

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 298/2019 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

DO BANK S.P.A.

contro

[A]

[B]

LOTTO 1 di 2 - Appartamento sito in Carini (PA), via Pastizzaro n.29, via Pietro Mazzamuto n. 32, posto al piano terra, in catasto identificato al Foglio MU, p.lla 1774 sub 3

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Giuffrida Grazia
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone

INDICE ANALITICO

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA 3

2. RISPOSTE AI QUESITI..... 5

 QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 5

 QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 7

 QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... 11

 QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto... 13

 QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... 14

 QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 14

 QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile..... 17

 QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene..... 17

 QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale..... 18

 QUESITO 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 18

 QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso. 18

 QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni..... 18

 QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... 22

3. SCHEDA RIASSUNTIVA 23

4. ELENCO ALLEGATI 25

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

PREMESSO

- che la S.V., con provvedimento emesso in data 12.02.2020, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.298/2019 – promossa da DoBank S.p.A. contro [A] e [B] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che il sottoscritto ha accettato l'incarico conferitogli sottoscrivendo con firma digitale il verbale di accettazione e depositandolo nel fascicolo telematico in data 19.02.2020;
- che in data 08.05.2020, a seguito dell'avvenuto pagamento dell'acconto liquidato in favore del CTU e del Custode Giudiziario, l'esperto depositava telematicamente, così come disposto nel provvedimento di nomina, il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.**;
- che, a causa della sopravvenuta emergenza epidemiologica da coronavirus COVID-19 e delle relative misure e disposizioni in materia di contenimento e gestione dell'emergenza disposte in questo periodo nelle Direttive Ministeriali e nelle Circolari emanate dal Presidente e da i Giudici delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo, verificati i presupposti applicativi per la temporanea sospensione *ex lege* della procedura, ai sensi delle disposizioni di cui sopra, le operazioni di accesso all'immobile, propedeutiche all'attività di stima, venivano sospese fino alla data ultima del 30.06.2021 così come inizialmente previsto dall'art.54 ter del decreto legge 18/2020¹;
- che, pertanto, a causa delle restrizioni di cui sopra, non essendo stato possibile al sottoscritto completare tutti gli accertamenti necessari e propedeutici per il pieno svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica, si rendeva necessario, in data 06.06.2021, la richiesta di una ulteriore proroga a seguito della quale la S.V. Ill.ma, con

¹ Solo successivamente, con sentenza n.128 del 22.06.2021, infatti, la Corte Costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittima l'ulteriore proroga della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore prevista dall'art.54 ter del D.L. n.18/2020, per il periodo dal 01.01.2021 al 30.06.2021.

provvedimento del 30.06.2021 revocava la già fissata udienza del 07.07.2021 fissando la comparizione delle parti all'udienza del 20.12.2022;

- che, per quanto fin qui rappresentato, tenuto conto degli intercorsi accordi telefonici e delle disponibilità della parte esecutata, il sottoscritto, unitamente con il Custode Giudiziario Avv. A. Gazzè e in presenza di [A], in qualità di condebitore esecutato, effettuava un primo accesso ai luoghi in data 23.07.2020 a cui faceva seguito un secondo accesso in data 21.07.2021 (v. *allegato n.1 – verbali di sopralluogo*) per poter effettuare una ricognizione dello stato dei luoghi e svolgere i rilievi metrici e fotografici necessari.

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico espone la propria relazione tecnica rispondendo in ordine ai quesiti:

2. RISPOSTE AI QUESITI

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

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello indicato nella atto di compravendita rep. n. 98029/5172, Notaio Ferrara Vincenzo, del 02.04.2004 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 05.04.2004 ai nn. 15830/10361, per effetto del quale gli esecutati, in regime di comunione legale, hanno acquisito ciascuno la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà del bene oggetto della procedura.

Si elenca, di seguito, i **beni oggetto del pignoramento**:

IMMOBILE 1: appartamento posto al piano terra di un fabbricato sito a Carini (Pa) in con ingresso sia da via Pastizzaro n.29 che da via Pietro Mazzamuto n.32 e identificato al N.C.E.U. con il **foglio MU, particella 1774, sub 3**, cat. A/4, cl.1, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 28 m², R.C. 34,86 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune *difformità sostanziali*, in quanto oggi si presenta come unico ambiente e non diviso in due così come riportato nella planimetria catastale (la trattazione di tali difformità è rimandata alla risposta al quesito n.3).

IMMOBILE 2: appartamento posto al primo, secondo, e terzo ed ultimo piano di un fabbricato sito a Carini (Pa) in via Pietro Mazzamuto n.28 e identificato al N.C.E.U. con il **foglio MU, particella 1774, sub 4**, cat. A/4, cl.3, consistenza 7 vani, sup. catastale 208 m², R.C. 224,14 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune *difformità sostanziali*, in quanto presenta, soprattutto per quanto attiene al secondo e al terzo piano, una diversa distribuzione e configurazione interna degli ambienti nonché la rappresentazione di una porta di accesso al terrazzo prospiciente la via P. Mazzamuto, in luogo della attuale finestra. (la trattazione di tali difformità è rimandata alla risposta al quesito n.3).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento, è stato effettuato il raffronto fra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare (*v. allegato n.2 - sovrapposizione con foto satellitare*) il cui esito positivo è rappresentato nella sovrapposizione sottostante.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

Dopo avere esaminato la consistenza, le caratteristiche e lo stato di fatto, degli immobili oggetto del procedimento, sui entrambi dei quali non risultano insistere procedure di espropriazione per pubblica utilità, lo scrivente ritiene opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità su mercato, di procedere alla formazione di due lotti indipendenti, denominati rispettivamente A e B, per la vendita dei quali si precisa quanto segue:

LOTTO A

Appartamento posto al piano terra di una palazzina sita in Carini (Pa), con ingresso sia da via Pietro Mazzamuto n.32 che da via Pastizzaro n.29, e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio MU, particella 1774, sub 3, cat. A/4, cl.1**, consistenza 1,5 vani, R.C. 34,86 €.

Detto immobile confina a nord con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio MU, particella 1774, sub 2, a sud con via Pastizzaro, ad ovest con via Pietro Mazzamuto (ex via degli Agonizzanti) e, infine, ad est con altra costruzione afferente al foglio MU, particella 1756.

LOTTO B

Appartamento posto al primo, secondo, e terzo ed ultimo piano di un fabbricato sito a Carini (Pa) in via Pietro Mazzamuto n.28 e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio MU, particella 1774, sub 4, cat. A/4, cl.3**, consistenza 7 vani, R.C. 224,14 €.

Detto immobile confina a nord con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio MU, particella 1774, sub 6 (relativamente al piano primo), sub 8 (relativamente al piano secondo) e sub 11 (relativamente al piano terzo), a sud con via Pastizzaro, ad ovest con via Piero Mazzamuto (ex via degli Agonizzanti) e, infine, a est con altre costruzioni afferenti al foglio MU, particella 1773 e 1756.

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

LOTTO A

Il lotto è costituito da un appartamento sito al piano terra di una palazzina ubicata nel Comune di Carini (Pa) e presenta due ingressi indipendenti, uno da via Pietro Mazzamuto n.32 l'altro da via Pastizzaro n.29, entrambi direttamente su strada e sprovvisti di impianto citofonico.

Il fabbricato, in cui si trova il bene oggetto del pignoramento, posto ad angolo fra due strade, occupa il lotto di "testata" di una stecca edilizia costituita dall'aggregazione di più palazzine, diverse per altezza, partiture e finiture, disposte a schiera, tipiche del tessuto urbano consolidato dei centri storici di formazione medioevale ed è costituito complessivamente da quattro elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.

La palazzina, che ricade urbanisticamente nell'area identificata con la lettera "B1" della zonizzazione del PRG del Comune di Carini² (v. allegato n.3 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*), è situata, infatti, all'interno del centro storico, in prossimità dell'importante asse viario di via Roma che, attraverso il suo innesto con la Strade Provinciali 3 e 40 permette il collegamento della cittadina con i comuni limitrofi del versante sud est, da una parte, e, attraverso la via Don Luigi Sturzo, con lo svincolo autostradale, dall'altra. Più precisamente, ci troviamo a ridosso della Chiesa barocca degli Agonizzanti che, in precedenza, dava il nome alla strada oggi denominata via Pietro Mazzamuto e a circa 200 m da piazza Duomo.



Visione dall'alto della palazzina in cui insiste l'immobile pignorato

² Nello studio con effetti costitutivi del "Centro Storico di Carini" redatto ai sensi della L.R. 13/2016, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 07.11.2016, il fabbrico in cui insiste il bene oggetto di perizia è classificato "edilizia di base parzialmente qualificata" (v. allegato n.3 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

L'area, di natura altamente residenziale, è caratterizzata da una tipologia edilizia a schiera di tipo economico popolare, in linea con quella del fabbricato oggetto della procedura, attorno a cui gravitano poche attività commerciali, prettamente di natura alimentare (supermercati, bar, tabacchi, ecc.) e, al contrario, scarseggiano, o addirittura risultano assenti, le aree destinate a verde (giardini, ville, parchi), ad attività ludico ricreative, culturali e le zone adibite a parcheggio.

L'edificio, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, mostra una struttura costruttiva portante in muratura di conci di tufo con solai realizzati in latero-cemento ed è dotato di un unico corpo scala, privo di ascensore.



Prospetto su via Pietro Mazzamuto



Prospetto su via Pastizzaro



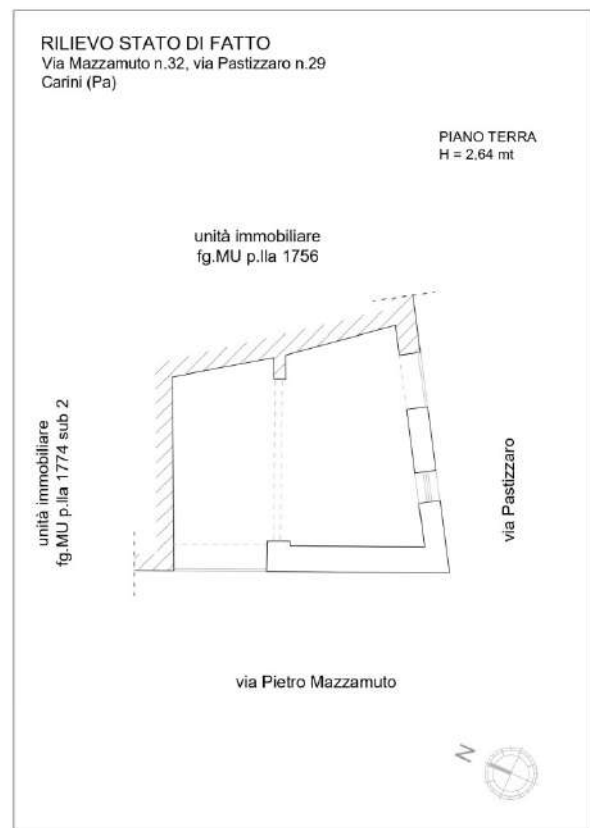
Accesso da via Pietro Mazzamuto



Accesso da via Pastizzaro

I prospetti, sia quello, più ampio, prospiciente la via Mazzamuto che quello su via Pastizzaro, mostrano uno stato diffuso di degrado della finitura superficiale di varia natura e, in più punti, soprattutto a livello basamentale e in prossimità dei telai degli infissi, sono privi dell'ultimo strato di intonaco e solo parzialmente tinteggiati.

Così come si evince dalla planimetria che segue, il bene oggetto del procedimento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 22 mq.**, è costituito da un unico grande vano di forma pressoché quadrangolare ed è servito da due accessi indipendenti, direttamente su strada, entrambi muniti di ampie porte in ferro.



Estratto di mappa e planimetria di rilievo dello stato di fatto

L'ambiente, oggi utilizzato come deposito e locale di sgombero e di servizio all'abitazione posta ai piani superiori, si relaziona con l'esterno anche grazie ad una piccola finestrella (alta ca 80 cm e larga ca 65 cm) con affaccio su via Pastizzaro che, realizzata in legno e protetta da una grata in ferro, non permette, comunque, un ricambio d'aria adeguato. Il locale, il cui godimento è fortemente limitato dalla presenza caotica e disorganica di una grande quantità di oggetti accatastati alla rinfusa, si presenta in un cattivo stato manutentivo. Le pareti si mostrano in diversi punti ammalorate e prive dell'ultimo strato di intonaco, in special modo, le parti esposte a nord ed a est, con segni evidenti di umidità che si estendono anche sul tetto. I rivestimenti murari sono quasi del tutto assenti, ad eccezione di una fascia piastrellata a L, estesa circa 4,00 m per una altezza da terra di circa 1,80 m, in prossimità di quella che, originariamente, doveva essere



Vista dall'ingresso di via Mazzamuto



Vista verso il secondo ingresso su via Pastizzaro



Ingresso da via Pastizzaro



Parete rivestita



Parete rivestita



Ingresso da via Mazzamuto

la zona adibita ai servizi: bagno e cucina (v. *allegato n.4 - documentazione catastale*).

La pavimentazione che è costituita da piastrelle in graniglie di marmo, tipica delle tipologie costruttive dell'epoca, in alcuni punti, precisamente in prossimità dell'ingresso da via Mazzamuto, risulta mancante di alcune mattonelle.

Gli impianti, sia quello idrico che quello elettrico, originariamente costituiti da una rete sottotraccia e sottopavimento, risultano fatiscenti e in disuso ed, oggi, l'illuminazione all'interno del locale è realizzata attraverso un groviglio disordinato di fili scoperti sprovvisto di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore "salvavita") e non rispondente alla normativa vigente per adeguarsi alla quale si stima un costo di circa € 1.000,00 (mille/00).

