

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

Procedura esecutiva n. 490/2021 R.G.Es.

**Giudice dell'Esecuzione
Dott. Gianfranco Pignataro**

**Custode Giudiziario
Avv. Giovanni Rizzo**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Consulente: ing. Alessandro Benigno

INDICE

1 PREMESSA

1.1 INCARICO

1.2 ESAME DEGLI ATTI

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3 ATTIVITA' PERITALE

4 FORMAZIONE DEI LOTTI

5 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

5.2.1 – ACCESSI E CONFINI

5.2.2 – PERTINENZE ED ACCESSORI

5.2.3 – DOTAZIONI COMUNI

5.2.4 – CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

5.3 CONGRUITA' CATASTALE

5.4 STORIA DEL DOMINIO

5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

5.6 STATO DI POSSESSO

5.7 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

5.7.1 – A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.7.2 – DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

5.7.3 – BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

5.7.4 – ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.9.1 – SUPERFICIE COMMERCIALE

5.9.2 – STIMA

5.9.3 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

6 SCHEDA RIASSUNTIVA

7 INDICE DEGLI ALLEGATI

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con decreto del 17/02/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Gianfranco Pignataro, ha nominato il sottoscritto ing. Alessandro Benigno, quale Esperto Stimatore, per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 490/2021 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Giovanni Rizzo quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 21/02/2023 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione.

A seguito del pagamento dell'acconto disposto dal G.Es. (termini per il pagamento prorogati con provvedimento del 28/06/2023) lo scrivente, in collaborazione con il Custode Giudiziario, ha redatto il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina, depositando lo stesso in data 24/07/2023. Dall'analisi eseguita è risultato che la documentazione non era completa. Si è in particolare riscontrato che la certificazione notarile non ricostruiva la storia del dominio ventennale del cespite pignorato (relativamente al sub. 2 sottoposto a pignoramento ed oggi identificato dal sub. 5), nonché l'assenza di documentazione attestante lo stato civile e patrimoniale degli esecutati.

In particolare con PEC del 24/07/2023 lo scrivente chiedeva al Legale del Creditore Procedente *"di inviarmi i certificati di stato civile degli esecutati e qualora coniugati (tra loro o con altri soggetti) l'estratto per riassunto di matrimonio da cui si evinca il regime patrimoniale degli stessi al momento dell'acquisto dell'immobile"*. Con PEC del 26/07/2023 il Legale del Creditore Procedente inviava copia dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio e, nelle more, il Custode Giudiziario, produceva i certificati di residenza degli esecutati.

Successivamente, con deposito del 31/10/2023, il Legale del Creditore Procedente provvedeva ad integrare la relazione notarile in merito al dominio. Tale integrazione, tuttavia, non risultava esaustiva e lo scrivente, insieme al Custode Giudiziario, provvedevano a darne comunicazione al G.Es con istanza del

28/11/2023. A seguito di un ulteriore termine assegnato dal G.E., con nota del 08/01/2024 il Legale del Creditore Procedente depositava una relazione notarile integrativa, che ricostruiva la storia del dominio relativamente all'ex sub. 2.

1.2 ESAME DEGLI ATTI

Il sottoscritto ha acquisito, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, VI Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, i documenti di seguito elencati:

- Atto di precetto del 03/06/2021 e del 14/10/2021;
- Atto di pignoramento immobiliare del 22/11/2021;
- Istanza di vendita del 23/12/2021 (depositata in pari data);
- Nota di trascrizione del pignoramento del 01/02/2022 ai nn. 4379/3470;
- Certificazione notarile del 16/02/2022 (depositata il 17/02/2022).

Come indicato in premessa la certificazione notarile del 16/02/2022 non ricostruiva la storia del dominio ventennale del cespite pignorato (relativamente al sub. 2 sottoposto a pignoramento ed oggi identificato dal sub. 5), tuttavia non conformità è stata sanata dal deposito della relazione notarile del 08/01/2024.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

Immobile sito in Carini (PA) in via Marciànò n. 83, piano terra, primo, secondo e terzo, catastalmente identificato al foglio MU, particella 1272, sub. 5, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 179 mq, superficie catastale 179 mq, rendita catastale € 224,14.

L'immobile risulta catastalmente di proprietà degli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno ed è pignorato per la sua interezza. Non è stata riscontrata perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Si è riscontrato infatti che gli immobili sottoposti a pignoramento (sub. 2, 3 e 4)

risultavano già soppressi al momento della trascrizione dello stesso. Risulta in particolare che con atto di aggiornamento catastale del 22/05/2012 (prot. n. PA0194725) i predetti subalterni sono stati soppressi per costituire l'unica unità immobiliare censita dal sub. 5. Dalla consultazione della documentazione catastale risulta tuttavia evidente che l'odierno sub. 5 corrisponde ai sub. 2, 3 e 4 sottoposti a pignoramento.

3. ATTIVITÀ PERITALE

Il sottoscritto preliminarmente ha acquisito, presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, la visura storica degli immobili oggetto di pignoramento (sia degli originari sub. 2, 3 e 4 che dell'odierno sub. 5), nonché l'estratto di mappa e le relative planimetrie catastali (all. 2).

