

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 597/1986
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Dott. Arch. Antonella Armetta

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 597/1986

contro

GIUDICE PER LE ESECUZIONI: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

LOTTO UNICO

PREMESSA E MANDATO

Con provvedimento del 07.04.2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Antonella Armetta, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 5392 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 07.04.2021 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione Incarico *ex art. 569, comma 1°, c.p.c.*

In data 21.02.2023 congiuntamente al Custode giudiziario si effettuavano i sopralluoghi presso gli immobili oggetto del pignoramento, si scattavano fotografie e si eseguiva il rilievo dei beni (**All. 1**). Con separate indagini presso gli uffici pubblici si ottenevano riscontri circa la regolarità edilizio urbanistica degli immobili.



1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili individuati nell'atto di pignoramento con la lettera "N", sono così indicati: metà indivisa del terreno in Carini, contrada Ciachea, catastato all'articolo 1990, foglio 9, particelle: **628** di are 6,78, particella **278** di are 8, 18; catastato all'articolo 20368, foglio 9, particelle **274** di are 0,89 e **275** di are 11,49.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata, *** o *** (quota di 1/2 della piena proprietà) sugli immobili riportati alla lettera "N" dell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata stessa in forza di:

-atto di compravendita 30.07.1982 in notaio Ficani Maurizio, rep. 6347, racc. 3070 trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 16.08.1982 ai nn. 18552 da potere di ****, nato a **** e ****, nato a *** (**All. 2**) e in favore di ****nata a ***il ****, C.F. *** e *** nata a *** il ***, C.F. *** ciascuna per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.

Va rilevato che nelle visure catastali è annotato un diritto di proprietà superficiaria 1/1 della ditta *** con sede in ***, P.IVA ***, del quale non esiste riscontro, non esistendo alcun atto di cessione del diritto di superficie registrato o trascritto. Infatti, in data 08.05.2023 la *** ha inviato all'Agenzia delle entrate, e per conoscenza al Custode giudiziario, una Istanza di rettifica dell'intestazione catastale, chiedendo la correzione del diritto di superficie solo per la quota di 1/2 indiviso appartenente alla comproprietaria non esecutata (**All. 37**). Tale rettifica ad oggi tuttavia non risulta eseguita, come dimostrano le visure catastali aggiornate al 30.08.2023 (**All. 38-39**).

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento **non corrispondono** a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuali. Dalla verifica delle visure catastali storiche si evince infatti che:



la particella **628** è stata **SOPPRESSA** a seguito di tipo mappale del 12/9/2012 prot. PA0320015 (**All. 3**).

Anche le particelle 278, 274 e 275 sono state soppresse a seguito del medesimo tipo mappale del 12/9/2012 (**All. 4, All. 5, All. 6**).

La soppressione è conseguita alla creazione di una nuova unica particella, la 1958 del foglio 9, risultante come ENTE URBANO (**All. 7**) creato a seguito dell'accatastamento dei seguenti manufatti così censiti:

- foglio 9, particella 1958 sub. 2 (**All. 8**), categoria catastale E/3 (impianto di distribuzione carburanti);
- foglio 9, p.lla 1958 sub. 3 (**All. 9**), categoria catastale C/1 (negozi), classe 4, consistenza 54 mq, sito in contrada Ciachea, SNC, piano terra.

Le planimetrie catastali dei superiori manufatti sono state presentate all'Agenzia delle Entrate e dunque registrate in data 21/12/2012 con protocollo n. PA0453804 (**All. 10 e 11**).

Gli attuali manufatti sono stati costruiti dopo la trascrizione del pignoramento sulle particelle originariamente pignorate, trasformando radicalmente la natura dei terreni, che non sono più agricoli, ma sono divenuti "ente urbano" e rinominati con la particella 1958.

Tuttavia, mentre il piccolo fabbricato destinato ad attività commerciale, censito con il sub. 3, ricadente sui terreni pignorati e oggi sulla particella 1958, è un immobile, lo stesso sarà stimato e potrà essere trasferito insieme al terreno oggi identificato come ente urbano (foglio 9, p.lla 1958). Invece, l'impianto di distribuzione carburanti identificato con il sub. 2, di proprietà della *** ***, conduttrice del terreno, ed è un impianto amovibile, pertanto non lo si considererà nella stima del valore di mercato né verrà inserito nel lotto per la vendita.

Il Lotto per la vendita viene quindi così definito:

un mezzo indiviso della piena proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Carini (PA) contrada Ciachea censito al Catasto Fabbricati al fg. 9,



p.lla 1958, sub. 3, cat. catastale C/1 cl 4 superficie catastale 54 mq r.c. € 1.118,65
insistente su terreno censito al Catasto Terreni al foglio 9, particella 1958 classe
“ente urbano” esteso are 27 e centiare 34, derivante dalla soppressione delle
particelle in Catasto Terreni al fg. 9 p.lle 628, 278, 274 e 275.