L'altezza interna utile del bene è pari a circa 2,64 m.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Tenuto conto del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il calcolo della superficie commerciale del bene, data dalla superficie coperta lorda moltiplicata per il coefficiente di ragguaglio.

SUPERFICIE COMMERCIALE ³

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie netta calpestabile</i> | <i>Superficie lorda coperta⁴</i> | <i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i> | <i>Superficie commerciale</i> |
|---------------------|--------------------------------------|---|--|-------------------------------|
| Abitazione | 22,00 mq | 28,00 mq | 1,00 | 28,00 mq |

QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene pignorato (v. *allegato n.4 - documentazione catastale*).

Il bene, oggi, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini secondo i seguenti dati:

| Foglio | Part. | Sub | Zona Cens | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Piano |
|--------|-------|-----|-----------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|----------------|
| MU | 1774 | 3 | | A/4 | 1 | 1,5 vani | 28 m ² | Euro 34,86 | Piano Terra |

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui l'immobile è stato oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio⁵:

³ Il conteggio della superficie commerciale è stato comunque effettuato considerando le operazioni di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale dell'immobile così come meglio precisato in risposta ai QUESITI nn. 3 e 6.

⁴ La superficie coperta lorda è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali calcolate al 100% e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione calcolate al 50%.

- **09.11.2015** – VARIAZIONE – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **21.11.2003** – VARIAZIONE – Variazione toponomastica prot. n. PA0538710 in atti dal 21.11.2003 – Conferma di esposizione grafica (n.65275.1/2003);
- **01.01.1992** – VARIAZIONE – Variazione del quadro tariffario;
- **30.06.1987** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, è stato **edificato sul terreno** già censito al Catasto Terreni al **foglio 500, particella 1774** (v. allegato n.4 - documentazione catastale).

Alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, non sono da annotare passaggi catastali intermedi intervenuti dalla originaria particella censita al catasto terreni alla attuale particella identificata al catasto fabbricati⁶.

Corre l'obbligo di precisare, inoltre, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali nonché l'assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha però riscontrato, così come già anticipato, alcune difformità sostanziali tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale così come si evince dal confronto planimetrico di seguito riportato.

Più precisamente:

- La diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della completa demolizione di un tramezzo divisorio interno per creare un unico ambiente in luogo dei due vani distinti rappresentati nella planimetria catastale.

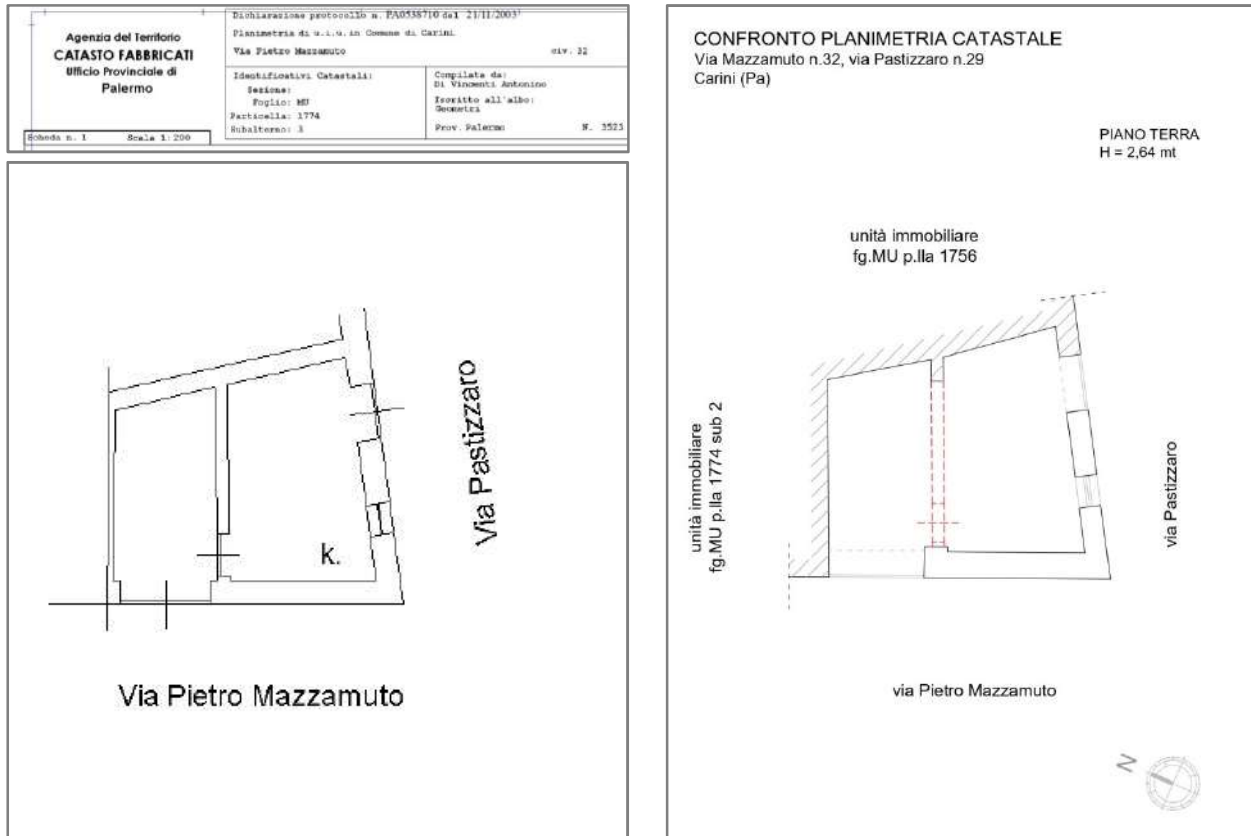
Al fine di eliminare le difformità evidenziate e alla luce di quanto meglio precisato in risposta al QUESITO n.6, in ordine alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico, sarà necessario realizzare le seguenti opere di ripristino e adeguamento:

- Ripristino del setto murario demolito, così come rappresentato e autorizzato all'interno del fascicolo edilizio contenente la **Pratica n. 2369 Prot. n.3071/73** relativa

⁵ In risposta al presente quesito, considerato che il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento è antecedente alla meccanizzazione del Catasto, si è provveduto a produrre, fra gli allegati, l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione.

⁶ Il foglio di mappa indicato al Catasto Fabbricati con l'identificativo letterale MU (Mappa Urbana) corrisponde in modo biunivoco, infatti, all'identificativo numerico 500 riportato nella banca dati censuaria del Catasto Terreni.

all' *autorizzazione per i lavori di riparazione organica del fabbricato*⁷ e non coincidente con quanto rappresentato nella attuale planimetria catastale (*vedi risposta al QUESITO n.6*). I costi relativi a detta operazione sono stimati dallo scrivente in circa € 400,00 (quattrocento/00) da detrarre al valore di stima.



Confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto. In rosso le difformità riscontrate

In virtù di ciò e a seguito delle attività di regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico sarà necessario l'adeguamento della pianta catastale allo stato effettivo dei luoghi da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa. I costi relativi a detta operazione possono essere complessivamente stimati, comprensivi di competenze ed imposte, in ca € 500,00 (cinquecento/00) ed andranno detratti dal valore di stima.

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

LOTTO A:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Carini (Pa) alla via Pietro Mazzamuto n.32/ via Pastizzaro n. 29, posto al piano terra; è composto da un unico grande ambiente, confina a nord con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio MU, particella

⁷ Tale documentazione, così come attestato dal Comune di Carini – Ripartizione VII – Edilizia Privata e Sanatoria con Nota Prot. 44569/2020 del 08.10.2020 (v. allegato n.8 - documentazione edilizia autorizzativa) raccoglie gli unici elaborati grafici progettuali agli atti afferenti al bene oggetto di pignoramento.

1774, sub 2, a sud con via Pastizzaro, ad ovest con via Pietro Mazzamuto e, infine, ad est con altra costruzione afferente al foglio MU, particella 1756; è riportato nel **C.F. del Comune di Carini (Pa) al foglio MU, p.lla 1774, sub 3**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla demolizione di un tramezzo divisorio interno effettuata per creare un unico ambiente in luogo dei due vani distinti rappresentati nella planimetria catastale; non vi è licenza edilizia sebbene sia presente il fascicolo edilizio contenente la Pratica n.2369 Prot. 3071/73 relativo all'autorizzazione per lavori di riparazione organica dell'edificio

PREZZO BASE euro 7.600,00 (settemilaseicento/00).

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

Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 16.07.2019.

02.04.2004 – L'immobile è pervenuto alle parti eseguite [A] e [B], per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, da titolare della quota di $\frac{1}{1}$ di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del 02.04.2004 rep. n.98029 in Notaio Ferrara Vincenzo, trascritto in data 05.04.2004 ai nn. 15830/10361 (v. *allegato n.7 – Atto di compravendita*);

31.07.1956 – Alla sig.ra _____ per la piena proprietà, l'immobile era pervenuto in dipendenza dell'atto di compravendita del 31.07.1956 rep. n.230 in Notaio Orlando Salvatore, trascritto in data 25.08.1956 ai nn. 20404/17761 da potere di Passalacqua Rosolino.

Il lotto di terreno sul quale è stata realizzata la palazzina di cui il bene pignorato fa parte, era ed è a tutt'oggi iscritto al Catasto Terreni al foglio 500, particella 1774 (v. *allegato n.4 – documentazione catastale*).

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Relativamente alla costruzione in cui si trova l'immobile oggetto della procedura, così come attestato dal Comune di Carini – Ripartizione VII – Edilizia Privata e Sanatoria con Nota Prot. 44569/2020 del 08.10.2020, agli atti è presente solamente il fascicolo edilizio contenente la Pratica n.2369 Prot. 3071/73 intestata alla ditta _____, relativo all'autorizzazione ad eseguire i lavori di riparazione organica dell'edificio (v. *allegato n.8 – documentazione edilizia*

autorizzativa). Mancherebbe, dunque, tutta la documentazione autorizzativa, corredata degli elaborati grafici di progetto, relativa alla realizzazione del fabbricato.

Tuttavia, in assenza di provvedimenti autorizzativi e alla luce delle indagini effettuate, dovendo precisare l'epoca di realizzazione della palazzina, di cui fa parte l'immobile staggito, è presumibile collocare quest'ultima, nel decennio compreso fra la fine degli '30 e la fine degli anni '40, in un periodo legislativamente compreso, quindi, fra l'entrata in vigore della legge n.1150/1942 e la successiva legge n.765/1967. Ora, sebbene, come detto, il sottoscritto abbia dovuto registrare l'assenza della documentazione autorizzativa del fabbricato, è certamente vero che, alla data del 10.11.1976, a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 18.02.1974, il Comune di Carini autorizzava, in conformità al progetto presentato⁸ con la già citata Pratica n.2369, l'esecuzione dei lavori di *riparazione organica dello stabile* e rilasciava l'autorizzazione edilizia Prot. n.3071/73.

Pertanto, a seguito di quanto esposto, considerato che gli elaborati progettuali, allegati alla istanza per il rilascio della autorizzazione di cui sopra, restituivano graficamente e fotograficamente la consistenza e lo stato dell'immobile sia in pianta che in alzato e che quest'ultimo veniva di fatto approvato, a seguito del parere favorevole del Genio Civile di Palermo, attraverso il rilascio della autorizzazione edilizia stessa (*v. allegato n.8 – documentazione edilizia autorizzativa*), la verifica della regolarità del bene pignorato, sotto il profilo edilizio, deve avvenire attraverso il raffronto fra lo stato attuale dei luoghi con la situazione riportata negli elaborati grafici presenti nel fascicolo edilizio contenente la, già citata, Pratica n.2369.

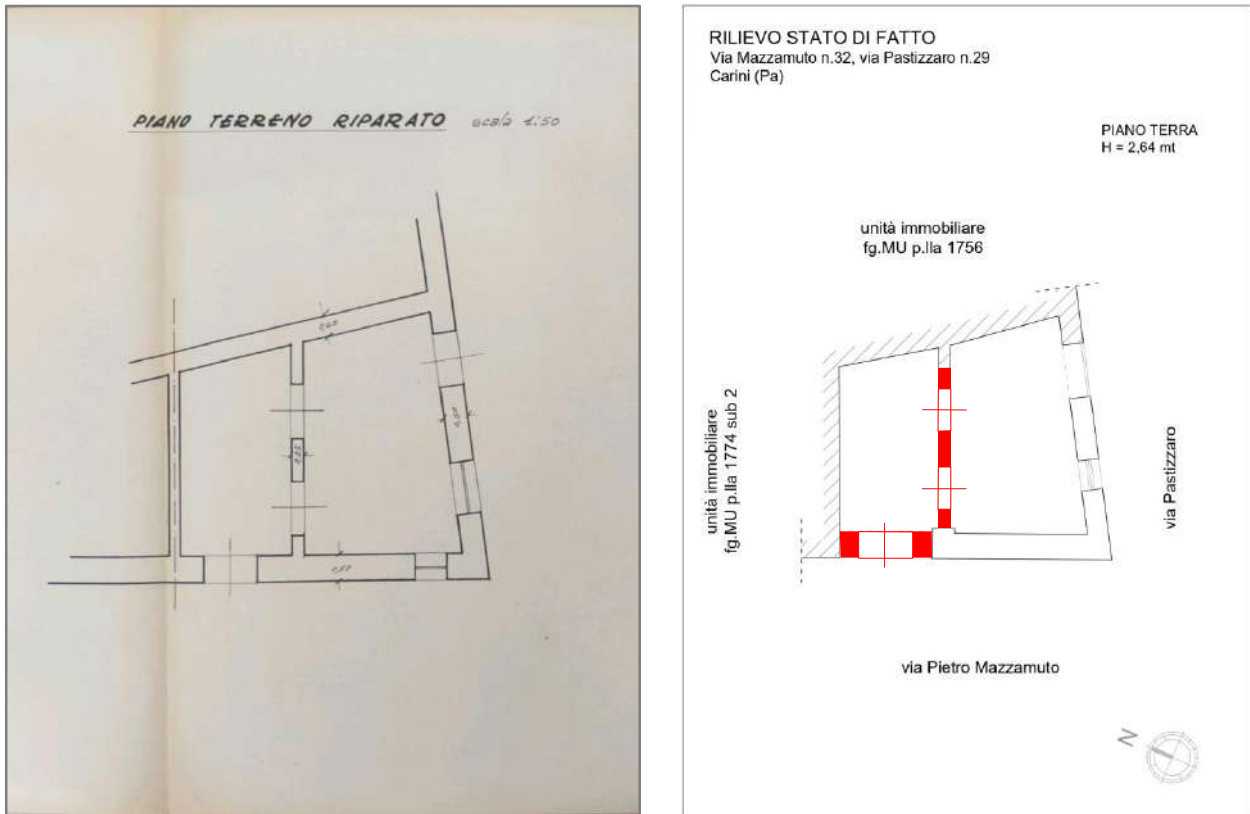
Alla luce dei ragionamenti sopra esposti, il sottoscritto, come già indicato in risposta al QUESITO n.3, ha riscontrato le seguenti difformità:

- La diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della completa demolizione di un tramezzo divisorio, sul quale, da progetto, si sarebbero dovute aprire due aperture, per creare un unico ambiente in luogo dei due vani distinti rappresentati nella planimetria;
- La modifica del prospetto esposto ad ovest, prospiciente la via Pietro Mazzamuto, consistente nell'ampliamento del vano porta (oggi carrabile)⁹.