Al fine di concordare le modalità di accesso all'immobile pignorato, lo scrivente ha contattato il Custode Giudiziario e, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi, ha convenuto con lo stesso di effettuare il primo accesso in data 07/09/2023. Il Custode Giudiziario ha quindi eseguito le dovute comunicazioni. In tale data, presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Carini (PA) in via Marcianò n. 83, hanno avuto inizio le operazioni peritali (all. 1). Oltre allo scrivente, era presente solo l'avv. Gabriele Rizzuto, in sostituzione e per conto del Custode Giudiziario; nessuno era presente per la parte esecutata. Sono state quindi assunte informazioni dai vicini, che hanno comunicato che l'immobile oggetto di pignoramento non era abitato da diversi anni. Veniva pertanto lasciato un avviso sotto la soglia della porta di ingresso con l'invito a prendere tempestivamente contatti con la custodia giudiziaria. Le operazioni peritali venivano pertanto sospese e rinviate a data da destinarsi.

In ragione del mancato accesso all'immobile e della data fissata per il deposito della relazione di stima (09/10/2023), lo scrivente ha richiesto in data 07/09/2023 una proroga dei termini di 90 giorni per il deposito della relazione di stima. Con

provvedimento del 10/10/2023 il Giudice dell'esecuzione ha concesso la predetta proroga, fissando la data dell'udienza al giorno 15/02/2024.

Nelle more, dal momento che nessuna comunicazione era pervenuta dagli esecutati, la Custodia Giudiziaria ha provveduto a prendere possesso del bene pignorato sostituendo la serratura di ingresso al complesso edilizio.

In data 10/10/2023 lo scrivente si recava quindi presso lo studio dell'avv. Giovanni Rizzo ed acquisiva copia delle predette chiavi al fine di poter accedere autonomamente al bene per prenderne visione ed eseguire i necessari rilievi.

Le operazioni peritali proseguivano, pertanto, in data 11/10/2023 presso l'immobile sottoposto a pignoramento. In tale occasione, oltre allo scrivente CTU, era presente l'ing. Claudio Pollaci quale collaboratore, e si procedeva a prendere visione dell'unità immobiliare, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. Una volta eseguito l'accesso all'immobile lo scrivente ha restituito la copia delle chiavi al Custode Giudiziario.

Al fine di acquisire informazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile lo scrivente, con PEC del 16/10/2023, ha richiesto al Comune di Carini la visione del *"fascicolo edilizio relativo ad un immobile sito in Carini in Via Marciànò n. 83 (piano primo, secondo e terzo) ed oggi identificato al N.C.E.U. al foglio MU, part. 1272, sub 5 (ex sub 2, 3 e 4)"* indicando che lo scrivente non era in possesso di informazioni e/o indicazioni relative alla regolarità urbanistica del bene sottoposto a pignoramento e precisando che la *"planimetria dell'odierno sub 5 (che si allega) corrisponde allo stato dei luoghi. Le planimetrie storiche relative ai sub 2 e 3 (che si allegano) descrivono anch'esse l'immobile, sebbene risulti che oggi vi è un ampliamento all'ultimo piano. Tali planimetrie storiche sono antecedenti al 1940 e pertanto l'immobile a tale data era già presente (anche al terzo piano), sebbene in una configurazione differente. Dalla visura storica del sub 5 (che si allega) risulta che nel 2012 l'immobile ha variato il proprio subalterno con fusione, variazione spazi interni, variazione di destinazione d'uso. E' verosimile che qualora vi sia documentazione risalente a dette variazioni del 2012, questa possa essere stata*

presentata da uno dei due soggetti cui è intestato l'immobile". La medesima richiesta veniva altresì inviata per richiedere "la visione di eventuali pratiche di condono edilizio e/o sanatoria inerenti l'immobile".

Con PEC del 23/10/2023 il Comune di Carini, in riscontro alla richiesta dello scrivente, ha comunicato che *"dopo accertamenti effettuati nei nostri archivi, comunichiamo che, con i dati forniti, non è stato individuato alcun titolo edificatorio intestato ai nominativi da voi indicati".*

4. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno costituire un unico lotto per la vendita.

5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

L'unità immobiliare è un edificio indipendente sito in Carini (PA) in via Marcianò n. 83 che si sviluppa al piano terra (solo scala di accesso ai piani superiori), primo, secondo e terzo piano. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
MU	1272	5	via Marcianò, 83	T - 1 - 2 - 3	A/4	7 vani	€ 224,14

e risulta catastalmente intestato agli esecutati per la quota di ½ ciascuno.

Come già indicato non risulta una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Si è riscontrato in particolare che l'atto di pignoramento e la conseguente nota di trascrizione si riferiscono agli immobili identificati dai sub. 2, 3 e 4 e ciò nonostante l'immobile abbia assunto l'odierna identificazione catastale (sub. 5) già dal 22/05/2012. La medesima circostanza risulta inoltre specificata nella sezione D della nota di trascrizione, dove risulta indicato che *"si precisa che i dati forniti sono a cura del richiedente pertanto si esonera il Conservatore da qualsivoglia responsabilità. Si precisa inoltre che gli immobili indicati al foglio MU, part. 1272, sub 2-3-4 sono stati soppressi dando origine al sub 5"*.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Immagine satellitare dei luoghi



Estratto di mappa catastale

Dalle informazioni in atti e da quelle acquisite non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo, secondo e terzo di un edificio costituito che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra sito in Carini in via Marcianò n. 83. Il fabbricato presenta struttura in muratura portante, copertura in parte di tipo piano e praticabile.