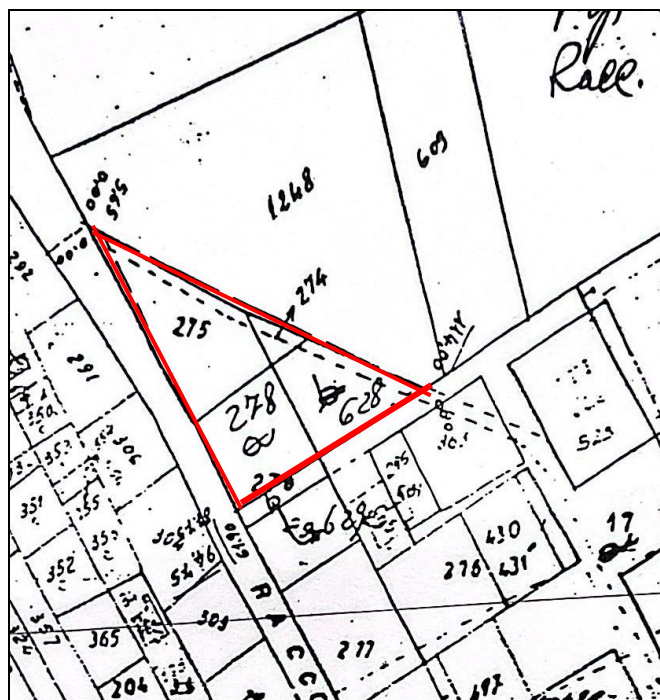
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è
effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale
con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 12**) riscontrando la
corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale tratta da Google Earth





All. 14 Estratto di mappa storico con le particelle originarie dei terreni pignorati
(274, 275, 278, 628)

2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito dalla quota di un mezzo indiviso della piena proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Carini (PA) contrada Ciachea censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, p.lla 1958, sub. 3, cat. catastale C/1 cl 4 superficie catastale 54 mq r.c. € 1.118,65 insistente su terreno censito al Catasto Terreni al foglio 9, particella 1958 classe "ente urbano" esteso are 27 e centiare 34, derivante dalla soppressione delle particelle in Catasto Terreni al fg. 9 plle 628, 278, 274 e 275.

Sul terreno così come oggi trasformato e identificato, ovvero sulla particella 1958 del foglio 9, insiste anche un impianto di distribuzione carburanti (non oggetto di pignoramento e non oggetto di vendita). Tale impianto è censito al foglio 9, particella 1958 sub. 2 (All. 8), categoria catastale E/3 (*stazioni di servizio*



*autostradali adibite a vendita di carburanti e lubrificanti dotati di area scoperta pertinente di eventuale autolavaggio), con rendita catastale di € 7.758,92, è di proprietà della ***, P.IVA ***, ed essendo amovibile, non è oggetto di vendita né di stima.*

Accessi: l'accesso al lotto avviene dalla via Ciachea n. 35. L'appezzamento si trova in contrada Ciachea, in prossimità degli svincoli autostradali per Palermo e per Trapani, in zona densamente trafficata, vicina a noti centri commerciali (Poseidon e Decathlon), nonché densamente popolata.

Confini: il lotto confina a ovest e a nord con via Ciachea, a est con le particelle 1706 e 670, a sud con via Beccaccia.

Condizioni di manutenzione degli immobili che costituiscono il lotto di vendita: il terreno, censito come "ente urbano" alla particella 1958 del foglio 9, è asfaltato e dotato di recinzioni, cordoli di delimitazione rispetto alla strada e di aiuole piantumate e si trova in ottimo stato manutentivo. Il locale commerciale (sub. 3), costituito da un fabbricato in c.a. con pianta rettangolare, a un solo piano (piano terra) è stato realizzato a metà degli anni Novanta e ristrutturato interamente nel 2019, per essere adibito ad attività commerciale di bar/tabacchi. È dotato di impianti idrico, elettrico e di condizionamento sottotraccia, a norma di legge. Ha due ingressi, di cui uno con scivolo per disabili, una sala vendite, spogliatoio, wc per i dipendenti, wc per il pubblico con antibagno, quest'ultimo avente un accesso indipendente da una terrazza esterna. È presente anche un locale tecnico con ingresso indipendente. I prospetti esterni sono realizzati con infissi a specchio e pannelli modulari a specchio, a formare un unico blocco omogeneo. Gli interni sono pavimentati con piastrelle in gres e intonacati e tinteggiati. I bagni sono rivestiti con ceramiche commerciali. Le porte interne sono in laminato.

L'impianto di distribuzione carburanti, che non è oggetto di stima né vendita, dotato di pensiline e serbatoi sottoterra, è stato ammodernato nel 2019 ed è costituito da: N. 3 MULTIDISPENSER (6 PISTOLE) eroganti



Gasolio_Energy/BsPb/Gasolio collegati: a.1) per la BsPb a n. 3 serbatoi da mc 10+10+10 = mc 30; a.2) per il Gasolio_energy a n. 2 serbatoi da mc 10+10 = mc 20; a.3) per il Gasolio a n. 2 serbatoi da mc 15+15 = mc 30; N. 1 MULTIDISPENSER (8 pistole) eroganti Gasolio_Energy/BsPb/Gasolio/Gpl collegato per la BsPb/Gasolio_Energy e Gasolio ai serbatoi lettera a.1/a.2/a.3; per il GPL a n. 1 serbatoio da mc 30, Per un totale di mc 110.



Vista dell'area (ente urbano - foglio 9, p.lla 1958) sulla quale insistono un impianto di distribuzione carburanti (sub. 2) e il fabbricato commerciale sub. 3.