⁸ Agli atti della pratica, oltre ai relativi disegni tecnici, è presente anche il nulla osta del Genio Civile di Palermo Prot. 7451 del 23.01.1974, valutato dalla Commissione Edilizia propedeutico alla esecuzione dei lavori.

⁹ Il confronto con la planimetria di progetto, in verità, ha evidenziato anche la rappresentazione negli elaborati grafici di una finestra sul prospetto prospiciente la via P. Mazzamuto che non è presente nello stato di fatto. Si tratta però di un mero errore grafico così come si mostra nella fotografia storica allegata alla stessa pratica di cui i disegni tecnici fanno parte (*v. allegato n.8 – documentazione edilizia autorizzativa*).

Così come previsto in ottemperanza a quanto disposto, si riporta, a seguire, la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate.



Confronto tra la planimetria di progetto approvata e lo stato di fatto. In rosso le difformità riscontrate

In considerazione delle difformità segnalate, il sottoscritto rappresenta che le opere di adeguamento e ripristino da effettuare e ai relativi costi stimati sono i seguenti:

- Ripristino del setto murario interno demolito, con costi già stimati pari a circa € 400,00 (quattrocento/00)¹⁰, e della configurazione del prospetto esposto ad ovest, prospiciente la via Pietro Mazzamuto, riportando il vano porta alla originaria ampiezza così come rappresentato e autorizzato nella planimetria di progetto all'interno del fascicolo edilizio contenente la Pratica n. 2369 Prot. n.3071/73. I costi relativi a quest'ultima operazione, compresa la dismissione, la fornitura e la collocazione della nuova porta di accesso all'immobile, sono stimati in ca € 600,00 (seicento/00).

In definitiva, pertanto, l'importo complessivo stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** dell'immobile (anche in funzione di quanto già esposto in risposta al QUESITO n.3) risulta complessivamente pari a ca € **1.500,00** (millecinquecento/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva.

¹⁰ Si rimanda a quanto rappresentato in risposta al QUESITO n.3

| Tipo di intervento | Costi stimati |
|--|-------------------|
| Ripristino setto murario interno | 400,00 € |
| Ripristino configurazione prospetto su via P.Mazzamuto | 600,00 € |
| Allineamento planimetria catastale | 500,00 € |
| TOTALE | 1.500,00 € |

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

In occasione dei sopralluoghi, effettuati in data 23.07.2020 e in data 21.07.2021, è emerso che l'immobile oggetto della procedura, oggi utilizzato come locale di deposito e di servizio all'abitazione posta ai piani superiori, è occupato da uno dei condebitori eseguiti e precisamente da [A] .

QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità, così come specificato nel certificato notarile in atti redatto dal Dott.ssa Messina Vitrano Giulia, Notaio in Corleone, in data 24.07.2019:

– **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

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

– **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

ISCRIZIONE NN. 15831/3771 del 05.04.2004 – Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 02.04.2004, Notaio Vincenzo Ferrara di Carini, rep. 98030, a favore di UNICREDIT Banca Per La Casa S.p.A. con sede in Milano codice fiscale 13263030150 (domicilio ipotecario eletto in Milano, via G. Fara n. 27), a carico di [A], e [B], per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, con montante di euro 160.000,00 a fronte di un capitale di euro 80.000,00.

TRASCRIZIONE NN. 31397/23976 del 16.07.2019 – Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo il 01.06.2019, rep. 3157, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano, codice fiscale 00348170101, contro [A] e [B], per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.

ADEMPIMENTI – Regolarizzazione immobile – Difformità urbanistico-edilizia il cui costo, come specificato nella risposta al QUESITO n.6, è stimato pari ad € 1.000,00 (mille/00), somma detratta nella determinazione del prezzo a base d'asta.

ADEMPIMENTI – Regolarizzazione immobile – Difformità catastali il cui costo, come specificato nella risposta al QUESITO n.3, è stimato pari ad € 500,00 (cinquecento/00), somma detratta nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene delle parti debentrici pignorate è di piena proprietà per la quota pari a ½ ciascuno in regime di comunione legale.

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

Il fabbricato, che come già specificato, è composto da quattro elevazioni fuori terra, non è costituito in condominio pertanto non esistono oneri di tale natura. Inoltre, dalle indagini effettuate, non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si procederà adesso a determinare il valore di mercato a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del bene medesimo. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Tale valore può essere determinato principalmente secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Più precisamente la stima sintetica si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), confrontando l'immobile oggetto di perizia con altri immobili attualmente in commercio, di pari appetibilità e caratteristiche, e siti nello stesso comprensorio.

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante il valore capitale di un immobile, basandosi sul reddito che esso dà o che presumibilmente potrebbe dare.

In riferimento a quanto fin qui esposto e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto del procedimento, lo scrivente ritiene opportuno applicare il metodo sintetico, per applicare il quale si è ritenuto opportuno scegliere come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella con il calcolo della superficie commerciale del bene così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie lorda coperta</i> | <i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i> | <i>Superficie commerciale ragguagliata</i> |
|--------------------------------------|---------------------------------|--|--|
| Abitazione | 28,00 mq | 1,00 | 28,00 mq |
| Totale superficie commerciale | | | 28,00 mq |

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto ha consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)¹¹ e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it (v. allegato n.10 - Documentazione dati valutazioni immobiliari).

Il valore dedotto dagli strumenti consultati rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

| Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate | | Valori Borsinoimmobiliare.it | | Valori Immobiliare.it | |
|--|-------------|-------------------------------------|-------------|------------------------------|-----------------------------|
| Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| 485,00 €/mq | 720,00 €/mq | 406,77 €/mq | 617,96 €/mq | 431,00 €/mq | 2.451,00 €/mq ¹² |

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 441,00 e 669,00 €/mq.

¹¹ I valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti al primo semestre dell'anno 2021 (ultimo periodo disponibile)

¹² E' d'obbligo specificare che, a differenza dei valori registrati dalle quotazioni dell'O.M.I. e di Borsinoimmobiliare.it (che consentono una valutazione di natura tipologica), il sito Immobiliare.it inserisce, all'interno del proprio range di vendite, tutte le tipologie abitative residenziali presenti nel territorio del comune di Carini comprendendo, quindi, anche le ville e i villini che, nel territorio in esame, costituiscono una fetta importante degli immobili disponibili. Alla luce di queste considerazioni si è, pertanto, ritenuto corretto non considerare tale valore, considerato di fatto sovradimensionato, all'interno dei prezzi massimi di vendita.

| MEDIA VALORI MINIMI | MEDIA VALORI MASSIMI |
|---------------------|----------------------|
| 441,00 €/mq | 669,00 €/mq |

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a € 555,00 (cinquecentocinquantacinque/00).

Tale valore è opportuno, tuttavia, che venga adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione, sono stati applicati dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento sulla scorta delle caratteristiche riscontrate sia nell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare che nell'unità immobiliare vera e propria.

Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti:

- **Coefficiente di standard sociale κ_1 .** Esprime la *qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona*. La palazzina a cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento, rispetto agli edifici della zona, presenta caratteristiche architettoniche e funzionali simili a quelli presenti in zona. **$\kappa_1 = 1,00$**

- **Coefficiente di standard dei servizi κ_2 .** Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari*. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche proprie dell'immobile, l'incidenza può essere considerata nulla. **$\kappa_2 = 1,00$**

- **Coefficiente di standard di manutenzione κ_3 .** Esprime un deprezzamento per le spese *di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare*. I prospetti della palazzina in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento, soprattutto a livello basamentale del piano terra, presentano uno stato diffuso di degrado della finitura superficiale e, in più punti, si mostrano privi dell'ultimo strato di intonaco e solo parzialmente tinteggiati. **$\kappa_3 = 0,95$**

- **Coefficiente di dimensione dell'immobile κ_4 .** Esprime la *possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni*. Nel caso in esame, la metratura dell'immobile, rientrando particolarmente ridotta essendo al di sotto dei 50 mq, conferisce una scarsa appetibilità commerciale al bene oggetto della procedura. **$\kappa_4 = 0,95$**

- **Coefficiente di posizione dell'immobile κ_5 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione*. L'appartamento, che si trova al piano terreno di un fabbricato posto ad angolo fra due strade, sebbene sia servito da due accessi indipendenti direttamente su strada, si presenta scarsamente illuminato e arieggiato. **$\kappa_5 = 0,90$**

- **Coefficiente delle caratteristiche del manufatto K_6 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame e del suo stato di manutenzione.* Il bene, oggi utilizzato come deposito e locale di sgombero, si presenta in un cattivo stato manutentivo e le sue condizione d'uso portano a considerare negativamente l'incidenza del coefficiente preso in esame. **$K_6 = 0,80$**

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati avremo che il coefficiente correttivo globale K_{tot} sarà:

$$K_{tot} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,80 = \mathbf{0,65}$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_c \times K_{tot} \quad \text{dove} \quad \begin{array}{l} V_u = \text{Valore unitario} \\ V_c = \text{Valore commerciale medio} \\ K_{tot} = \text{Coefficiente correttivo globale} \end{array}$$

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 555,00 (cinquecentocinquantacinque/00), il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 555,00 \times 0,65 = \text{€ } 360,75$$

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

$$\text{€/mq } 360,75 \times \text{mq } 28,00 = \mathbf{\text{€ } 10.101,00}$$

Adeguamenti del valore di stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, come in precedenza quantificati e di seguito riportati:

| | |
|---|-------------------|
| - Regolarizzazione difformità urbanistico-edilizia..... | 1.000,00 € |
| - Allineamento planimetria catastale | 500,00 € |
| - Attestazione Prestazione Energetica..... | 150,00 € |
| pari ad un importo complessivo di | <u>1.650,00 €</u> |

$$\text{€ } (10.101,00 - 1.650,00) = \text{€ } 8.451,00 \cong \text{€ } 8.500,00 \text{ (ottomilacinquecento/00)}$$

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta, arrotondato, pari a **€ 8.500,00 (ottomilacinquecento/00)**

Così come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

$$€ 8.500,00 - (8.500,00 \times 10\%) = € 7.650,00 \cong € 7.600,00$$

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari, arrotondando, a € 7.600,00 (settemilaseicento/00).

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

Nel caso della procedura in oggetto il pignoramento insiste su un immobile di proprietà esclusiva degli esecutati ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale.

* * *

Per quanto sopra, il sottoscritto, concludendo giuste le risultanze emerse nel corso della visita immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'andamento dei prezzi nella località, relativamente al LOTTO UNICO che comprende il seguente immobile:

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato sito a Carini in via Pastizzaro n.29, via Pietro Mazzamuto n.32 identificato al N.C.E.U. con il foglio MU, p.lla 1774, sub 3.

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 7.600,00 (settemilaseicento/00)

3. SCHEDE RIASSUNTIVA

La palazzina, all'interno della quale si trova il bene oggetto del procedimento, ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B1" della zonizzazione del PRG del Comune di Carini ed è situata, all'interno del centro storico, in prossimità dell'importante asse viario di via Roma a ridosso della Chiesa barocca degli Agonizzanti e a circa 200 m da piazza Duomo.

Detto immobile è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio MU, particella 1774, sub 3, cat. A/4** e confina a nord con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio MU, p.lla 1774, sub 2, a sud con via Pastizzaro, ad ovest con via Pietro Mazzamuto (ex via degli Agonizzanti) e, infine, ad est con altra costruzione afferente al foglio MU, p.lla 1756.

Il fabbricato, in cui si trova il bene oggetto del pignoramento, posto ad angolo fra due strade, occupa il lotto di "testata" di una stecca edilizia costituita dall'aggregazione di più palazzine, diverse per altezza, partiture e finiture, disposte a schiera, tipiche del tessuto urbano dei centri storici ed è costituito complessivamente da quattro elevazioni fuori terra.