L'accesso all'unità immobiliare, come detto, avviene dal civico n. 83 di via Marcianò dove è ubicata una porta di ingresso in legno, oltrepassata la quale ci si immette in una stretta e ripida scala che conduce al primo piano ed agli altri piani in elevazione.

Il primo piano dell'immobile si compone di un piccolo disimpegno di ingresso dal quale è possibile accedere ad un ampio vano prospiciente la via Marcianò ed in cui sono installati gli impianti di servizio per una cucina. Da questo vano è quindi possibile accedere ad un servizio igienico ed ad un vano privo di finestre. Dal disimpegno di ingresso è altresì possibile accedere ad un altro vano privo di finestre che risulta di altezza ridotta per la presenza di due ampi gradini che consentono di colmare il dislivello tra i due ambienti (vano privo di finestre con piano di calpestio posto ad una quota superiore di circa 50 cm rispetto alla restante parte dell'appartamento). Si rileva che il vano principale del primo piano presenta accesso ad un balcone prospiciente la via Marcianò. Si rileva tuttavia che non è stato possibile visionare tale balcone dal momento che gli infissi risultavano bloccati.

Il piano presenta pavimentazione con mattoni di ceramica, porta di ingresso in legno e porte interne in legno tamburato con inserti in vetro, infissi esterni in legno con avvolgibili anch'essi in legno. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura. Si è tuttavia osservato che il piano verte in pessime condizioni di salubrità e manutenzione e ciò dal momento che all'interno dello stesso sono state riscontrati escrementi di animali (verosimilmente topi e piccioni). Si è altresì riscontrato che la parete di sinistra (guardando il prospetto dall'esterno)

presenta macchie di umidità, verosimilmente provocate da infiltrazioni provenienti dal giunto con l'edificio adiacente ed in aderenza.

Il secondo piano dell'immobile si compone di un ingresso che consente di accedere a tutte le stanze che compongono il piano. In particolare mediante una porta posta frontalmente, rispetto a quella di ingresso, è possibile accedere ad un ampio vano che risulta internamente suddiviso mediante un infisso in metallo e vetro, mediante la porta posta a destra (sempre rispetto a quella di ingresso) è quindi possibile accedere ad un piccolo vano privo di finestre, mentre percorrendo un breve corridoio sulla sinistra è possibile accedere al servizio igienico del piano. Si rileva che anche il secondo piano è dotato di un balcone, che è accessibile dall'ampio vano di cui sopra e dal corridoio, Anche in questo caso non è stato possibile visionare il balcone dal momento che gli infissi risultavano bloccati.

Il piano presenta pavimentazione con mattoni in segato di marmo, porta di ingresso in legno e porte interne in legno tamburato con inserti in vetro, infissi esterni in legno con avvolgibili anch'essi in legno. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura. Come per il primo piano si è osservato che anche questo vertice è in pessime condizioni di salubrità e manutenzione per la presenza di escrementi di animali. Si è altresì riscontrato che la parete di sinistra (guardando il prospetto dall'esterno) presenta ampie macchie di umidità che sono di maggiore entità rispetto a quelle del primo piano.

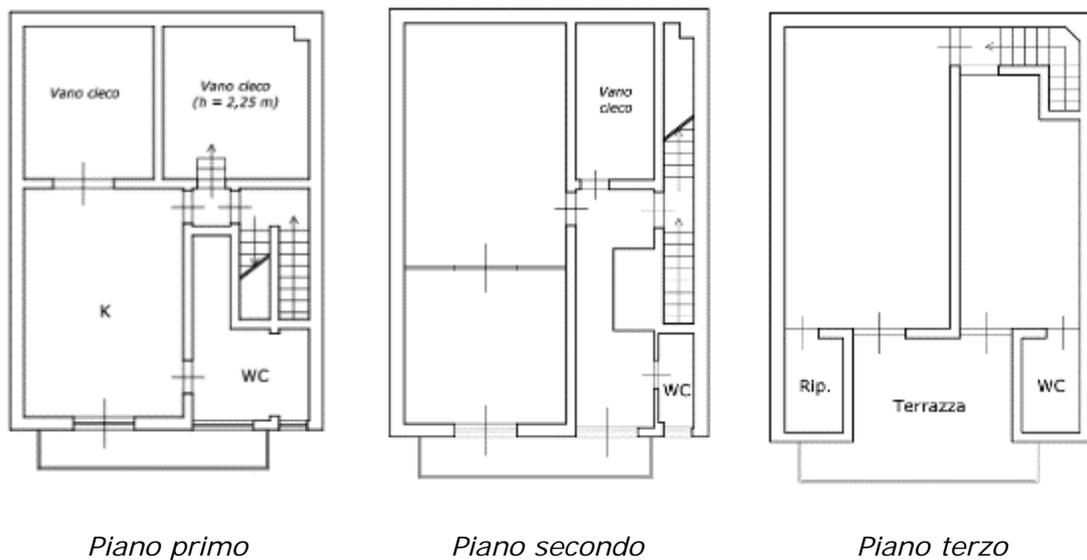
Il terzo piano dell'immobile si compone di due ampie stanze, collegate mediante piccolo disimpegno, che consentono l'accesso ad un servizio igienico ed un ripostiglio, nonché ad una piccola terrazza, anch'essa prospiciente la via Marciandò. Si rileva che il terzo piano non è stato oggetto di rilievo in quanto lo stesso non si presentava in buono stato di conservazione e con varie lesioni sul soffitto.