Area esterna (terreno - ente urbano) facente parte del lotto per la vendita





Sullo sfondo e in basso il locale commerciale (sub. 3) che fa parte del lotto di vendita attualmente adibito a bar / tabaccheria



Vista dell'interno del locale commerciale attualmente adibito a bar/tabaccheria





In rosso: locale tecnico adiacente il bar /tabaccheria autorizzato come pergolato e chiuso invece con infissi



Locale tecnico adiacente il locale commerciale sub. 3 - viste dell'interno





Viste delle rampe esterne e dell'ingresso ai bagni del locale commerciale sub. 3

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il Lotto è costituito da un mezzo indiviso della piena proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Carini (PA) contrada Ciachea censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, p.lla 1958, sub. 3, cat. catastale C/1 cl 4 superficie catastale 54 mq r.c. € 1.118,65 insistente su terreno censito al Catasto Terreni al foglio 9, particella 1958 classe "ente urbano" esteso are 27 e centiare 34, derivante dalla soppressione delle particelle in Catasto Terreni al fg. 9 plle 628, 278, 274 e 275.

Dalla verifica delle visure catastali storiche si evince infatti che:

la particella **628** è stata **SOPPRESSA** a seguito di tipo mappale del 12/9/2012 prot. PA0320015 (**AII. 3**).

Anche le particelle 278, 274 e 275 sono state soppresse a seguito del medesimo tipo mappale del 12/9/2012 (**AII. 4, AII. 5, AII. 6**).

La soppressione è conseguita alla creazione di una nuova unica particella, la 1958 del foglio 9, risultante come ENTE URBANO (**AII. 7**) creato a seguito dell'accatastamento dei seguenti manufatti così censiti:



- foglio 9, particella 1958 sub. 2 (**All. 8**), categoria catastale E/3 (impianto di distribuzione carburanti);
- foglio 9, p.lla 1958 sub. 3 (**All. 9**), categoria catastale C/1 (negozi), classe 4, consistenza 54 mq, sito in contrada Ciachea, SNC, piano terra.

Le planimetrie catastali dei superiori manufatti sono state presentate all' Agenzia delle Entrate e dunque registrate in data 21/12/2012 con protocollo n. PA0453804 (**All. 10 e 11**).

Si rileva che l'attuale particella 1958 del foglio 9 (ente urbano) ha inglobato le vecchie particelle 274, 275, 278 e 628, la cui estensione complessiva era di are 27 e centiare 34, estensione che coincide con quella della attuale particella 1958.

Intestatari catastali degli immobili: intestatari catastali del fabbricato commerciale, foglio 9, p.lla 1958 sub. 3 sono: ***** nata a ** il ***, C.F. ***, *** nata a Torretta il ****, C.F. ***, entrambe per il diritto di piena proprietà indivisa di 1/2 ciascuno. La *** risulta intestataria solo catastalmente, di un diritto di proprietà superficaria 1/1 sulla particella 1958 del foglio 9, che ormai è censita al Catasto Fabbricati a seguito della costruzione del fabbricato stesso e dell'impianto di deposito carburanti. Tale diritto è stato annotato in catasto, senza un valido titolo registrato o trascritto. In data 08.05.2023 la *** ha inviato all' Agenzia delle entrate, e per conoscenza al Custode giudiziario, una Istanza di rettifica dell'intestazione catastale, chiedendo la correzione del diritto di superficie solo per la quota di 1/2 indiviso appartenente alla comproprietaria non eseguita (**All. 37**). Tale rettifica ad oggi tuttavia non risulta eseguita, come dimostrano le visure catastali aggiornate al 30.08.2023 (**All. 38-39**).

Planimetria catastale: l'estratto di mappa che mostra l'estensione, i confini e l'ubicazione della particella 1958 è conforme allo stato attuale dei luoghi.

La planimetria catastale dell'immobile sub. 3 (negozi) mostra qualche lieve difformità rispetto allo stato di fatto attuale. In particolare si evidenzia, che mentre nello stato di fatto attuale è presente un locale tecnico chiuso e coperto con infissi, tale vano non è stato riportato catastalmente. Si è infatti rilevato che



la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate non è stata aggiornata dopo le modifiche della distribuzione interna autorizzate mediante presentazione della SCIA n. 2399 del 10/09/2019, successivamente modificata con una SCIA in variante.

Si considera che per regolarizzare le riscontrate difformità occorrerà o ripristinare il pergolato autorizzato o presentare una pratica di SCIA per la chiusura del pergolato.

Successivamente potrà essere presentata una pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale. I costi di tali operazioni si quantificano forfettariamente in euro 3.000,00 che saranno detratti dal valore di stima.

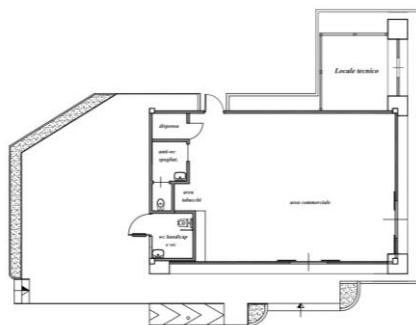


Estratto di mappa catastale della particella 1958 del foglio 9, che identifica il terreno pignorato e oggetto di stima e di vendita. All'interno del terreno, censito come "ente urbano" si trovano il sub. 2 (impianto di distribuzione carburanti) e il sub. 3 (negozio, C/1), quest'ultimo facente parte del lotto di vendita

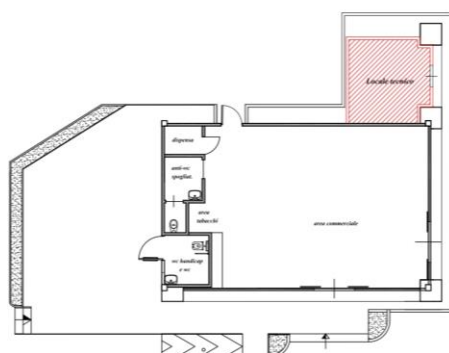




Planimetria catastale dell'immobile censito al Foglio 9, p.lla 1958, sub. 3 (negozi) - All. 11



Planimetria di rilievo attuale dell'immobile censito al Foglio 9, p.lla 1958, sub. 3 (negozi) - All. 33.