L'appartamento, che presenta una superficie interna netta pari a ca. 22 mq., oggi utilizzato come deposito e locale di sgombero, si presenta in un cattivo stato manutentivo. Planimetricamente è di forma pressochè quadrangolare, costituito da un unico grande vano, ed è servito da due accessi indipendenti, direttamente su strada.

I prospetti, sia quello, più ampio, prospiciente la via Mazzamuto che quello su via Pastizzaro, mostrano uno stato diffuso di degrado della finitura superficiale di varia natura e, in più punti, soprattutto a livello basamentale e in prossimità dei telai degli infissi, sono privi dell'ultimo strato di intonaco e solo parzialmente tinteggiati.

Esaminate le caratteristiche intrinseche dell'immobile (quali affaccio su strada, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, ecc) e dell'area in cui è contestualizzato, il sottoscritto, dopo avere consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 10.101,00. Dal valore ottenuto sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione edilizio-urbanistico dell'immobile per un importo stimato pari a € 1.650,00 e successivamente, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 10% su valore di mercato.

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, quindi, il **prezzo base d'asta dell'immobile** è risultato, arrotondato, pari a

€ 7.600,00 (settemilaseicento/00)

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 10/11/2021

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)

4. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1** Verbali di sopralluogo del 23.07.2020 e del 21.07.2021
- ALLEGATO 2** Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare
- ALLEGATO 3** Certificazione di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 4** Documentazione catastale
- 5.1 Visure storiche
 - 5.2 Planimetria
 - 5.3 Estratto di mappa
 - 5.4 Estratto del Prontuario
- ALLEGATO 5** Planimetria rilievo stato di fatto
- ALLEGATO 6** Sovrapposizione planimetria di rilievo con planimetria catastale
- ALLEGATO 7** Atto di compravendita del 02.04.2004
- ALLEGATO 8** Documentazione edilizia autorizzativa contenente la Pratica n.2369 Prot. 3071/73
- ALLEGATO 9** Sovrapposizione planimetria di rilievo con planimetria di progetto
- ALLEGATO 10** Documentazione utile alla valutazione immobiliare
- 10.1 Valutazione O.M.I. – Agenzia delle Entrate
 - 10.2 Valutazione Borsinoimmobiliare.it
 - 10.3 Valutazione Immobiliare.it
- ALLEGATO 11** Documentazione fotografica
- 11.1 Prospetti esterni
 - 11.2 Locali interni

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 298/2019 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

DO BANK S.P.A.

contro

[A]

[B]

LOTTO 2 di 2 - Appartamento sito in Carini (PA), via Pietro Mazzamuto n. 28, posto al primo, secondo e terzo piano, in catasto identificato al Foglio MU, p.lla 1774 sub 4

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Giuffrida Grazia
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone

INDICE ANALITICO

| | |
|--|----|
| 1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA | 3 |
| 2. RISPOSTE AI QUESITI..... | 5 |
| QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. | 5 |
| QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. | 7 |
| QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... | 17 |
| QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto... | 20 |
| QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... | 21 |
| QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. | 21 |
| QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile..... | 24 |
| QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene..... | 24 |
| QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale..... | 25 |
| QUESITO 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo. | 25 |
| QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso. | 26 |
| QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni..... | 26 |
| QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... | 30 |
| 3. SCHEDA RIASSUNTIVA | 31 |
| 4. ELENCO ALLEGATI | 33 |

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

PREMESSO

- che la S.V., con provvedimento emesso in data 12.02.2020, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.298/2019 – promossa da DoBank S.p.A. contro [A] e [B] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che il sottoscritto ha accettato l'incarico conferitogli sottoscrivendo con firma digitale il verbale di accettazione e depositandolo nel fascicolo telematico in data 19.02.2020;
- che in data 08.05.2020, a seguito dell'avvenuto pagamento dell'acconto liquidato in favore del CTU e del Custode Giudiziario, l'esperto depositava telematicamente, così come disposto nel provvedimento di nomina, il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.**;
- che, a causa della sopravvenuta emergenza epidemiologica da coronavirus COVID-19 e delle relative misure e disposizioni in materia di contenimento e gestione dell'emergenza disposte in questo periodo nelle Direttive Ministeriali e nelle Circolari emanate dal Presidente e da i Giudici delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo, verificati i presupposti applicativi per la temporanea sospensione *ex lege* della procedura, ai sensi delle disposizioni di cui sopra, le operazioni di accesso all'immobile, propedeutiche all'attività di stima, venivano sospese fino alla data ultima del 30.06.2021 così come inizialmente previsto dall'art.54 ter del decreto legge 18/2020¹;
- che, pertanto, a causa delle restrizioni di cui sopra, non essendo stato possibile al sottoscritto completare tutti gli accertamenti necessari e propedeutici per il pieno svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica, si rendeva necessario, in data 06.06.2021, la richiesta di una ulteriore proroga a seguito della quale la S.V. Ill.ma, con

¹ Solo successivamente, con sentenza n.128 del 22.06.2021, infatti, la Corte Costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittima l'ulteriore proroga della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore prevista dall'art.54 ter del D.L. n.18/2020, per il periodo dal 01.01.2021 al 30.06.2021.

provvedimento del 30.06.2021 revocava la già fissata udienza del 07.07.2021 fissando la comparizione delle parti all'udienza del 20.12.2022;

- che, per quanto fin qui rappresentato, tenuto conto degli intercorsi accordi telefonici e delle disponibilità della parte esecutata, il sottoscritto, unitamente con il Custode Giudiziario Avv. A. Gazzè e in presenza di [A], in qualità di condebitore esecutato, effettuava un primo accesso ai luoghi in data 23.07.2020 a cui faceva seguito un secondo accesso in data 21.07.2021 (v. *allegato n.1 – verbali di sopralluogo*) per poter effettuare una ricognizione dello stato dei luoghi e svolgere i rilievi metrici e fotografici necessari.

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico espone la propria relazione tecnica rispondendo in ordine ai quesiti:

2. RISPOSTE AI QUESITI

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

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello indicato nella atto di compravendita rep. n. 98029/5172, Notaio Ferrara Vincenzo, del 02.04.2004 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 05.04.2004 ai nn. 15830/10361, per effetto del quale gli esecutati, in regime di comunione legale, hanno acquisito ciascuno la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà del bene oggetto della procedura.

Si elenca, di seguito, i **beni oggetto del pignoramento**:

IMMOBILE 1: appartamento posto al piano terra di un fabbricato sito a Carini (Pa) in con ingresso sia da via Pastizzaro n.29 che da via Pietro Mazzamuto n.32 e identificato al N.C.E.U. con il **foglio MU, particella 1774, sub 3**, cat. A/4, cl.1, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 28 m², R.C. 34,86 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune *difformità sostanziali*, in quanto oggi si presenta come unico ambiente e non diviso in due così come riportato nella planimetria catastale (la trattazione di tali difformità è rimandata alla risposta al quesito n.3).

IMMOBILE 2: appartamento posto al primo, secondo, e terzo ed ultimo piano di un fabbricato sito a Carini (Pa) in via Pietro Mazzamuto n.28 e identificato al N.C.E.U. con il **foglio MU, particella 1774, sub 4**, cat. A/4, cl.3, consistenza 7 vani, sup. catastale 208 m², R.C. 224,14 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune *difformità sostanziali*, in quanto presenta, soprattutto per quanto attiene al secondo e al terzo piano, una diversa distribuzione e configurazione interna degli ambienti nonché la rappresentazione di una porta di accesso al terrazzo prospiciente la via P. Mazzamuto, in luogo della attuale finestra. (la trattazione di tali difformità è rimandata alla risposta al quesito n.3).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento, è stato effettuato il raffronto fra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare (*v. allegato n.2 - sovrapposizione con foto satellitare*) il cui esito positivo è rappresentato nella sovrapposizione sottostante.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

Dopo avere esaminato la consistenza, le caratteristiche e lo stato di fatto, degli immobili oggetto del procedimento, sui entrambi dei quali non risultano insistere procedure di espropriazione per pubblica utilità, lo scrivente ritiene opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità su mercato, di procedere alla formazione di due lotti indipendenti, denominati rispettivamente A e B, per la vendita dei quali si precisa quanto segue:

LOTTO A

Appartamento posto al piano terra di una palazzina sita in Carini (Pa), con ingresso sia da via Pietro Mazzamuto n.32 che da via Pastizzaro n.29, e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio MU, particella 1774, sub 3, cat. A/4, cl.1**, consistenza 1,5 vani, R.C. 34,86 €.

Detto immobile confina a nord con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio MU, particella 1774, sub 2, a sud con via Pastizzaro, ad ovest con via Pietro Mazzamuto (ex via degli Agonizzanti) e, infine, ad est con altra costruzione afferente al foglio MU, particella 1756.

LOTTO B

Appartamento posto al primo, secondo, e terzo ed ultimo piano di un fabbricato sito a Carini (Pa) in via Pietro Mazzamuto n.28 e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio MU, particella 1774, sub 4, cat. A/4, cl.3**, consistenza 7 vani, R.C. 224,14 €.

Detto immobile confina a nord con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio MU, particella 1774, sub 6 (relativamente al piano primo), sub 8 (relativamente al piano secondo) e sub 11 (relativamente al piano terzo), a sud con via Pastizzaro, ad ovest con via Piero Mazzamuto (ex via degli Agonizzanti) e, infine, a est con altre costruzioni afferenti al foglio MU, particella 1773 e 1756.

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

LOTTO B

Il lotto è costituito da un appartamento, sviluppato su tre elevazioni, poste rispettivamente al primo, secondo e terzo piano di una palazzina ubicata nel Comune di Carini (Pa) a cui si accede dal portoncino di via Pietro Mazzamuto n.28 dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato, in cui si trova il bene oggetto del pignoramento, posto ad angolo fra due strade, occupa il lotto di “testata” di una stecca edilizia costituita dall’aggregazione di più palazzine, diverse per altezza, partiture e finiture, disposte a schiera, tipiche del tessuto urbano consolidato dei centri storici di formazione medioevale ed è costituito complessivamente da quattro elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.

La palazzina, che ricade urbanisticamente nell’area identificata con la lettera “B1” della zonizzazione del PRG del Comune di Carini² (v. allegato n.3 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*), è situata, infatti, all’interno del centro storico, in prossimità dell’importante asse viario di via Roma che, attraverso il suo innesto con la Strade Provinciali 3 e 40 permette il collegamento della cittadina con i comuni limitrofi del versante sud est, da una parte, e, attraverso la via Don Luigi Sturzo, con lo svincolo autostradale, dall’altra. Più precisamente, ci troviamo a ridosso della Chiesa barocca degli Agonizzanti che, in precedenza, dava il nome alla strada oggi denominata via Pietro Mazzamuto e a circa 200 m da piazza Duomo.



Visione dall’alto della palazzina in cui insiste l’immobile pignorato

² Nello studio con effetti costitutivi del “Centro Storico di Carini” redatto ai sensi della L.R. 13/2016, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 07.11.2016, il fabbrico in cui insiste il bene oggetto di perizia è classificato “**edilizia di base parzialmente qualificata**” (v. allegato n.3 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

L'area, di natura altamente residenziale, è caratterizzata da una tipologia edilizia a schiera di tipo economico popolare, in linea con quella del fabbricato oggetto della procedura, attorno a cui gravitano poche attività commerciali, prettamente di natura alimentare (supermercati, bar, tabacchi, ecc.) e, al contrario, scarseggiano, o addirittura risultano assenti, le aree destinate a verde (giardini, ville, parchi), ad attività ludico ricreative, culturali e le zone adibite a parcheggio.

L'edificio, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, mostra una struttura costruttiva portante in muratura di conci di tufo con solai realizzati in latero-cemento ed è dotato di un unico corpo scala, privo di ascensore.