Non è stato possibile accertare la natura della pavimentazione essendo la stessa interamente ricoperta da escrementi di animale; risulta che la porta di ingresso è in

legno e le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono anch'essi in legno con avvolgibili in legno. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura. Il terzo piano verte in condizioni ancora peggiori rispetto agli altri due piani sottostanti, oltre che per la presenza di escrementi di animali, anche per notevoli infiltrazioni riscontrate nella copertura e nella parete di sinistra (guardando il prospetto dall'esterno).

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, che in ogni caso si presentano vetusti e da dismettere. Risulta pertanto che il costo per l'installazione di un nuovo impianto elettrico ed idrico – sanitario è stimato in complessivi € 8.000,00.

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata altresì in allegato 2).



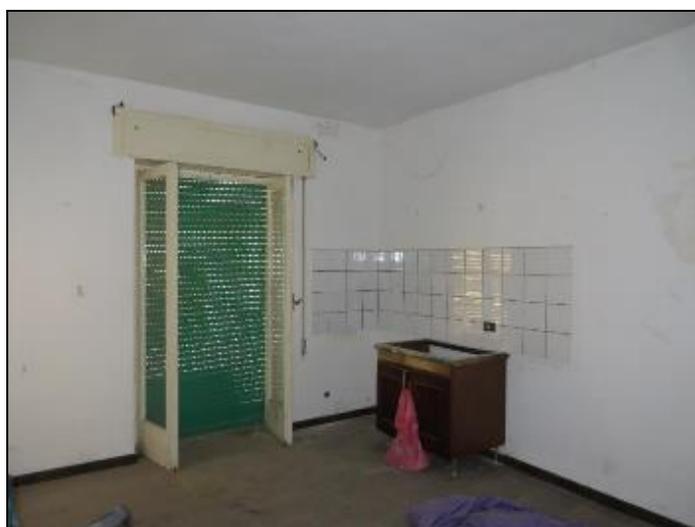
Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Prospetto dell'edificio su via Marcianò



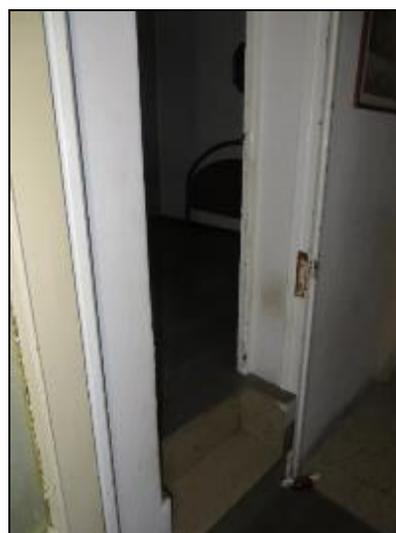
Ingresso all'unità immobiliare da via Marcianò



Cucina al primo piano



Servizio igienico al primo piano



Particolare dei gradini di accesso alla camera di primo piano, priva di finestre ed adiacente la porta di ingresso



Ampia stanza al secondo piano



Servizio igienico del secondo piano



Ripostiglio al secondo piano



Ammaloramenti al secondo piano



Vano al terzo piano con accesso al servizio igienico



Vano al terzo piano con accesso al ripostiglio



Ammaloramenti al terzo piano



Ammaloramenti al terzo piano

5.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'edificio è ubicato in Carini (PA) in via Marciànò n. 83 e presenta accesso dalla predetta strada urbana mediante porta in legno che conduce all'unità immobiliare che si sviluppa al piano primo, secondo e terzo.

CONFINI:

SUD-EST:	via Marciànò
NORD-EST:	Particella 2299
NORD-OVEST:	Particelle 1227 e 1228
SUD-OVEST:	Particella 1273

5.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Pertinenza di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare sono i balconi di primo e secondo piano e la terrazza di terzo piano, posti in corrispondenza del prospetto principale. I balconi di primo e secondo piano si estendono per circa 4,00 mq ciascuno, mentre la terrazza si estende per circa 11,00 mq. Si precisa che tali superfici sono state dedotte dalla planimetria catastale, in quanto dette pertinenze non erano accessibili al momento del sopralluogo.

5.2.3 DOTAZIONI COMUNI

L'unità immobiliare è di tipo indipendente e pertanto non gode di dotazioni comuni.