Planimetria di rilievo attuale con evidenza della difformità rispetto al progetto assentito con la SCIA del 2019 - ALL. 34.



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Il lotto è costituito dalla quota di un mezzo indiviso della piena proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Carini (PA) contrada Ciachea censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, p.lla 1958, sub. 3, cat. catastale C/1 cl 4 superficie catastale 54 mq r.c. € 1.118,65 insistente su terreno censito al Catasto Terreni al foglio 9, particella 1958 classe “ente urbano” esteso are 27 e centiare 34, derivante dalla soppressione delle particelle in Catasto Terreni al fg. 9 p.lle 628, 278, 274 e 275.

Sul terreno così come oggi trasformato e identificato, ovvero sulla particella 1958 del foglio 9, insiste anche un impianto di distribuzione carburanti (non oggetto di pignoramento e non oggetto di vendita), in quanto amovibile e di proprietà di terzi.

L'accesso al lotto avviene dalla via Ciachea n. 35, in prossimità degli svincoli autostradali per Palermo e per Trapani, in zona densamente trafficata, vicina ai centri commerciali (Poseidon e Decathlon).

Il lotto confina a ovest e a nord con via Ciachea, a est con le particelle 1706 e 670, a sud con via Beccaccia.

Il terreno, censito come “ente urbano” alla particella 1958 del foglio 9, è asfaltato e dotato di recinzioni, cordoli di delimitazione rispetto alla strada e di aiuole piantumate e si trova in ottimo stato manutentivo. Il locale commerciale (sub. 3), costituito da un fabbricato in c.a. con pianta rettangolare, a un solo piano (piano terra) è stato realizzato, verosimilmente su un preesistente manufatto, a metà degli anni Novanta e ristrutturato interamente nel 2022, per essere adibito ad attività commerciale di bar/tabacchi. È dotato di impianti idrico, elettrico e di condizionamento sottotraccia, a norma di legge. Ha due ingressi, di cui uno con scivolo per disabili, una sala vendite, spogliatoio, wc per i dipendenti, wc per il pubblico con antibagno, quest'ultimo avente un accesso indipendente da una terrazza esterna. È presente anche un locale



tecnico con ingresso indipendente. I prospetti esterni sono realizzati con infissi a specchio e pannelli modulari a specchio, a formare un unico blocco omogeneo. Gli interni sono pavimentati con piastrelle in gres e intonacati e tinteggiati. I bagni sono rivestiti con ceramiche commerciali. Le porte interne sono in laminato. La planimetria catastale dell'immobile sub. 3 (negozi) mostra qualche lieve difformità rispetto allo stato di fatto attuale. In particolare si evidenzia, che mentre nello stato di fatto attuale è presente un locale tecnico chiuso e coperto con infissi, tale vano non è stato riportato catastalmente. Si è infatti rilevato che la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate non è stata aggiornata dopo le modifiche della distribuzione interna autorizzate mediante presentazione della S.C.I.A. n. 2399 del 10/09/2019, successivamente modificata con una S.C.I.A. in variante. Si considera che per regolarizzare le riscontrate difformità occorrerà o ripristinare il pergolato autorizzato o presentare una pratica di S.C.I.A. per la chiusura del pergolato. Successivamente potrà essere presentata una pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento della planimetria catastale. I costi di tali operazioni si quantificano forfettariamente in **euro 3.000,00** che saranno detratti dal valore di stima. **PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA': Euro 83.400,00 (ottantatremilaquattrocentoeuro)**

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

La debitrice esecutata, ***, nata a ***il ***, ***, è piena proprietaria per la quota di 1/2 indiviso, insieme alla sig.ra ***, nata a Torretta il ***, *** sia del terreno attualmente censito al foglio 9, p.lla 1958 del Comune di Carini, sia dell'immobile (negozi) censito al foglio 9, p.lla 1958, sub. 3.



L'attuale particella 1958 del foglio 9 è "ente urbano" a seguito della costruzione di un fabbricato adibito ad attività commerciale e alla installazione di un impianto di distribuzione di carburanti realizzati della ***.

La signora *** è divenuta proprietaria dei terreni originariamente pignorati (foglio 9, particelle 628, 274, 275, 278) poi unificati nella particella 1958 (ente urbano) in forza di: atto di compravendita in notar Maurizio Ficani del 30.07.1982, rep. n. 6347, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Palermo in data 16.08.1982 al n. 18552 (**All. 2**). In particolare dall'atto di compravendita si evince che: le particelle 274 e 275 sono state acquistate da potere del sig. ***, nato a ** **, e a che tali particelle erano pervenute allo stesso venditore giusta atto di compravendita del 17.10.1963 in not. Michele Margiotta di Palermo, trascritto il 24 ottobre 1963 ai nn. 34374/29556.

Le particelle 628 e 278 sono state invece acquistate dal sig***, nato a ** il ***. Al venditore, i terreni, di maggiore estensione, frazionati con tipo di frazionamento n. 94/1982 redatto su estratto di mappa n. 23290 del 1982, approvato dall'UTE di Palermo in data 17 marzo 1982 erano pervenuti per atto di compravendita in not. Michele Margiotta di Palermo del 7 febbraio 1964, trascritto il 13 febbraio 1964 ai nn. 5455/4743.