Prospetto su via Pietro Mazzamuto



Prospetto su via Pastizzaro



Vista dell'angolo via Milano, via P. Mazzamuto

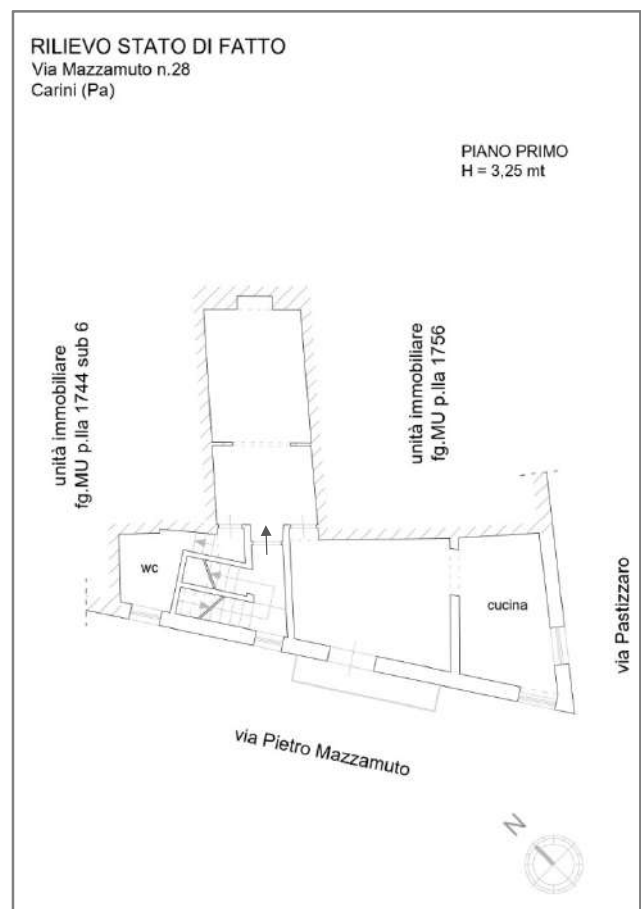
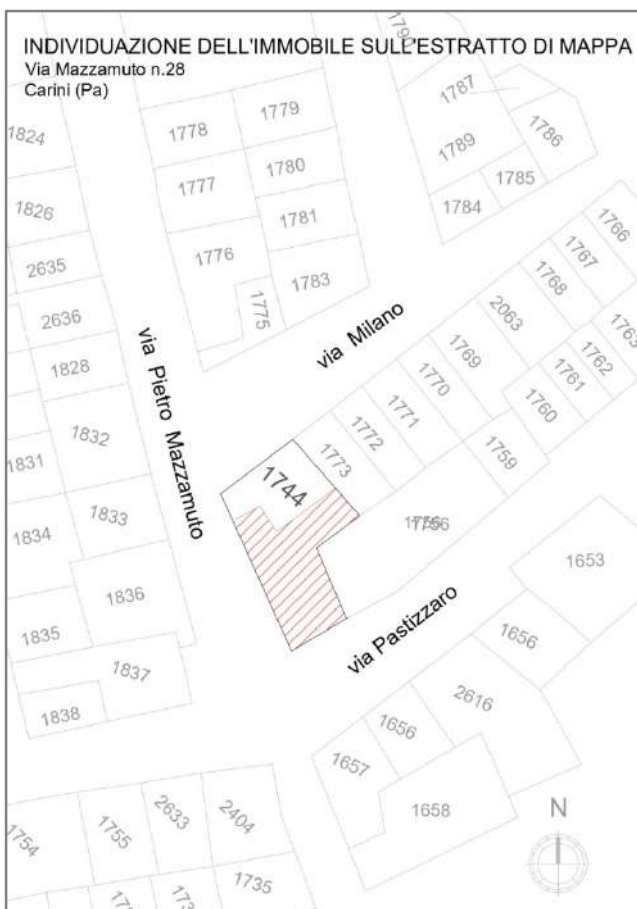


Portone di accesso alla palazzina

I prospetti, sia quello, più ampio, prospiciente la via Mazzamuto che quello su via Pastizzaro, mostrano uno stato diffuso di degrado della finitura superficiale di varia natura e, in più punti, soprattutto a livello basamentale e in prossimità dei telai degli infissi, sono privi dell'ultimo strato di intonaco e solo parzialmente tinteggiati.

Il portone di accesso alla palazzina è realizzato in legno, a ridosso del quale, dopo una esigua zona di disimpegno, diparte la scala ad unica rampa che conduce al pianerottolo del piano primo attraverso cui, da una parte, si accede alla porta di ingresso degli ambienti del piano e, dall'altra, sulla sinistra, alla scala a due rampe che accompagna alle camere del piano superiore. Il collegamento verticale tra il secondo e il terzo piano avviene, invece, attraverso una scala interna. Gli ambienti interni appena descritti si presentano tutti in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile, che, così come si evince dalle rappresentazioni grafiche che seguono, si sviluppa su tre elevazioni planimetricamente sovrapponibili a forma di "T" rovesciata, poste rispettivamente al primo, secondo e terzo piano della palazzina, presenta una **superficie interna netta** pari, in ordine, a ca. 54, 55 e 49 mq per un totale abitativo **di ca 158 mq.**

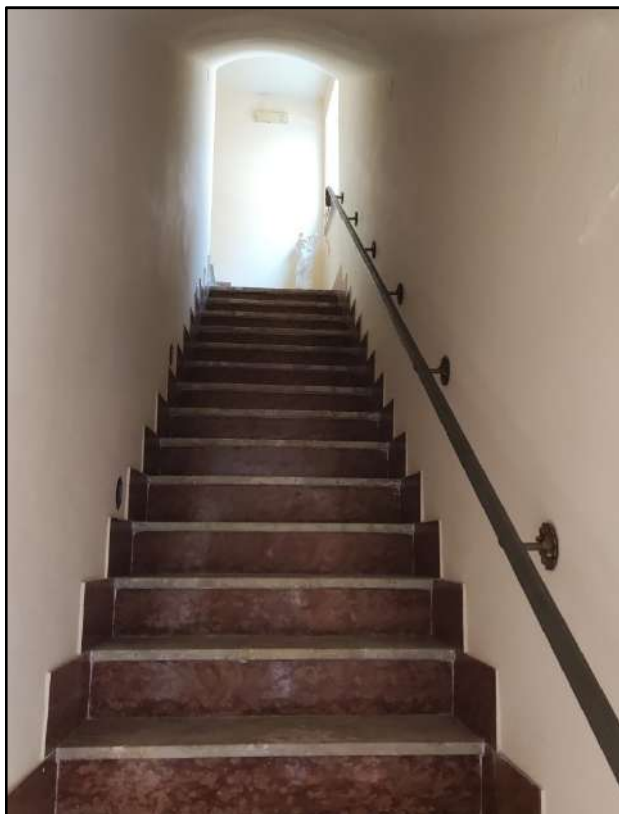


Estratto di mappa e planimetria di rilievo dello stato di fatto del piano primo

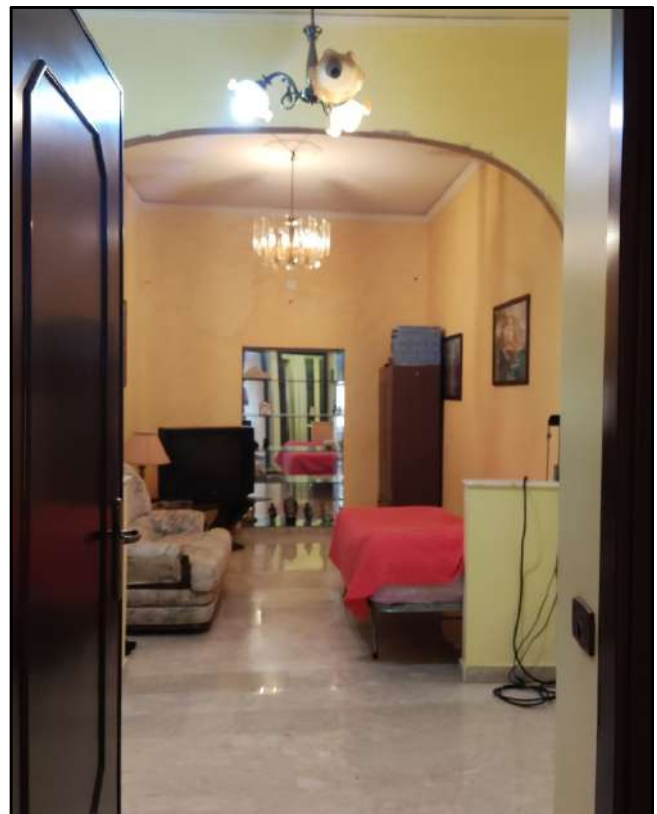
Relativamente alla distribuzione interna dei tre piani che costituiscono l'appartamento si ha la seguente composizione:

Primo livello

Il piano è composto da una zona di ingresso che, di fatto, funge da disimpegno e attorno a cui si dispone il resto degli ambienti che costituiscono l'immobile, da un piccolo vano adibito a salone con accesso diretto sul disimpegno, da un bagno posto alla sinistra di quest'ultimo, dotato di n.3 pezzi sanitari (lavabo, vaso e box doccia) e a cui si accede dopo avere salito tre gradini e, infine, dall'ampia zona soggiorno-cucina³, che si sviluppa longitudinalmente a destra dell'ingresso. Tutti gli ambienti, ad eccezione dell'asse disimpegno-salone, sono dotati di affacci esterni che garantiscono aria e luminosità alle stanze. Nello specifico il soggiorno è dotato anche di un balcone di ca 3,50 mq. con affaccio su via P. Mazzamuto. I pavimenti e la zoccolatura di tutte le stanze, le cui pareti si mostrano intonacate e tinteggiate, sono costituiti da rivestimenti in marmo, con la sola esclusione del bagno che si presenta ammattonato con piastrelle in gres porcellanato e rivestito a giro, lungo le pareti, per una altezza pari a circa 2 m.

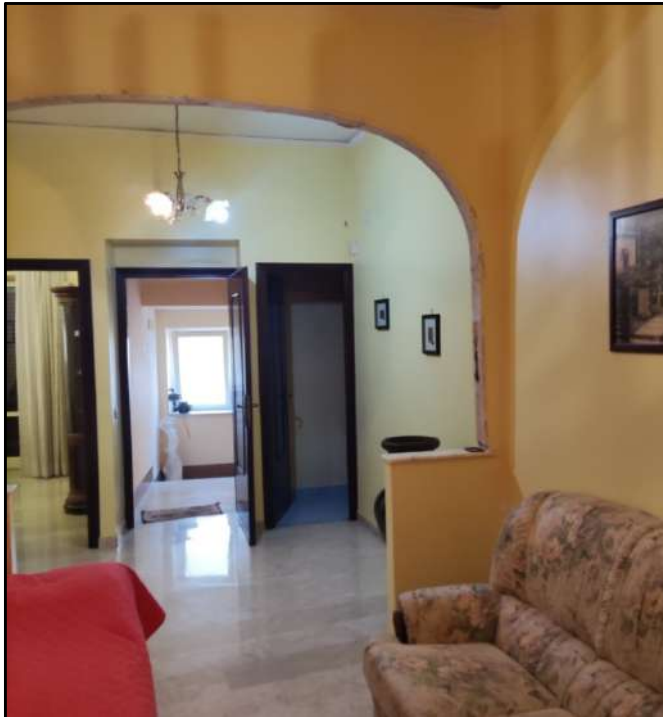


Scala di accesso al piano primo



Vista dalla porta di ingresso al piano

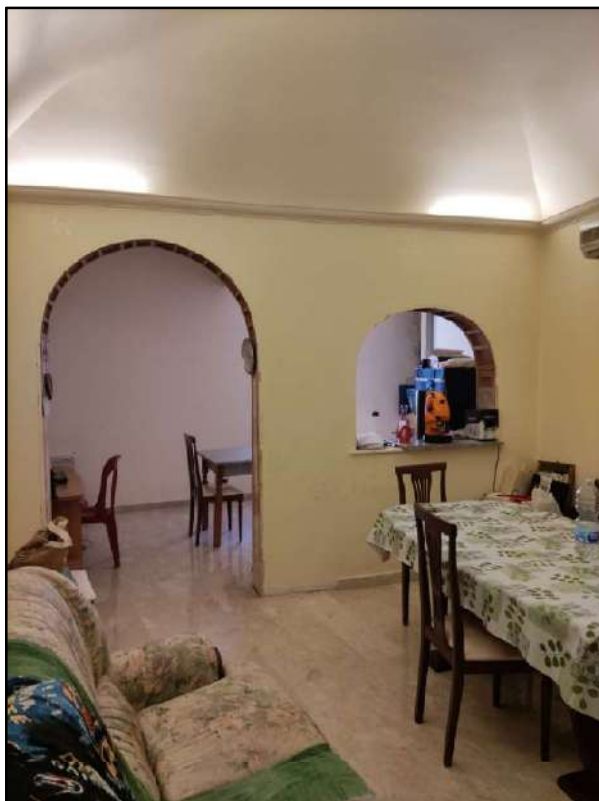
³ Sebbene l'ambiente destinato ad accogliere la cucina si mostri provvisto degli impianti necessari, sia idrico che elettrico, in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto risultava privo di specifico arredo.



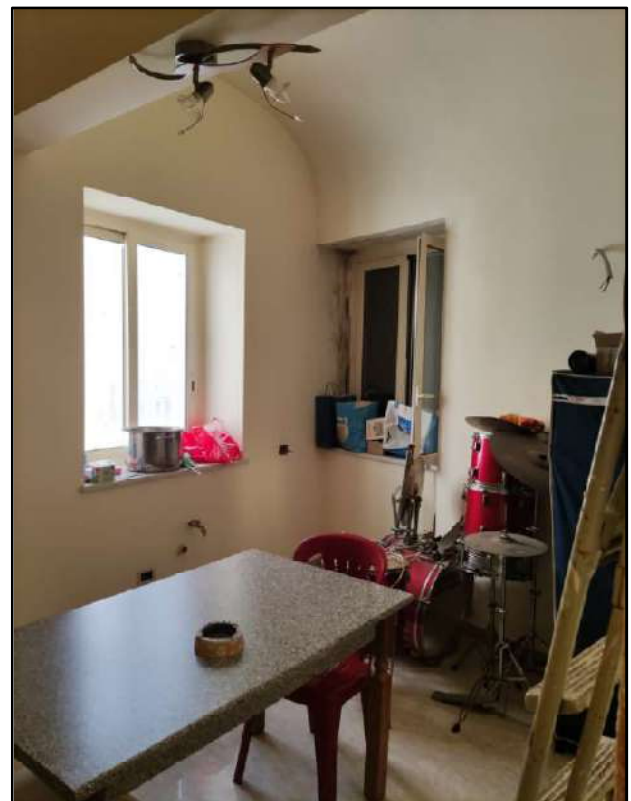
Vista verso la zona di ingresso



Bagno



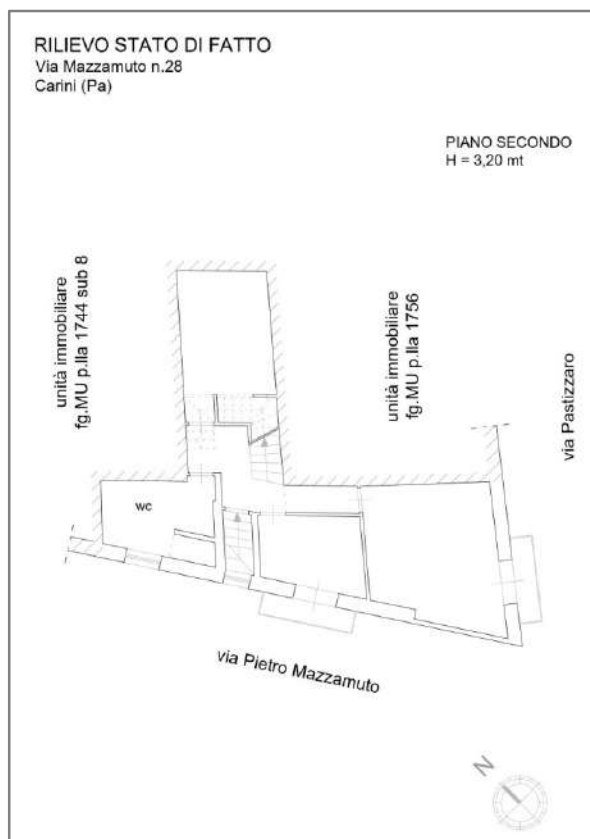
Vista del soggiorno



Vista dell'ambiente destinato a cucina

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni, muniti di persiane, sono in alluminio con vetro camera. L'altezza utile del piano, ad eccezione dell'ambiente bagno che risulta controsoffittato, è pari a circa 3,25 m che, in occasione della zona soggiorno-cucina coperta da volta a botte, corrisponde alla linea di colmo della volta stessa.