5.2.4 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel centro abitato del Comune di Carini con accesso da via Marciànò. L'accessibilità alla zona è agevole, tuttavia l'accesso alla via può avvenire esclusivamente con mezzo privato in quanto la stessa non è servita di servizio di trasporto di prossimità. La tipologia di immobili prevalente nella stessa è di civile abitazione ed attività commerciali.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea B1, ovvero aree che comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate (all. 4). Tale zona è disciplinata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Carini, approvato con D.A. n. 248 del 07/06/1983. Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

5.3 CONGRUITA' CATASTALE

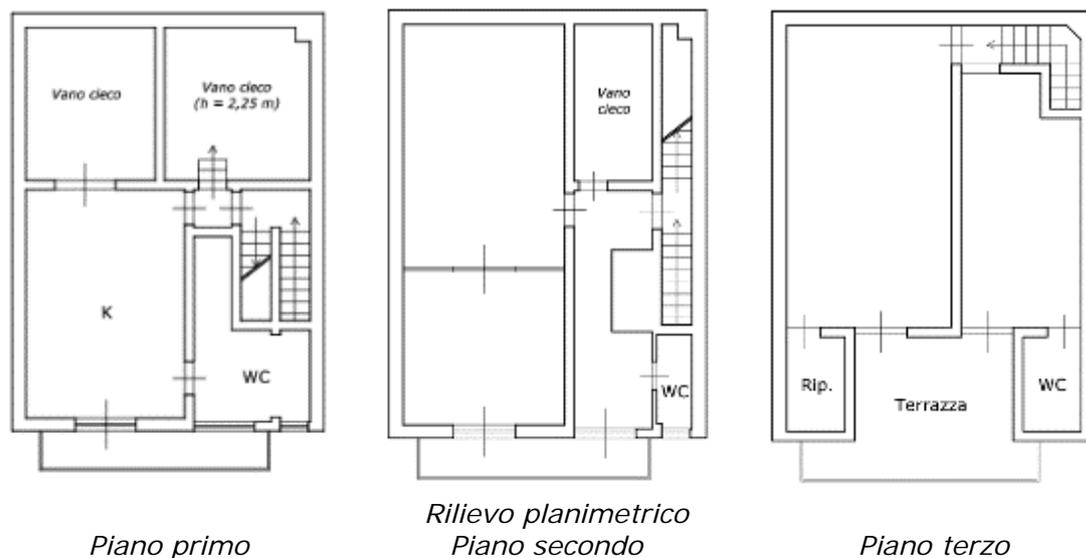
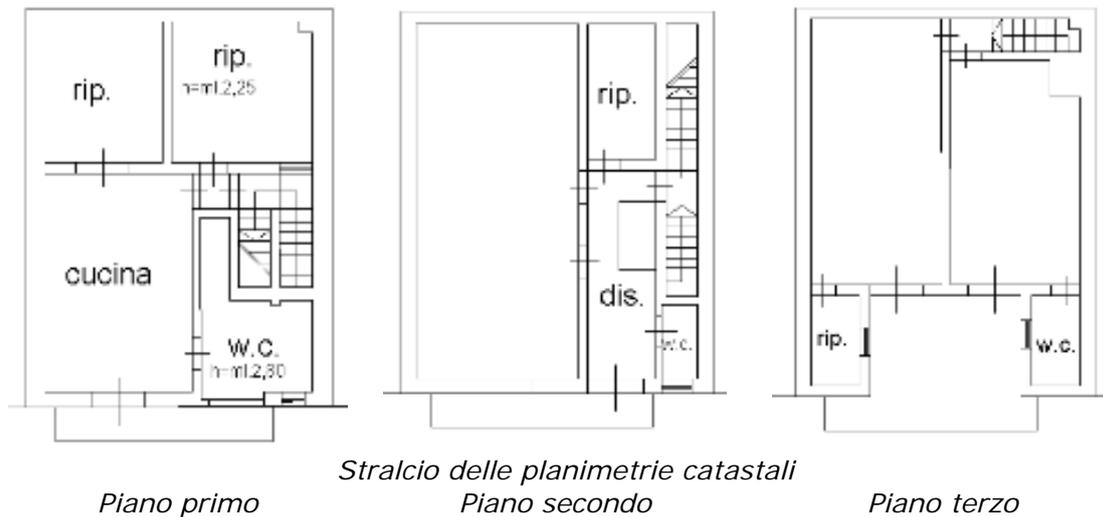
Come già indicato, l'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U.:

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
MU	1272	5	via Marciànò, 83	T - 1 - 2 - 3	A/4	7 vani	€ 224,14

e risulta catastalmente intestato agli esecutati per la quota di ½ ciascuno.

Dalla consultazione della visura storica catastale risulta che l'immobile era originariamente censito ai sub. 2, 3 e 4 e con atto di aggiornamento catastale del 22/05/2012 (prot. n. PA0194725) ha assunto l'odierna identificazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava conforme a quanto indicato nella relativa planimetria catastale. Si riporta di seguito un confronto tra l'effettivo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale.



5.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile risulta che la proprietà dell'immobile è pervenuta agli esecutati mediante atto di compravendita del 10/10/2011 al rogito del notaio Anna Maria Siciliano (rep. n. 34725 - raccolta n. 24502), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 11/10/2011 ai nn. 48508/35181 per quanto

riguarda i sub. 2 e 4 (da potere del sig. A) ed ai nn. 48509/35182 per quanto riguarda il sub. 3 (da potere dei sigg. B e C per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno).

In particolare per quanto riguarda il sub. 2 questo era pervenuto al sig. A per atto di compravendita del 13/03/1944 al rogito del notaio Deodato Ferranti, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 10/04/1944 ai nn. 5902/5529.