La storia del dominio nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento è quindi coperta senza soluzioni di continuità.

6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Sebbene l'impianto di distribuzione carburanti non sia compreso nel lotto di vendita, se ne descriverà l'iter delle autorizzazioni emanate dall'Assessorato della Regione Siciliana per l'Industria (oggi Assessorato per le Attività Produttive, a dimostrazione della regolarità dello stesso. Con D.A. n. 1793 del 12.11.1993, alla Ditta *** veniva rilasciata una Concessione per l'esercizio di un



impianto di distribuzione carburanti da realizzarsi in viale Regione Siciliana a Palermo. Con successivo D.A. n. 298 del 24.02.1995 veniva autorizzato il trasferimento dalla *** a *** per un impianto da realizzare in Carini in via Ciachea. Con successivo D.A. n. 4559/8.3 del 3.11.2011, veniva rinnovata la concessione a *** per la durata di anni 18, con scadenza il 11.11.2029. Con D.A. del 12.9.2012 n. 3033/8 veniva autorizzata la voltura della precedente autorizzazione da *** alla ***. Con D.A. n. 2268/1.S del 29.07.2016 veniva rilasciata alla *** l'autorizzazione a variare l'assetto funzionale dell'impianto e al potenziamento con distribuzione di GPL. Dal punto di vista della regolarità delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti si rileva che queste sono state tutte regolarmente concesse (**ALL. 40**). A seguito delle accurate ricerche svolte dalla scrivente presso gli Uffici competenti del Comune di Carini (Settore Edilizia Privata, SUAP e Urbanistica) si è appurato che le procedure che hanno portato alla trasformazione del terreno pignorato all'attuale impianto di distribuzione, sono avvenute mediante pratiche edilizie autorizzate. In prima istanza, va evidenziato che la scrivente ha provveduto a verificare che alla data del pignoramento (1986) il terreno pignorato fosse ancora libero da costruzioni. Infatti, le indagini svolte sia sulle cartografie storiche, sia presso la S.A.S. TD s.r.l. (Società Aerofotogrammetrica Siciliana), che custodisce foto aeree anche del territorio di Carini, si è appurato che al 1986 il terreno era ancora privo di costruzioni e/o impianti. Nella foto aerea sottostante, del 1987, si vede come a quella data il terreno fosse ancora occupato da un campo di calcio e da un piccolo fabbricato, non censito.





Foto aerea S.A.S. T.D. srl, anno 1987, strisciata 2, fotogramma 84 (All. 32)

Di seguito si ricostruisce la cronistoria delle autorizzazioni urbanistico-edilizie che hanno portato alla realizzazione dell'odierno impianto di distribuzione carburanti.

In data **02.02.1995** il Comune di Carini rilascia alla *** e ***, nato a *** il ***, C.F. ***, la Concessione N. 5725 del 02.02.1995 "per la costruzione di un impianto di distribuzione carburanti sull'area distinta in Catasto Terreni del Comune al foglio n. 9 particelle 274-278-628 della superficie complessiva di 2.734 mq posto in Carini contrada Ciachea" (**ALL. 16**). **I disegni allegati alla concessione edilizia sono stati reperiti e sono qui allegati (ALL. 17)**. Si evidenzia che nella Concessione non è indicata la particella 275, ma che questa, con ogni evidenza, era interessata dalla costruzione dell'impianto e che probabilmente è stata omessa nella concessione per un mero errore materiale.

In data 21.11.1995 la superiore concessione viene volturata dalla *** al sig. ***nato **il **, in quanto affittuario dei terreni, giusta contratto di locazione stipulato in data 21.02.1995 presso il notaio Li Pira Rosaria rep. 2519, registrato a Palermo il 13.05.1995 (**ALL. 18 - contratto di locazione**).

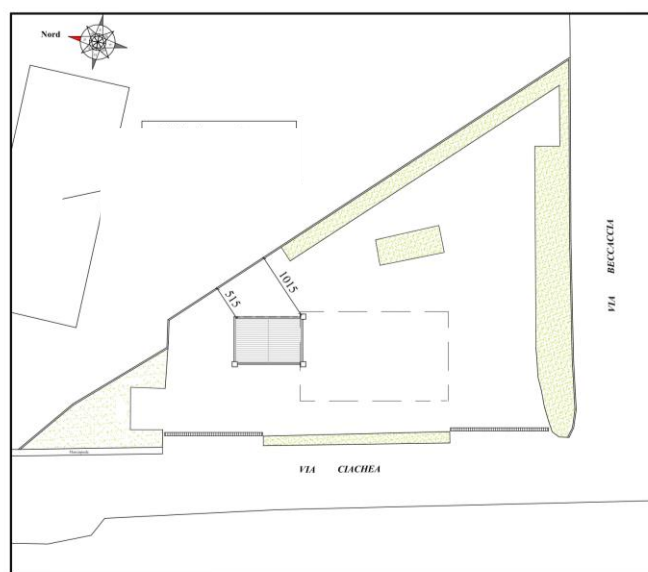
L'Agibilità autocertificata dell'Impianto è protocollata presso il SUAP del Comune di Carini al n. prot. 13575 del 07.04.2015 (**All. 19**).



Nel 2016 viene presentata una CILA per *“Potenziamento con GPL e Variazione Assetto funzionale dell’Impianto di distribuzione carburanti”* (All. 20).

Nel 2017 il Comune di Carini rilascia alla ****una Dichiarazione di Compatibilità urbanistica dell’impianto (All. 21).