Secondo livello



Rilievo dello stato di fatto del piano secondo



Vista dalla porta di ingresso al piano

Il piano è composto da una piccola zona di ingresso, da cui diparte la scala che conduce al terzo ed ultimo piano, da tre camere da letto, due delle quali, disimpegnate da un piccolo corridoio, si sviluppano lungo l'asse longitudinale a destra dell'ingresso e da un bagno, posto a sinistra di quest'ultimo, dotato di n.4 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca). Tutti gli ambienti, ad eccezione della zona d'ingresso e della camera a questa retrostante, sono dotati di affacci esterni che garantiscono aria e luminosità alle stanze. Nello specifico, le due camere da letto, di cui una singola e l'altra matrimoniale, disimpegnate dal corridoio, sono dotate anche rispettivamente di un balcone ciascuno, il primo, di ca 2,20 mq, con affaccio su via P. Mazzamuto e il secondo, poco più piccolo di ca 2,00 mq, con affaccio su via Pastizzaro.

I pavimenti e la zoccolatura di tutte le stanze sono costituiti da piastrelle in ceramica e in gres porcellanato con la sola eccezione della camera matrimoniale con affaccio su via Pastizzaro che è pavimentata con parquet. Le pareti si mostrano intonacate e tinteggiate con la sola esclusione del bagno le cui pareti risultano parzialmente rivestite a giro con piastrelle in gres porcellanato fino ad una quota di circa 2 m.

Gli infissi esterni, muniti di persiane, sono in alluminio con vetro camera mentre i vani porta interni sono privi di infissi mostrando solo i controtelai in legno.

L'altezza utile del piano è pari a 3,20 m sebbene sia la camera matrimoniale che il corridoio, che

a quest'ultima conduce, risultino controsoffittati.



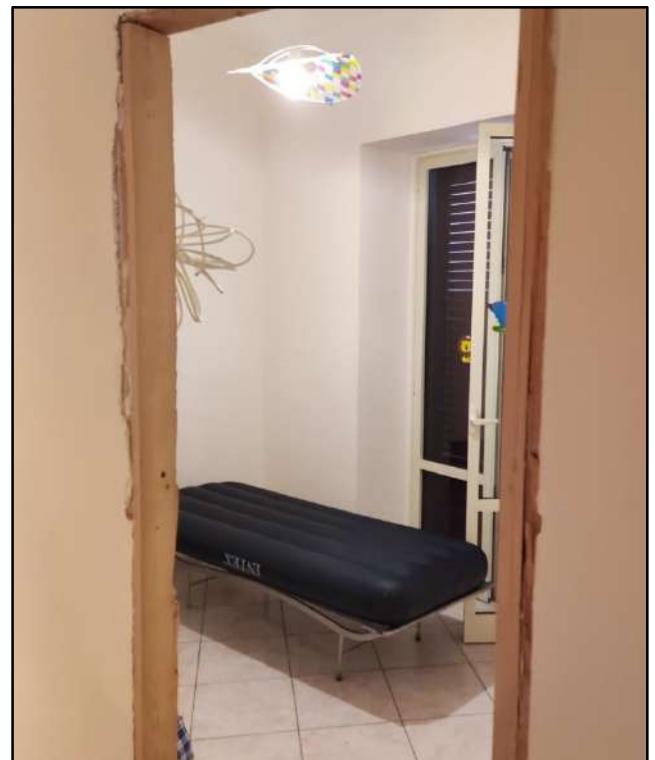
Scala interna di accesso al terzo piano



Camera retrostante la scala



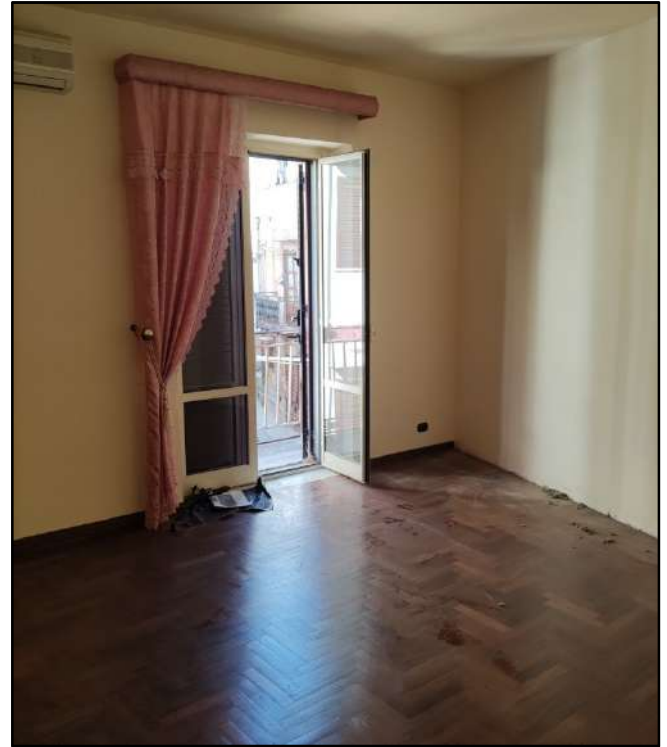
Bagno con vasca



Camera con balcone su via P. Mazzamuto

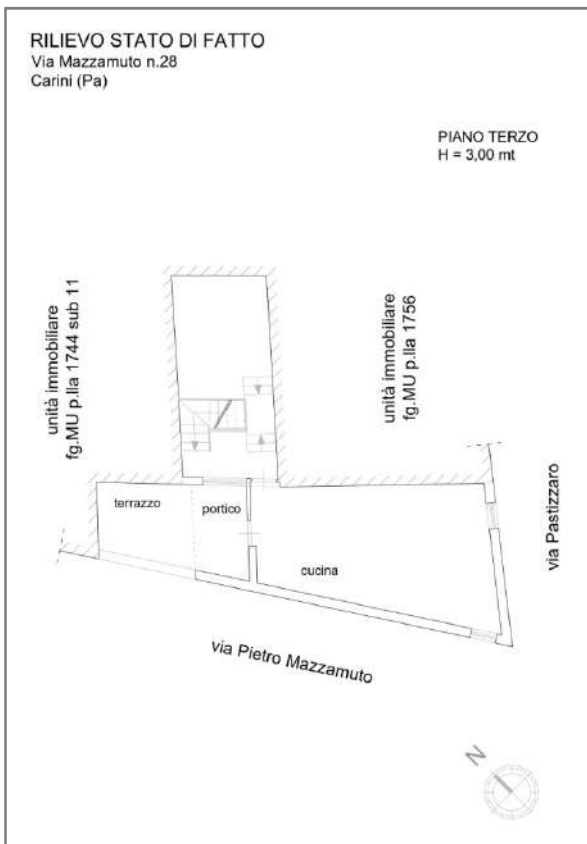


Corridoio

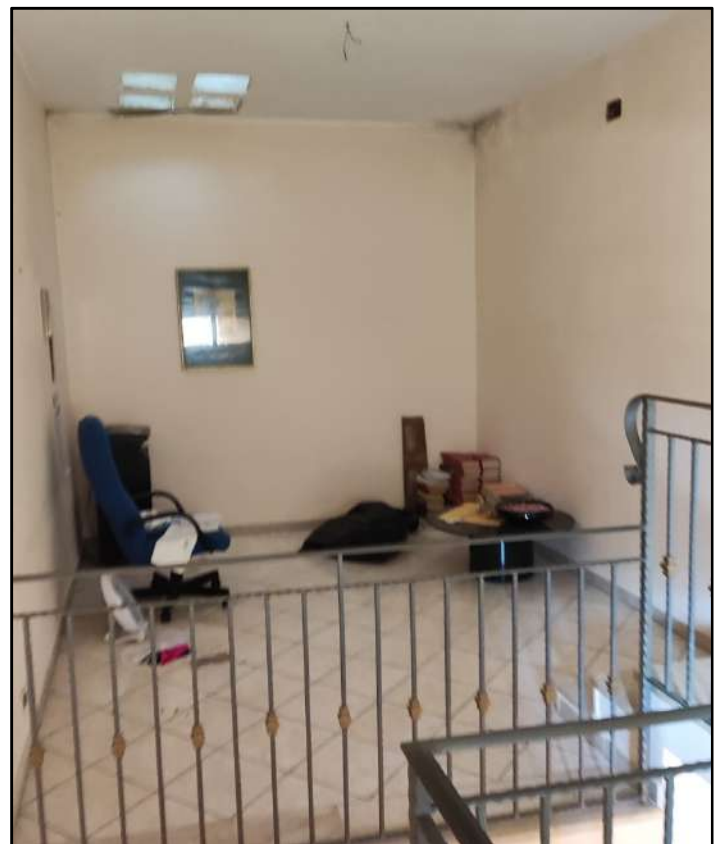


Camera con balcone su via Pastizzaro

Terzo livello



Rilievo dello stato di fatto del piano terzo



Ambiente a ridosso della scala

Il terzo ed ultimo piano è principalmente composto da due ambienti coperti, il più grande dei quali ospita una ampia zona cucina-soggiorno, e da una terrazza, di uso esclusivo del piano, che

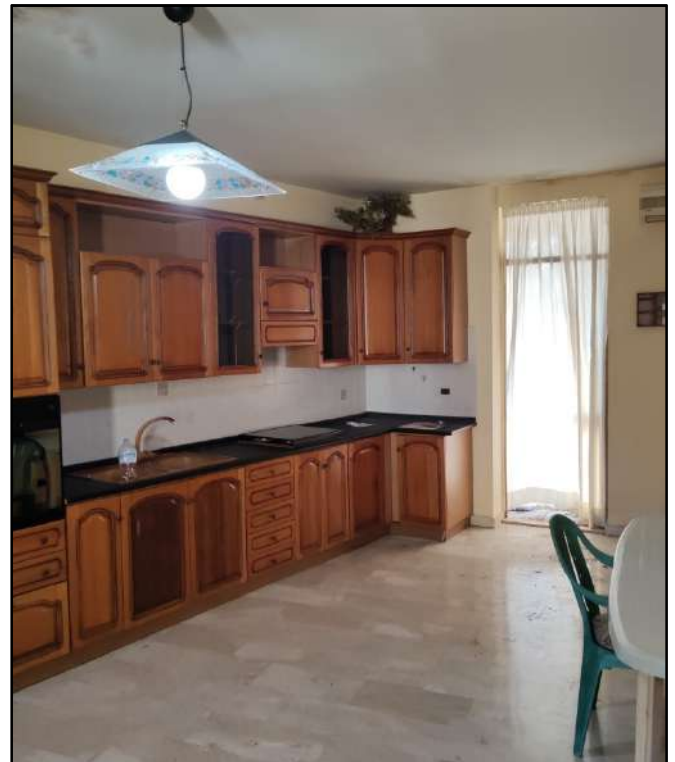
si mostra in parte porticata, e dalla quale, attraverso una scala retrattile, è possibile accedere al sottotetto⁴.

Gli ambienti, nel loro complesso, risultano abbastanza soleggiati e ben ventilati. L'accesso alla terrazza, che occupa una superficie complessiva di circa 14 mq., avviene dalla zona cucina-soggiorno attraverso una porta finestra. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato relativamente al vano a ridosso della scala di accesso al piano, mentre, nella zona cucina soggiorno, è realizzata da rivestimenti in marmo.

Le pareti si mostrano tutte intonacate e tinteggiate ad eccezione di una fascia angolare piastrellata (posta a 85 cm da terra, lunga 4,30 m e alta circa 1,00 m) che si sviluppa in prossimità della porta finestra di accesso alla terrazza.

Le due finestre, collocate nella zona cucina-soggiorno, in linea con gli altri piani dell'appartamento, si mostrano munite di persiane in alluminio con vetro camera, mentre gli infissi che si aprono sulla terrazza, prive di persiane, sono in alluminio anodizzato in vetro semplice. Così come già registrato al secondo anche al terzo livello, i vani porta interni sono privi di infissi mostrando solo i controtelai in legno.

L'altezza utile del piano è pari a circa 3,00 m sebbene la zona adibita a cucina-soggiorno risulti controsoffittata per intero.



Viste della zona cucina-soggiorno

⁴ Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'area del sottotetto a causa delle cattive condizioni in cui versava la scala retrattile di accesso ai luoghi.