Si rileva tuttavia che tra il predetto atto del 13/03/1944 e quello del 11/10/2011, nelle more sono intervenuti ulteriori atti notarili. In particolare con atto del 03/05/1997 al rogito del Notaio Mario Marino, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 24/05/1997 ai nn. 18231/13230, il sig. A donava ai sigg. B e C, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, la nuda proprietà dell'immobile. Con successivo atto del 08/07/2003, sempre al rogito del notaio Mario Marino, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 10/07/2003 ai nn. 29236/21130, il sig. A donava ai sigg.ri B e C anche l'usufrutto dell'immobile (sempre per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno). Pertanto, sulla scorta di detti due rogiti i sigg. B e C divenivano proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. Infine, con atto del 19/11/2010, al rogito del Notaio Vincenzo Ferrara, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 06/12/2010 ai nn. 8343/65422, venivano revocati i due predetti atti (ovvero quello del 03/05/1997 e quello del 08/07/2003) ed il sig. A ritornava ad essere proprietario dell'immobile per la quota di 1/1.

Relativamente al sub. 3 questo era pervenuto ai sigg. B e C per il diritto di nuda proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, con atto di donazione del 03/05/1997 al rogito del Notaio Mario Marino, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 24/05/1997 ai nn. 18230/13229, da potere del sig. D (che contestualmente si riservava l'usufrutto per la quota di 1/1). Il diritto di nuda proprietà si è quindi consolidato con l'usufrutto a seguito del decesso del sig. D, avvenuto in data 14/04/2001.

Relativamente al sub. 4, secondo la relazione notarile questo era pervenuto al sig. A con atto di compravendita del 12/11/2010 al rogito del notaio Vincenzo Ferrara (rep. n. 113703/7703), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data

16/11/2010 ai nn. 61486/40216 da potere del sig. E. In proposito si ritiene, per quanto indicato nella relazione notarile integrativa, che l'indicazione "atto di compravendita" sia un refuso e che tale atto sia invece un atto di rettifica e/o di precisazione di un atto del 20/12/1972. Infatti la stessa relazione notarile esplicita che al sig. A l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 20/12/1972 al rogito del notaio Benedetto Girardi (rep. n. 1527 – raccolta n. 449), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 03/01/1973 ai nn. 541/470.

Il bene è stato pignorato nella sua interezza e risulta di proprietà degli esecutati per la complessiva quota di 1/1 (quota di 1/2 ciascuno). A tal proposito dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, risulta che al momento dell'acquisto del bene sottoposto a pignoramento, gli esecutati erano in regime di comunione dei beni e ciò sebbene nell'atto dichiarino "*di essere entrambi non coniugati*".

5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea B1, ovvero aree che comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate (all. 4). Tale zona è disciplinata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Carini, approvato con D.A. n. 248 del 07/06/1983. Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Carini, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Sulla scorta della documentazione acquisita nel corso dell'attività peritale risulta che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in parte (sub. 2 e 3) in epoca antecedente all'emanazione della prima legge urbanistica italiana (Legge 18 agosto 1942 n. 1150) ed in parte (sub. 4) in epoca successiva. Risulta pertanto che la porzione antecedente al 1942 è certamente priva di un originario titolo abilitativo, mentre per la restante parte non è stato reperito alcun titolo edilizio. Inoltre il Comune di Carini, con nota del 23/10/2023 trasmessa a mezzo PEC, ha comunicato che "*dopo accertamenti effettuati nei nostri archivi, comunichiamo che, con i dati*

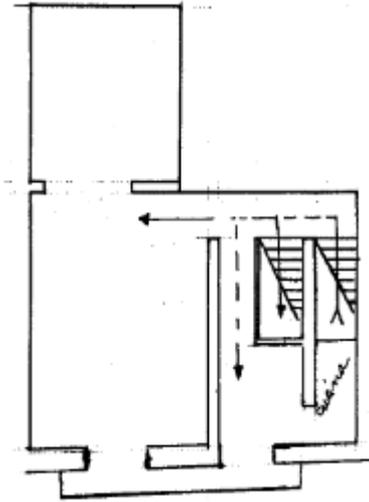
forniti, non è stato individuato alcun titolo edificatorio intestato ai nominativi da voi indicati". È prassi consolidata, in casi analoghi, riferirsi pertanto alle planimetrie catastali di impianto per stabilire l'epoca di realizzazione e la presenza di eventuali variazioni all'organismo edilizio. Nel caso specifico risulta che le planimetrie catastali di impianto relative ai sub. 2 e 3 risalgono al 03/11/1939, mentre quella relativa al sub. 4 risale al 11/03/1974. In tale circostanza è possibile affermare che l'originaria edificazione dei sub. 2 e 3 è avvenuta, correttamente, in assenza di un titolo urbanistico, mentre per quanto concerne il sub. 4 non è stato reperito nessun titolo edilizio (obbligatorio già dall'entrata in vigore della legge n. 1150/1942).

Dall'analisi delle predette planimetrie catastali risulta che il sub. 2 era ubicato al primo piano, il sub. 3 era ubicato al piano secondo e terzo, mentre il sub. 4 costituiva una porzione del primo piano.

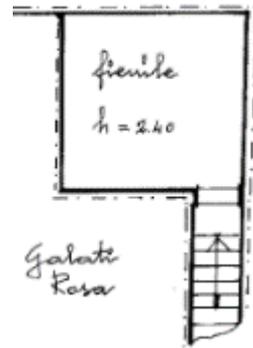
La porzione di primo piano afferente al sub. 2 era costituita dall'ampio vano prospiciente la via Marciànò e dal vano, privo di finestre, accessibile dallo stesso, nonché da una saletta con accesso alla cucina, mentre non vi era indicazione relativa alla presenza di un servizio igienico. La porzione del primo piano afferente al sub. 4 era invece costituita dal vano cieco di altezza ridotta.

