da Concessione a garanzia di un mutuo, a favore della "DEUTSHE BANK MUTUI S.P.A.", con sede in Milano (MI) e contro [REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED] e [REDACTED] nato Palermo (PA) il [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, a rogito del Notaio Dr. Gabriele Zammitti di Palermo (PA) in data 11/01/2007 rep. n. 9916, racc. 2864.

- Trascrizione contro del 16/06/2021 n. 2852 Verbale di pignoramento immobili notificato in data 19/05/2021, rep. 2852, a favore di “SOFIA MORTGAGES S.R.L.” con sede a Conegliano (TV) contro [REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED] e [REDACTED] nato Palermo (PA) il [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno

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

L’immobile in esame non ricade su suolo demaniale

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

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

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

Non ci sono spese di gestione dell’immobile e procedimento in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

Per la determinazione del valore di mercato dell’unità immobiliare in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si base sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall’attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato.

Metodo sintetico-comparativo: Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell’immobile e dell’area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle

caratteristiche intrinseche dei beni quali stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso ... Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economico, attraverso le quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Immobiliare.it), nonché da informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con buono stato di conservazione e della stessa tipologia, ricadenti nella stessa zona oscillano tra €/mq 850.00 ed €/mq 1.500,00.

In particolare, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Carini, *“Zone E/5 Suburbana/Zona collinare con villette sparse”*, tipologia *“ville e villini”* con stato di conservazione normale, il valore di mercato è compreso tra un minimo di €/mq 860 ed un massimo di €/mq 1250.

Inoltre il Borsino Immobiliare del Comune di Carini fornisce per la stessa zona *“Zona Collinare con villette sparse”* per la tipologia *“ville e villini (in buono stato)”*, valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 643, un medio di €/mq 832 ed un massimo di €/mq 1.021.

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

L'immobile complessivamente si presenta in ottimo stato di conservazione,

Per quanto sopra detto, si ritiene che il valore unitario a mq, che si possa attribuire al bene, sia pari ad €/mq 1.300,00

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

$$\text{€/mq } 1.300,00 \times \text{mq } 192,95 \text{ mq} = \text{€}250.835,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima: Al valore sopra indicato vanno detratti i costi per regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni in oggetto incluso C.I.L.A. "tardiva" (art. 3 L.R. n.16/2016), Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi del DPR n. 380/2001, compreso di aggiornamento planimetrico catastale (DOGFA), redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, regolarizzazione catastale (VOLTURA, FUSIONE, MESSA IN MAPPA), comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche ammontano a circa € 20.000,00

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è pari ad

$$V = \text{€ } 250.835,00 - \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 230.835,00$$

Al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione pari al 5% tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una 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 su libero mercato.

Pertanto si avrà:

$$\text{€ } 230.835,00 - (\text{€ } 230.835,00 * 5\%) = \text{€ } 219.293,25$$

**Il prezzo base d'Asta dell'immobile "A" che si propone sarà pari,
in cifra tonda, ad € 219.300,00.**

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

Trattasi di immobile di proprietà esclusiva di [REDACTED] nata in Palermo il [REDACTED] e [REDACTED] nato in Palermo il [REDACTED].

Infine l'immobile non risulta divisibile in porzioni.

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

Palermo, 10/11/2023

Il C.T.U.

Arch. Calogero Buttice

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica immobile "A"
2. Visura storica catasto fabbricati immobile "A"
3. Visura storica catasto terreni immobile "A"
4. Estratto di mappa immobile "A"
5. Planimetria catastale dell'immobile "A"
6. Planimetria di rilievo dell'immobile "A"
7. Ispezione ipotecaria immobile "A"
8. Atto di Compravendita del 30/06/2003
9. Contratto Affitto Registro
10. Concessione edilizia n.2912 del 26/09/1977
11. Progetto approvato il 07/07/1977
12. Certificato approvazione Progetto di Variante il 12/05/1978
13. Progetto di Variante approvato il 12/05/1978
14. Certificato inizio lavori il 10/10/1977
15. Certificato fine lavori il 16/05/1978
16. Certificato di abitabilità ed agibilità n.2912 del 26/07/1978
17. Certificato di destinazione urbanistica