Viste del terrazzo



Scala retrattile di accesso al sottotetto

L'immobile oggetto di pignoramento, che non è provvisto di impianto di riscaldamento⁵, si presenta complessivamente in buone condizioni d'uso e di manutenzione⁶ sia per quanto riguarda le finiture che per quanto concerne gli impianti che non risultano però corredati di certificazione di conformità. Più precisamente, l'impianto idrico e igienico-sanitario è costituito da una rete interna sottotraccia e sottopavimento allacciata alla rete comunale, l'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia e sottopavimento, è dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore "salvavita").

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Tenuto conto del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il calcolo della superficie commerciale del bene, data dalla superficie coperta lorda moltiplicata per il coefficiente di ragguaglio.

⁵ In fase di sopralluogo, si è comunque registrata anche la presenza di tre condizionatori, uno per piano, posizionati rispettivamente nel soggiorno del piano primo, nella camera matrimoniale con balcone prospiciente la via Pastizzaro al piano secondo e, infine, nella zona cucina-soggiorno, in riferimento al piano terzo.

⁶ Sono comunque da registrare alcune macchie sparse di umidità che, con particolare riguardo al tetto di copertura del terzo e ultimo piano, hanno portato alla formazione di muffe in corrispondenza degli spigoli e delle giunture dei solai nell'ambiente a ridosso della scala e segnali evidenti di una pregressa infiltrazione di acqua che ha interessato il tetto della zona adibita a cucina-soggiorno.

SUPERFICIE COMMERCIALE ⁷

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie netta calpestabile</i> | <i>Superficie lorda coperta⁸</i> | <i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i> | <i>Superficie commerciale</i> |
|-----------------------|--------------------------------------|---|--|-------------------------------|
| Abitazione 1P | 54,00 mq | 78,00 mq | 1,00 | 78,00 mq |
| Balcone v. Mazzamuto | 3,50 mq | | 0,25 | 0,875 mq |
| Abitazione 2P | 55,00 mq | 65,00 mq | 1,00 | 65,00 m |
| Balcone v. Mazzamuto | 2,20 mq | | 0,25 | 0,55 mq |
| Balcone v. Pastizzaro | 2,00 mq | | 0,25 | 0,50 mq |
| Abitazione 3P | 49,00mq | 58,00 mq | 1,00 | 58,00 |
| Portico | 5,50 mq | | 0,35 | 1,925 mq |
| Terrazza scoperta | 8,50 mq | | 0,25 | 2,125 mq |
| TOTALE | | | | 206,98 mq |

QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene pignorato (v. *allegato n.4 - documentazione catastale*).

Il bene, oggi, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini secondo i seguenti dati:

| Foglio | Part. | Sub | Zona Cens | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Piano |
|--------|-------|-----|-----------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|---------------|
| MU | 1774 | 4 | | A/4 | 3 | 7 vani | 208 m ² | Euro 224,14 | Piano 1,2 e 3 |

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui l'immobile è stato oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio⁹:

- **09.11.2015** – VARIAZIONE – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **15.10.2003** – VARIAZIONE – Variazione toponomastica prot. n. PA0477111 in atti dal 15.10.2003 – Conferma di esposizione grafica (n.50964.1/2003);

⁷ Il conteggio della superficie commerciale è stato comunque effettuato considerando le operazioni di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale dell'immobile così come meglio precisato in risposta ai QUESITI nn. 3 e 6.

⁸ La superficie coperta lorda è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali calcolate al 100% e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione calcolate al 50%. Inoltre, considerato che l'unità immobiliare pignorata è disposta su più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

⁹ In risposta al presente quesito, considerato che il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento è antecedente alla meccanizzazione del Catasto, si è provveduto a produrre, fra gli allegati, l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione.

- **08.05.1996** – VARIAZIONE – Variazione in atti dal 10.11.1999 CLS del 10.11.1999 (n.33839/1996)
- **01.01.1992** – VARIAZIONE – Variazione del quadro tariffario;
- **30.06.1987** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, è stato **edificato sul terreno** già censito al Catasto Terreni al **foglio 500, particella 1774** (v. *allegato n.4 - documentazione catastale*).

Alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, non sono da annotare passaggi catastali intermedi intervenuti dalla originaria particella censita al catasto terreni alla attuale particella identificata al catasto fabbricati¹⁰.

Corre l'obbligo di precisare, inoltre, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali nonché l'assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha però riscontrato, così come già anticipato, alcune difformità sostanziali tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale così come si evince dal confronto planimetrico di seguito riportato.

Più precisamente:

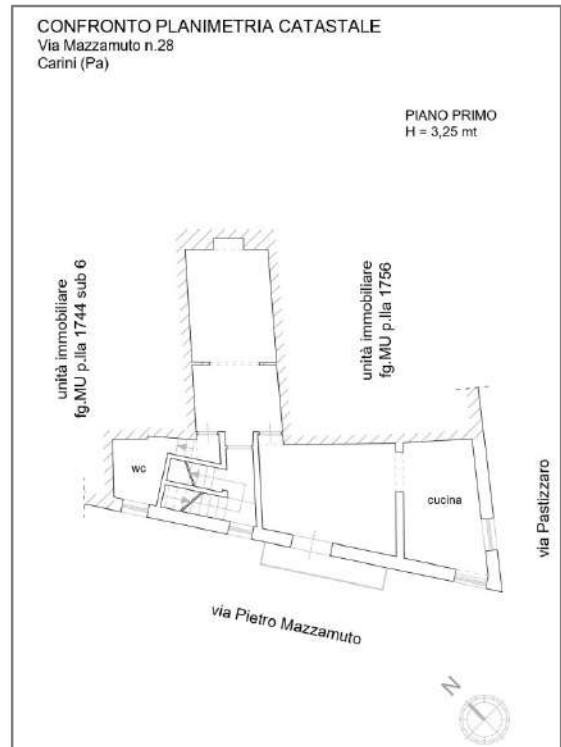
1. La diversa distribuzione e configurazione degli spazi interni che coinvolge principalmente il secondo e il terzo piano dell'immobile pignorato compresa la diversa disposizione della scala interna di collegamento fra quest'ultimi;
2. La rappresentazione di una porta di accesso al terrazzo prospiciente la via Pietro Mazzamuto in luogo della attuale finestra.

Al fine di eliminare le difformità evidenziate e alla luce di quanto meglio precisato in risposta al QUESITO n.6, in ordine alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico, sarà necessario realizzare le seguenti opere di ripristino e adeguamento:

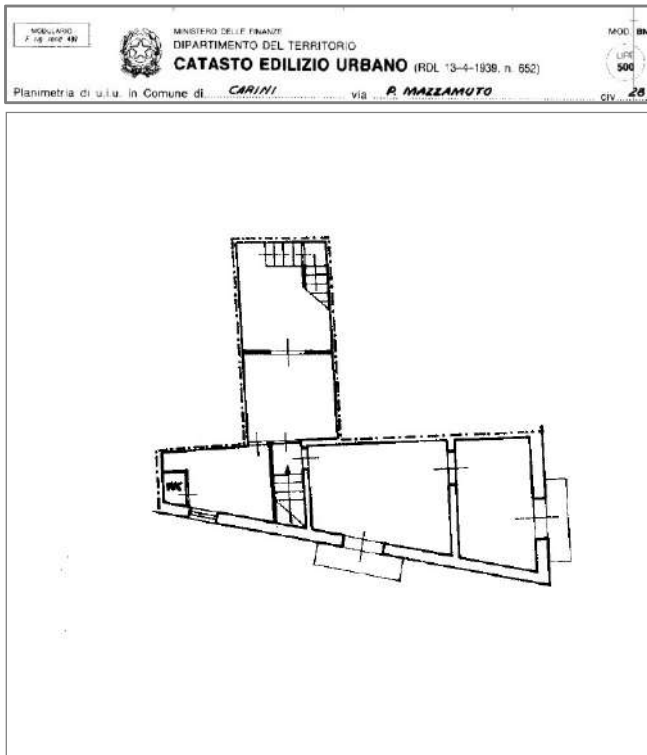
1. Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, così come rappresentato e autorizzato all'interno del fascicolo edilizio contenente la **Pratica n. 2369 Prot. n.3071/73** relativa all'*autorizzazione per i lavori di riparazione organica del*

¹⁰ Il foglio di mappa indicato al Catasto Fabbricati con l'identificativo letterale MU (Mappa Urbana) corrisponde in modo biunivoco, infatti, all'identificativo numerico 500 riportato nella banca dati censuaria del Catasto Terreni.

*fabbricato*¹¹ e non coincidente con quanto rappresentato nella attuale planimetria catastale (*vedi risposta al QUESITO n.6*). I costi relativi a detta operazione sono stimati dallo scrivente in circa € 1.500,00 (millecinquecento/00) da detrarre al valore di stima.

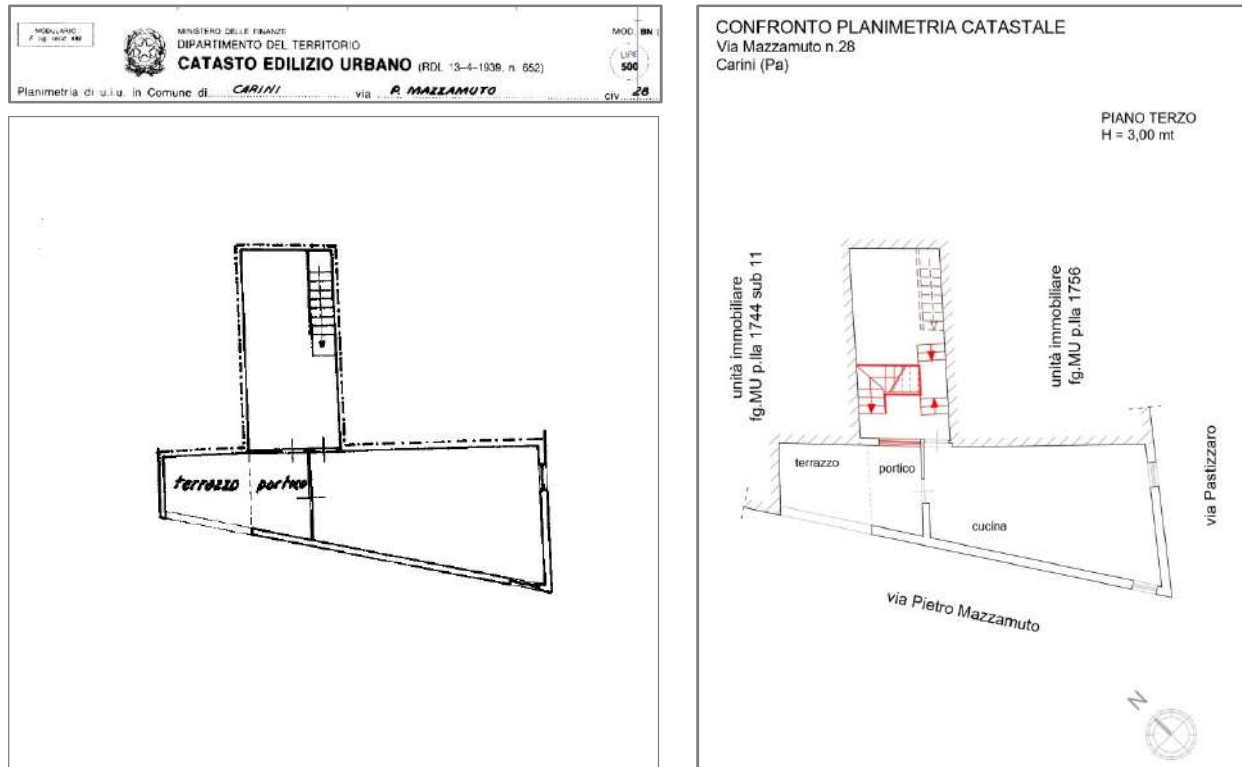


Confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto del piano primo



Confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto del piano secondo. In rosso le difformità riscontrate

¹¹ Tale documentazione, così come attestato dal Comune di Carini – Ripartizione VII – Edilizia Privata e Sanatoria con Nota Prot. 44569/2020 del 08.10.2020 (*v. allegato n.8 - documentazione edilizia autorizzativa*) raccoglie gli unici elaborati grafici progettuali agli atti afferenti al bene oggetto di pignoramento.



Confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto del piano terzo. In rosso le difformità riscontrate

In virtù di ciò e a seguito delle attività di regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico sarà necessario l’adeguamento della pianta catastale allo stato effettivo dei luoghi da effettuarsi presso l’Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa. I costi relativi a detta operazione possono essere complessivamente stimati, comprensivi di competenze ed imposte, in ca € 500,00 (cinquecento/00) ed andranno detratti dal valore di stima.

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

LOTTO B:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Carini (Pa) alla via Pietro Mazzamuto n.28, posto ai piani primo, secondo e terzo; è composto da una zona di ingresso, un piccolo salone, un bagno e una ampia zona cucina-soggiorno al piano primo; da un ingresso, tre camere da letto e un bagno al piano secondo e da due ambienti coperti, un portico e una terrazza al terzo ed ultimo piano, confina a nord con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio MU, particella 1774, sub 6 (relativamente al piano primo), sub 8 (relativamente al piano secondo) e sub 11 (relativamente al piano terzo), a sud con via Pastizzaro, ad ovest con via Pietro Mazzamuto e, infine, ad est con altre costruzioni afferenti al foglio MU, particella 1773 e 1756; è riportato nel C.F. del **Comune di Carini (Pa)** al **foglio MU, p.lla 1774, sub 4**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all’identificazione catastale in ordine alla diversa distribuzione e configurazione degli spazi interni che

coinvolge principalmente il secondo e il terzo piano dell'immobile pignorato compresa la diversa disposizione della scala interna di collegamento fra quest'ultimi e alla rappresentazione nella planimetria catastale di una porta di accesso al terrazzo prospiciente la via Pietro Mazzamuto in luogo della attuale finestra; non vi è licenza edilizia sebbene sia presente il fascicolo edilizio contenente la Pratica n.2369 Prot. 3071/73 relativo all'autorizzazione per lavori di riparazione organica dell'edificio

PREZZO BASE euro 101.500,00 (centounomilacinquecento/00).