Il secondo piano, afferente al sub. 3, presentava il linea generale la medesima consistenza riscontrata dallo scrivente, mentre il terzo piano, sempre afferente al sub. 3, era composto da un piccolo vano con accesso ad una soffitta ed alla terrazza.

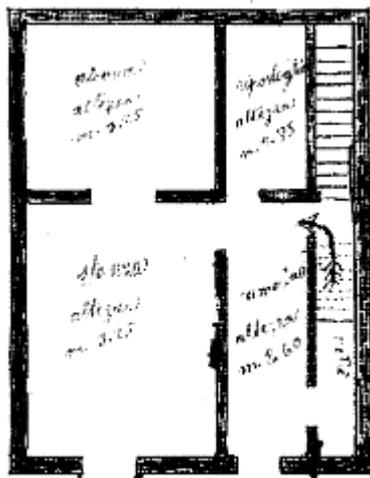
Per un pronto riscontro si riporta di seguito uno stralcio delle planimetrie di impianto, suddivise per piano.



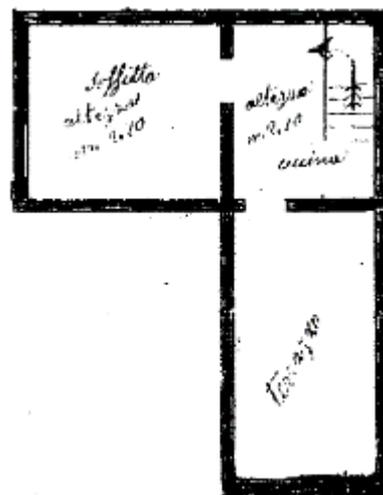
Piano primo
(porzione afferente al sub. 2)



Piano primo
(porzione afferente il sub. 4)



8 balcone
Piano secondo (sub. 3)



Piano terzo (sub. 3)

Tenuto conto di quanto indicato non risulta pertanto possibile ritenere che la porzione del primo piano afferente al sub. 4 sia regolare dal punto di vista urbanistico. Si ritiene in proposito, considerata anche la conformazione geometrica dei luoghi (piano di calpestio del predetto vano cieco, posto ad una quota maggiore rispetto all'appartamento), che tale vano sia stato ottenuto mediante la realizzazione di un solaio intermedio in altra unità immobiliare che ne condivide l'area di sedime. Tenuto conto della particolare geometria dei luoghi non risulta possibile, tuttavia, procedere alla demolizione del predetto solaio ed al ripristino della configurazione originaria, senza provocare nocumento agli immobili sottostanti ed anche all'immobile sottoposto a pignoramento (secondo e terzo piano

soprastanti che presenta originaria volumetria su tale volume). Per tale ragione la superficie afferente a tale vano cieco non sarà valutata ai fini della stima, mentre in merito ai costi di ripristino si valuterà il costo per la chiusura, con opera muraria, del vano di accesso a detto ambiente.

Analogamente, anche in merito al terzo piano, non è possibile ritenere che l'attuale configurazione sia regolare. Si è infatti riscontrato un aumento di volumetria rispetto a quanto indicato nella planimetria di impianto del 1939. Tale ampliamento consiste in un generale aumento di volume per realizzazione del solaio di copertura ad una quota superiore rispetto all'originaria, nonché nell'aumento della superficie coperta per ampliamento del piccolo vano che consentiva l'accesso alla soffitta (anch'essa ampliata) ed al terrazzo (anch'esso ampliato) con realizzazione di un ripostiglio ed un servizio igienico.

Risulta pertanto che per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, rispetto allo stato originario, è necessario che vengano eseguite opere murarie per la chiusura del vano di primo piano, nonché il ripristino delle superfici e dei volumi di piano terzo.

Per completezza di informazione si rileva che nelle planimetrie di impianto non è stata riscontrata la presenza delle finestre dei servizi igienici di piano primo e secondo, soprastanti il portone di ingresso al corpo di fabbrica, nonché la demolizione di una parete del secondo piano che verosimilmente assumeva caratteristiche strutturali (parete di spina).

Tenuto conto delle necessarie pratiche edilizie da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini e presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo per l'ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta si stima, per tale attività, un costo complessivo pari ad € 25.000,00.

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e lo stato legittimo dal punto di vista urbanistico si è inoltre riscontrata la fusione delle unità immobiliari pre-esistenti (sub. 2, 3 e 4) nell'attuale sub. 5, con generale diversa distribuzione degli spazi interni. Per regolarizzare tali variazioni, fermo restando la necessità di ripristinare lo

stato dei luoghi come sopra descritto, si ritiene necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 ("Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"). Tale comunicazione è soggetta al pagamento dei diritti di istruttoria e della sanzione pecuniaria (€ 1.000,00 oltre diritti di istruttoria), oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile, rispetto allo stato legittimo secondo quanto descritto, è necessario procedere alla presentazione di un DOCFA con pagamento di un importo pari a € 50,00, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.000,00.

L'immobile, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta altresì dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.