Il piccolo fabbricato a servizio dell’impianto, costruito contestualmente all’impianto stesso, nel 2019 viene interamente ristrutturato e ne viene variata la distribuzione interna, a seguito della SCIA n. 2399 del 10/09/2019, **successivamente modificata con una “SCIA in variante per la rimodulazione del servizio igienico e spogliatoio, sistemazione dello spazio esterno al fabbricato consistente nella realizzazione di un passetto con aiuole su preesistente pavimentazione”** (All. 22).

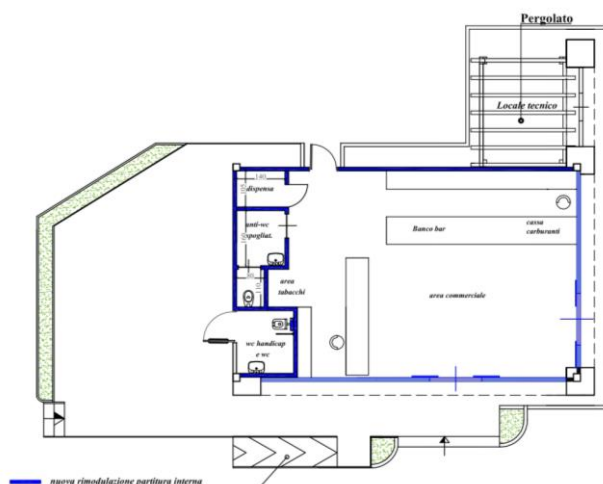


PLANIMETRIA GENERALE

Sc. 1:500

All. 23 – Planimetria di rilievo attuale della particella 1958 del foglio 9





All. 24 - Planimetria con il progetto di nuova distribuzione interna, adeguamento wc e impianti tecnologici del fabbricato (negozi) allegata alla SCIA in Variante alla SCIA n. n. 2399 del 10/09/2019, datati 2021.

Nel 2021 viene presentata al SUAP la **Segnalazione Certificata di Agibilità**, per "l'immobile destinato ad attività commerciale ubicato nel viale Ciachea n. 35, composto da un vano per la vendita, ripostiglio, wc addetti e wc pubblico, distinto al foglio 9, p.lla 1958 sub. 3 e distributore di carburanti con pensilina distinto al foglio 9, p.lla 1958 sub. 2". **(ALL. 25)**

L'iter fin qui ricostruito dimostra la legittimità dell'impianto di distribuzione della *** nonché degli interventi edilizi di ristrutturazione e adeguamento impiantistico e dei servizi igienici realizzati sul fabbricato sub. 3 (negozi).

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il terreno censito al C.F. al foglio 9, p.lla 1958, il fabbricato adibito a negozio (C/1), identificato al C.F. al foglio 9, p.lla 1958 sub. 2, nonché l'impianto di distribuzione carburanti (sub. 3) sono in possesso della ***, P.IVA ***, giusta contratto di locazione stipulato con le signore *** e *** in data 17/04/2012 registrato al n. 6124 serie 3° il 02.05.2012 per un canone di locazione di euro



15.000,00 con diritto di sublocazione, e con validità di anni 12 a decorrere dal 01.04.2012 **(All. 26)**.

La *** srl risulta costituita in data *** dal sig. ***, nato a ** il ***, il quale già conduceva in locazione i terreni delle signore *** giusta atto di Contratto di locazione del 21.02.1995 in notaio Rosaria Li Pira, rep. 6148/2519 trascritto 20.03.1995 al n. 10649/8151, valido fino al 28 febbraio 2007 e tacitamente rinnovato per anni 6.

Si segnala che la gestione dell'attività di bar/tabacchi esercitata all'interno del fabbricato censito al sub. 3, foglio 9, p.lla 1958, è stata affittata dalla ***, nella persona del suo legale rappresentante, sig.ra ***, nata a Palermo il ***, alla società "****", come risultante dal Contratto di affitto di ramo d'azienda registrato il 05.01.2022 ai nn. 473 Serie 1T, decorrente dal 01.01.2022 al 01.01.2028, tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni, salvo disdetta scritta con 6 mesi di anticipo di una delle parti **(All. 27)**.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dalla Ispezione ipotecaria per immobile, aggiornata al 29.08.2023 **All. 28**, sugli immobili oggetto di stima è presente la seguente formalità, che sarà comunque cancellata a seguito del decreto di trasferimento:

ISCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 1809 Registro Generale 18226 Pubblico ufficiale FERRARA VINCENZO Repertorio 810 del 09/06/1983 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, come da nota di iscrizione n. 2725 del 2003 **(All. 29)**.

Si segnalano di seguito in sezioni separate, gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:



- regolarizzazione pergolato del fabbricato adibito a negozio (sub. 3), con un costo pari a € 3.000,00 circa;

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono presenti pesi e oneri di altro tipo.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non sono presenti costi di gestione particolari. Come riportato all'art. 9 del contratto di locazione del 2012 **(All. 26)** *“allo scadere del contratto le attrezzature, ivi compresi i serbatoi, distributori, pensiline, insegne e chioschi, saranno rimossi ed asportati e rimarrà a carico del conduttore l'onere del ripristino delle condizioni originarie”*.

12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il lotto si compone di un mezzo indiviso della piena proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Carini (PA) contrada Ciachea censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, p.lla 1958, sub. 3, cat. catastale C/1 insistente su terreno censito al Catasto Terreni al foglio 9, particella 1958 classe “ente urbano” esteso are 27 e centiare 34, la stima del lotto si baserà sulla sommatoria dei valori di mercato dei due beni.