5.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in stato di abbandono.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla relazione notarile risulta che la piena proprietà dei sub. 2 e 4 è pervenuta agli esecutati con atto di compravendita del 10/11/2011 al rogito del notaio Anna Maria Siciliano (rep. n. 34725 – raccolta n. 24502), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 11/10/2011 ai nn.48508/35181, mentre la piena proprietà del sub. 3 è pervenuta agli stessi con il medesimo atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 11/10/2011 ai nn. 48509/35182.

5.7 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché dalle informazioni acquisite dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

5.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea B1, ovvero aree che comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate (all. 4). Tale zona è disciplinata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Carini, approvato con D.A. n. 248 del 07/06/1983.

5.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

Iscrizioni ipotecarie:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta il 11/10/2011 ai nn. 48513/7453 in favore di Unipol Banca S.p.A.

Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 01/02/2022 ai nn. 4379/3470 a favore di UnipolRec S.p.A.

Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che l'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. In particolare, sulla scorta della documentazione acquisita nel corso dell'attività peritale risulta che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in parte (sub. 2 e 3) in epoca antecedente all'emanazione della prima legge urbanistica italiana (Legge 18 agosto 1942 n. 1150) ed in parte (sub. 4) in epoca successiva. Risulta pertanto che la porzione antecedente al 1942 è

certamente priva di un originario titolo abilitativo, mentre per la restante parte non è stato reperito alcun titolo edilizio. Tenuto conto di quanto specificatamente indicato al § 5.5 non risulta pertanto possibile ritenere che la porzione del primo piano afferente al sub. 4 sia regolare dal punto di vista urbanistico. Inoltre, in merito al terzo piano, non è possibile ritenere che l'attuale configurazione sia regolare. Si è infatti riscontrato un aumento di volumetria rispetto a quanto indicato nella planimetria di impianto del 1939.

Inoltre dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e lo stato legittimo dal punto di vista urbanistico si è riscontrata la fusione delle unità immobiliari pre-esistenti (sub. 2, 3 e 4) nell'attuale sub. 5 con generale diversa distribuzione degli spazi interni.

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che il costo per il ripristino della regolarità urbanistica dell'immobile è stimato in € 27.500,00 (€ 25.000,00 + € 1000,00 + € 1.500,00). Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

Difformità catastali:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che il costo della regolarizzazione catastale dell'immobile è stimato in € 1.050,00 (€ 50,00 + € 1.000,00). Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

5.7.3 BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

5.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'unità immobiliare è di tipo indipendente e pertanto per la stessa non risulta costituito alcun Condominio.

5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto già esposto e del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'immobile e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'OMI, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 650,00 €/mq.

5.9.1 SUPERFICIE

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, tenuto conto della situazione regolare così come descritta al § 5.5 e del fatto che la scala è stata considerata una volta sola al piano primo, risulta pari a:

- 101,00 mq (47,50 mq al primo piano e 53,50 mq al piano secondo).

A tale valore deve essere sommata la superficie della soffitta e del piccolo vano di piano terzo, del balcone di primo e secondo piano e della terrazza di terzo piano.

Nello specifico per il computo delle superfici commerciali può essere utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

50% per vani accessori;

25% per balconi e terrazza.

Si ottiene pertanto che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$(24,00 \text{ mq}) \times 0,50 + (4,00 \times 2 + 15,00) \text{ mq} \times 0,25 \approx 18,00 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale complessiva è:

$$101,00 \text{ mq} + 18,00 \text{ mq} = 119,00 \text{ mq}.$$

5.9.2 STIMA

Quota: 1/1

Valore unitario lordo: 650,00 €/mq

Superficie commerciale: 119,00 mq

Valutazione dell'immobile: $119,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 77.350,00$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per l'adeguamento degli impianti (€ 8.000,00), per il ripristino della regolarità urbanistica (€ 27.500,00) e catastale (€ 1.050,00), nonché l'ottenimento della certificazione energetica (€ 150,00), pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00).

Sulla scorta di quanto espressamente richiesto nel decreto di nomina, il prezzo a base d'asta viene determinato nella misura del 95% del valore di stima (riduzione del valore pari al 5% e rispetto alla quota pignorata), pertanto il valore a base d'asta, già arrotondato, risulta pari a:

€ 38.500,00 (trentottomilacinquecento/00).

5.9.3 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è stato pignorato per la sua interezza e risulta comodamente divisibile con l'esecuzione di interventi di separazione degli impianti tecnologici, tuttavia, in relazione al suo valore di stima ed agli interventi da eseguire per ripristinare la regolarità urbanistica (tra cui il ripristino della sagoma del lastrico solare dell'edificio) si ritiene che la divisione del bene possa comportare nocumento all'intero valore dell'immobile.

6. SCHEDA RIASSUNTIVA

LOTTO UNICO

Ubicazione:	Carini (PA), Via Marcianò n. 83
Tipologia:	Abitazione di tipo civile
Piano:	Piano primo, secondo e terzo
Dati catastali:	Foglio: MU Particella: 1272 Sub: 5
Stato:	Pessimo ed in abbandono
Titolo edilizio:	Nessuno (costruzione in gran parte antecedente al 1942)
Abitabilità:	Nessuna
Superficie commerciale:	119,00 mq
Quota pignorata:	1/1
Valore stimato:	€ 77.350,00
Valore a base d'asta:	€ 38.500,00

7. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 17/01/2024

Ing. Alessandro Benigno