Dalla stima e dalla successiva vendita è escluso, come già anticipato, l'impianto di distribuzione carburanti, di proprietà della ***, che potrà essere rimosso a cura e spese della società stessa.

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello **sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato.**



Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione. È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi. Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza.

Stima del terreno divenuto "ente urbano":

Considerato che al momento del pignoramento (1986) i terreni pignorati erano agricoli ma che nel tempo, a partire dal 1995, sono stati trasformati sensibilmente, con opere di trasformazione per la collocazione di un impianto di distribuzione di carburanti, e considerato tuttavia che tale impianto è amovibile e può essere interamente smontato, mentre il piccolo immobile in c.a. identificato con il sub. 3 non è smontabile, per la stima del valore di mercato dell'area ci si è basati sulla destinazione urbanistica del terreno, desunta dal **Certificato di Destinazione urbanistica (All. 36)**. Dal certificato si evince infatti che la particella 1958 del foglio 9 risulta *"zona omogenea C3 (area per nuovi insediamenti abitativi) con densità edilizia territoriale di 0,60 mc/mq, lotto minimo 800 mq, con edificazione possibile esclusivamente attraverso piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati"*.

Considerato che, a differenza dei fabbricati, per le aree edificabili non esistono valori unitari predeterminati, i Comuni procedono solitamente all'individuazione di valori venali di mercato delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno corrente, aventi la funzione di



orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile. Le aree suscettibili di potenziale nuova edificazione risultano classificate nelle tavole della zonizzazione che insieme all'apparato normativo sono parte integrante degli strumenti urbanistici vigenti. Il Comune di Carini, nella fattispecie, con apposita Delibera di Giunta Municipale N. 46 del 27.03.2023 (**All. 30**), ha determinato tali valori medi per le aree edificabili. Nel vigente P.R.G. del Comune di Carini le aree edificabili sono individuate all'interno delle relative norme tecniche di attuazione e nello specifico dagli articoli A, B, C, D.

Si evidenzia che, come indicato nella citata delibera, i parametri di stima da assumere come riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area sono definiti dall'articolo 5 comma 5 del decreto legislativo numero 504 del 30/12/1992 e la stima deve essere riferita al 1 gennaio dell'anno d'imposta e deve tenere conto: della zona territoriale in cui il terreno è ubicato, dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area, dalla destinazione d'uso consentita, di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idonei alla costruzione. Il valore unitario viene riferito ad una unità di superficie pari a 1 metro quadrato con riferimento alle diverse aree fabbricabili del territorio comunale. Il valore conseguentemente determinato è l'esito di un processo di stima effettuato a partire da criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico che vanno ad incidere sul valore venale; conseguentemente non sempre questo collima con il corrispettivo valore di mercato dell'area puntualmente considerata, che è invece influenzato da fattori anche soggettivi.

Per tale ragione, ai fini della stima del valore di mercato del terreno sito in contrada Ciachea, si è tenuto conto dei valori determinati dal Comune di Carini con la Delibera n. 46/2023, e in particolare, dei valori determinati per la zona omogenea "C3", destinata a nuovi insediamenti abitativi con densità edilizia territoriale di 0,60 mc/mq, lotto minimo 800 mq. **Per tale zona il valore unitario a metro quadro è di € 31,20/mq.**



Pertanto:

Valore area edificabile =

$$€ 31,20/mq * [2.734 mq - 80 mq (area di sedime negozio)] = € 82.804,80$$

Stima del valore di mercato immobile C.F. foglio 9, p.lla 1958, sub. 3

La stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzati nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V1 = M \times S \times \alpha$, dove **V1= valore dell'immobile; M= valore unitario di zona; S= superficie commerciale; α = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.**

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle *direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri"* e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2¹,

¹ Secondo la Norma la superficie commerciale deve essere così calcolata:

- a) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;



Adeguamenti e correzioni della stima:

Il coefficiente di ponderazione α è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti $a+b+c+d$ tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato².

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

-
- c) *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici utili calpestabili;
- b) 100% delle superfici divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- c) 35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)
- d) 60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- e) 15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- f) 10% dei giardini di ville e villini....".

² **Il coefficiente "a"** misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio;

- **il coefficiente "b"** misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;

- **il coefficiente "c"** misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;

- **il coefficiente "d"** misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.



$$\alpha = a+b+c+d = 0,30+0,30+0,30+0,20 = 1,10$$

Sulla base dei criteri tratti dalla norma UNI 10750-2005, la superficie commerciale dell'immobile con destinazione commerciale (C/1), sito nel Comune di Carini, contrada Ciachea, con ingresso dalla via Ciachea n. 35, identificato al C.F. foglio 9, particella 1958, subalterno 3, è pari **67 mq**.

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scala dei prezzi noti solitamente si ricava effettuando una media tra i valori medi unitari registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e i valori medi desunti dagli annunci di compravendita di immobili simili a quello da stimare. In questo caso, non sono stati reperiti esempi comparabili con quello de quo, nella zona di contrada Ciachea, poiché l'indagine di mercato effettuata ha restituito un campione di immobili lontani da quello da stimare, posti per lo più nel centro del Comune di Carini e con caratteristiche troppo differenti. Pertanto, ai fini della stima si sono considerati solo i valori dell'Agenzia delle Entrate.

Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre **2022, nella zona E3/Suburbana/ZONA COSTIERA DI VILLINI SPARSI del Comune di Carini**, i valori per gli immobili residenziali del tipo "negozi" oscillano tra 850,00 €/mq e 1.300,00 €/mq per superfici lorde (**All. 31**).

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione, poiché recentemente ristrutturato, nonché dell'alta appetibilità del bene sul mercato, poiché posto in una zona densamente trafficata e di passaggio, si può considerare il valore unitario di 1.300,00 € /mq. Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa **mq 67**

Si ha quindi:

$$- \quad V1 = M \times S \times \alpha$$



dove $M = \text{€}/\text{mq}$ 1.300,00

$S = \text{mq}$ 67

$\alpha = 1,10$

$V1 = \text{€} 1.300,00 \times 67 \text{ mq} \times 1,10 = \text{€} 95.810,00$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 95.810,00

VALORE DEL LOTTO = Varea edificabile + V immobile (negozio)

Valore lotto = € 82.804,80 + € 95.810,00 = € 178.614,80 (che si arrotondano in 178.600,00)

Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:

- Costo per aggiornamento catastale e DOCFA: **€ 3.000,00;**

In totale il valore di mercato dell'immobile verrà deprezzato di € 3.000,00 euro circa

$V = \text{€} 178.600,00 - \text{€} 3.000,00 = \text{€} 175.600,00$

Il più probabile valore di mercato del lotto per la vendita, già decurtato dei costi sopra descritti è di € 175.600,00.

PREZZO A BASE D'ASTA: Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto:
 $\text{€} 175.600,00 - 5\% = \text{€} 166.820,00$ (che si arrotondano in € 166.800,00)

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

È stata pignorata la **quota di 1/2 indiviso del diritto di piena proprietà**, pertanto, il valore della quota è di euro $166.800,00 / 2 = \text{€} 83.400,00$.



**IL PREZZO A BASE D'ASTA è di € 83.400,00
(Ottantatremilaquattrocentoeuro)**

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 Verbali dei sopralluoghi
- ALLEGATO 2 Atto di compravendita not. Ficani 1982 rep. 6347, racc. 3070
- ALLEGATO 3 Visura catastale storica foglio 9, p.lla 628
- ALLEGATO 4 Visura catastale storica foglio 9, p.lla 278
- ALLEGATO 5 Visura catastale storica foglio 9, p.lla 274
- ALLEGATO 6 Visura catastale storica foglio 9, p.lla 275
- ALLEGATO 7 Visura catastale attuale foglio 9, p.lla 1958
- ALLEGATO 8 Visura catastale attuale foglio 9, p.lla 1958, sub. 2
- ALLEGATO 9 Visura catastale attuale foglio 9, p.lla 1958, sub. 3
- ALLEGATO 10 Planimetria catastale foglio 9, p.lla 1958 sub. 2 (impianto
distribuzione carburanti)
- ALLEGATO 11 Planimetria catastale foglio 9, p.lla 1958 sub. 3 (negozi)
- ALLEGATO 12 Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale
stimatrix for maps
- ALLEGATO 13 Estratto di mappa attuale foglio 9, p.lla 1958
- ALLEGATO 14 Estratto di mappa storico terreni pignorati
- ALLEGATO 15 Planimetria di rilievo attuale della particella 1958 del foglio
9
- ALLEGATO 16 Concessione edilizia n. 5725 del 02.02.1995
- ALLEGATO 17 Disegni del progetto autorizzato con la concessione del 1995



ALLEGATO 18	Contratto di locazione not. Li Pira del 21.2.1995, rep. 2519
ALLEGATO 19	Agibilità prot. 13575/2015
ALLEGATO 20	C.I.L.A. per potenziamento impianto Gpl
ALLEGATO 21	Dichiarazione di Compatibilità Urbanistica
ALLEGATO 22	S.C.I.A. prot. N. 2399 del 10.09.2019
ALLEGATO 23	Rilievo della particella 1958 del foglio 9 (terreno - ente urbano)
ALLEGATO 24	Progetto allegato alla S.C.I.A. prot. 2399/2019
ALLEGATO 25	S.C.A. del 2021
ALLEGATO 26	Contratto di locazione del 2012
ALLEGATO 27	Contratto di affitto di ramo d'azienda alla "G. Flandina" del 05.01.2022 n. 473 serie 1T
ALLEGATO 28	Ispezione ipotecaria per immobile aggiornata al 29.08.2023
ALLEGATO 29	Nota n. 18226/1809 del 23.04.2023 rinnovazione ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento
ALLEGATO 30	Delibera Giunta Municipale Comune di Carini N. 46/2023
ALLEGATO 31	Estratto Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate
ALLEGATO 32	Foto aerea Società Aerofotogrammetrica Siciliana del 1987
ALLEGATO 33	Planimetria di rilievo dello stato di fatto del fabbricato C.F. foglio 9, p.lla 1958, sub. 3



- ALLEGATO 34 Planimetria di rilievo dello stato di fatto del fabbricato C.F. foglio 9, p.lla 1958, sub. 3, con difformità rispetto al progetto autorizzato
- ALLEGATO 35 Fotografie
- ALLEGATO 36 Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 37 Istanza rettifica catastale diritto di superficie per 1/2 della ***
- ALLEGATO 38 Visura catastale attuale foglio 9, p.lla 1958 sub. 2
- ALLEGATO 39 Visura catastale attuale foglio 9, p.lla 1958 sub. 3
- ALLEGATO 40 Autorizzazioni all'esercizio dell'impianto di distribuzione carburanti

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 14 Luglio 2024

L'Esperto stimatore
Arch. Antonella Armetta