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

Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 16.07.2019.

02.04.2004 – L'immobile è pervenuto alle parti eseguite [A] e [B], per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, da titolare della quota di 1/1 di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del 02.04.2004 rep. n.98029 in Notaio Ferrara Vincenzo, trascritto in data 05.04.2004 ai nn. 15830/10361 (*v. allegato n.7 – Atto di compravendita*);

31.07.1956 – Alla sig.ra _____ per la piena proprietà, l'immobile era pervenuto in dipendenza dell'atto di compravendita del 31.07.1956 rep. n.230 in Notaio Orlando Salvatore, trascritto in data 25.08.1956 ai nn. 20404/17761 da potere di Passalacqua Rosolino.

Il lotto di terreno sul quale è stata realizzata la palazzina di cui il bene pignorato fa parte, era ed è a tutt'oggi iscritto al Catasto Terreni al foglio 500, particella 1774 (*v. allegato n.4 – documentazione catastale*).

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Relativamente alla costruzione in cui si trova l'immobile oggetto della procedura, così come attestato dal Comune di Carini – Ripartizione VII – Edilizia Privata e Sanatoria con Nota Prot. 44569/2020 del 08.10.2020, agli atti è presente solamente il fascicolo edilizio contenente la Pratica n.2369 Prot. 3071/73 intestata alla ditta _____, relativo all'autorizzazione ad eseguire i lavori di riparazione organica dell'edificio (*v. allegato n.8 – documentazione edilizia autorizzativa*). Mancherebbe, dunque, tutta la documentazione autorizzativa, corredata degli elaborati grafici di progetto, relativa alla realizzazione del fabbricato.

Tuttavia, in assenza di provvedimenti autorizzativi e alla luce delle indagini effettuate, dovendo precisare l'epoca di realizzazione della palazzina, di cui fa parte l'immobile staggito, è presumibile collocare quest'ultima, nel decennio compreso fra la fine degli '30 e la fine degli anni '40, in un periodo legislativamente compreso, quindi, fra l'entrata in vigore della legge n.1150/1942 e la successiva legge n.765/1967. Ora, sebbene, come detto, il sottoscritto abbia dovuto registrare l'assenza della documentazione autorizzativa del fabbricato, è certamente vero che, alla data del 10.11.1976, a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 18.02.1974, il Comune di Carini autorizzava, in conformità al progetto presentato¹² con la già citata Pratica n.2369, l'esecuzione dei lavori di *riparazione organica dello stabile* e rilasciava l'autorizzazione edilizia Prot. n.3071/73.

Pertanto, a seguito di quanto esposto, considerato che gli elaborati progettuali, allegati alla istanza per il rilascio della autorizzazione di cui sopra, restituivano graficamente e fotograficamente la consistenza dell'immobile sia in pianta (almeno in riferimento al piano primo) che in alzato e che quest'ultimo veniva di fatto approvato, a seguito del parere favorevole del Genio Civile di Palermo, attraverso il rilascio della autorizzazione edilizia stessa (*v. allegato n.8 – documentazione edilizia autorizzativa*), la verifica della regolarità del bene pignorato, sotto il profilo edilizio, deve avvenire attraverso il raffronto fra lo stato attuale dei luoghi con la situazione riportata negli elaborati grafici presenti nel fascicolo edilizio contenente la, già citata, Pratica n.2369.

Nello specifico, però, corre l'obbligo di precisare allo scrivente che, sebbene la Pratica n.2369 Prot. 3071/73 faccia chiaro riferimento alla esistenza e alla consistenza di tutta la palazzina nella sua interezza, manca, al proprio interno, della restituzione planimetrica relativa ai piani secondo e terzo dei quali, pertanto, nulla si può dire in merito alla propria attuale distribuzione interna se non quanto già precisato in risposta al QUESITO n.3.

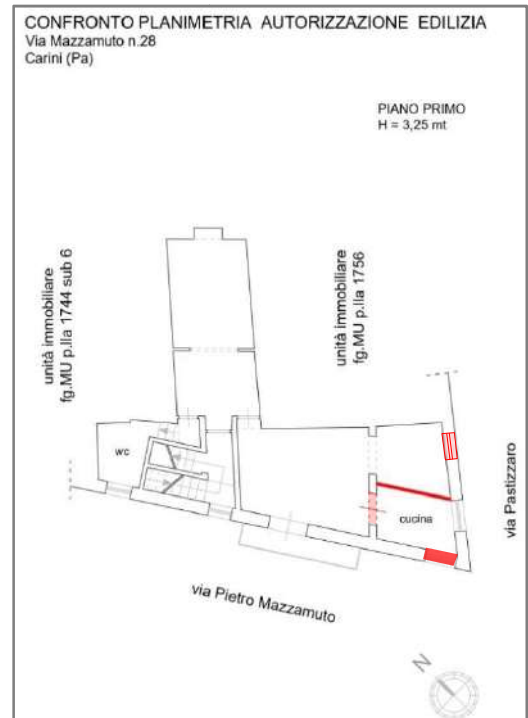
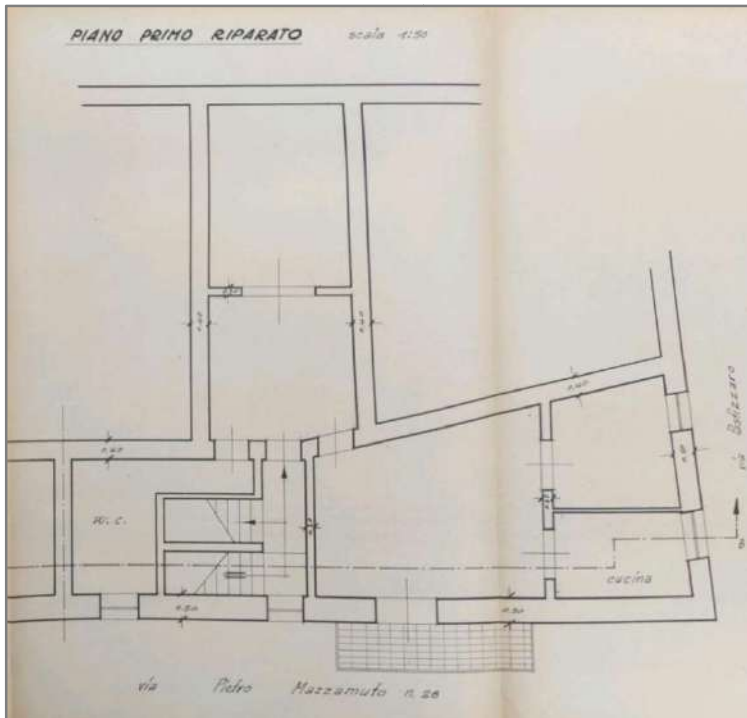
Alla luce dei ragionamenti sopra esposti, il sottoscritto ritiene di poter segnalare le seguenti difformità:

- La diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo relativamente alla configurazione dell'attuale vano cucina originariamente pensato diviso in due ambienti distinti così come rappresentato nei grafici della Pratica n.2369 Prot. 3071/73;
- La variazione dei prospetti rispetto alla planimetria autorizzata consistente nella chiusura di un vano finestra prospiciente via Pastizzaro e nella sua apertura su via Mazzamuto;
- La presenza al terzo e ultimo piano della tettoia posta a copertura del terrazzo

¹² Agli atti della pratica, oltre ai relativi disegni tecnici, è presente anche il nulla osta del Genio Civile di Palermo Prot. 7451 del 23.01.1974, valutato dalla Commissione Edilizia pedepeduto alla esecuzione dei lavori.

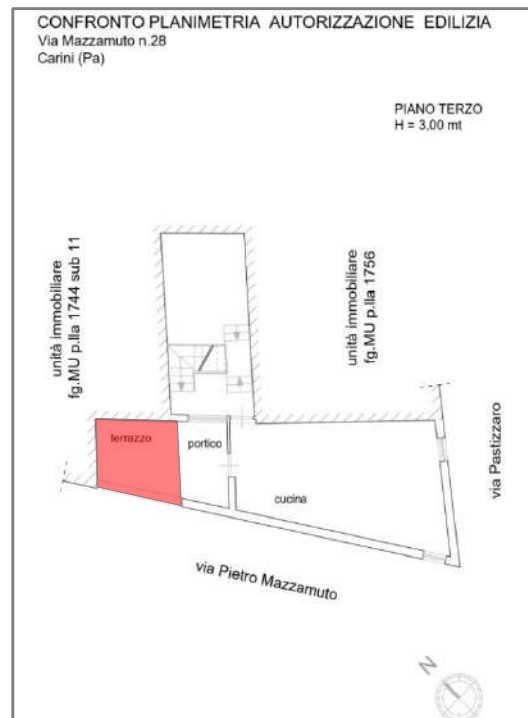
prospiciente la via P. Mazzamuto. In fase di sopralluogo, infatti, si è potuto constatare come quest'ultima sia di fattura e realizzazione recente e comunque sicuramente successiva al rilascio della autorizzazione edilizia avvenuta in data 10.11.1976.

Così come previsto in ottemperanza a quanto disposto, si riporta, a seguire, la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate.



Confronto tra la planimetria di progetto approvata e lo stato di fatto del piano primo. In rosso le difformità riscontrate

In considerazione delle difformità segnalate e accertato che, dalle indagini effettuate presso il Comune di Carini – Ripartizione VII – Edilizia Privata e Sanatoria, agli atti non risultano pratiche presentate in riferimento all'immobile oggetto del procedimento ad eccezione del solo fascicolo edilizio contenente la Pratica n.2369 Prot. 3071/73 e che la tettoia, posta a copertura del terrazzo, non possiede i requisiti legislativi necessari per poter essere considerata sanabile, il sottoscritto rappresenta che le opere di adeguamento e ripristino da effettuare e i relativi costi stimati sono i seguenti:



In rosso la tettoia del terrazzo

- Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni¹³ attraverso la presentazione presso il S.U.E.P. (Sportello Unico per l'Edilizia) del procedimento di CILA trativa per opere già eseguite con costi stimati pari a ca € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del professionista abilitato incaricato;
- Regolarizzazione/ripristino della configurazione dei prospetti su strada per le quali opere si stimano costi pari a ca € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi del professionista abilitato incaricato;
- Rimozione e dismissione, perché non regolarizzabile, della tettoia posta a copertura del terrazzo del terzo e ultimo piano prospiciente la via P. Mazzamuto con costi stimati pari a circa € 500,00 (cinquecento/00).

In definitiva, pertanto, l'importo complessivo stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** dell'immobile (anche in funzione di quanto già esposto in risposta al QUESITO n.3) risulta complessivamente pari a ca **€ 4.000,00** (quattromila/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva.

| Tipo di intervento | Costi stimati |
|--|-------------------|
| Regolarizzazione diversa distribuzione spazi interni | 1.500,00 € |
| Regolarizzazione/ripristino prospetti su via Pastizzaro e su via Mazzamuto | 1.500,00 € |
| Dismissione tettoia a copertura del terrazzo | 500,00 € |
| Allineamento planimetria catastale | 500,00 € |
| TOTALE | 4.000,00 € |

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

In occasione dei sopralluoghi, effettuati in data 23.07.2020 e in data 21.07.2021, è emerso che l'immobile oggetto della procedura è occupato dalla parte debitrice.

QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità, così come specificato nel certificato

¹³ In riferimento al raffronto fra la situazione reale dei luoghi con la planimetria di progetto del piano primo, sebbene riconducibile, a parere dello scrivente, a un mero errore di rappresentazione grafica, si ritiene comunque opportuno descrivere la presenza di una difformità relativa alla mancata rappresentazione, nella planimetria di progetto, dei tre gradini di accesso al bagno del piano che, invece, dovevano essere presenti così come si evince dalla sezione trasversale della palazzina, presente agli atti, che mostra un salto di quota fra i solai, colmabile soltanto attraverso un raccordo verticale.

notarile in atti redatto dal Dott.ssa Messina Vitrano Giulia, Notaio in Corleone, in data 24.07.2019:

– **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

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

– **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

ISCRIZIONE NN. 15831/3771 del 05.04.2004 – Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 02.04.2004, Notaio Vincenzo Ferrara di Carini, rep. 98030, a favore di UNICREDIT Banca Per La Casa S.p.A. con sede in Milano codice fiscale 13263030150 (domicilio ipotecario eletto in Milano, via G. Fara n. 27), a carico di [A] e [B], per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, con montante di euro 160.000,00 a fronte di un capitale di euro 80.000,00.

TRASCRIZIONE NN. 31397/23976 del 16.07.2019 – Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo il 01.06.2019, rep. 3157, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano, codice fiscale 00348170101, contro [A] e [B], per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.

ADEMPIMENTI – Regolarizzazione immobile – Difformità urbanistico-edilizia il cui costo, come specificato nella risposta al QUESITO n.6, è stimato pari ad € 3.500,00 (tremilacinquecento/00), somma detratta nella determinazione del prezzo a base d'asta.

ADEMPIMENTI – Regolarizzazione immobile – Difformità catastali il cui costo, come specificato nella risposta al QUESITO n.3, è stimato pari ad € 500,00 (cinquecento/00), somma detratta nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene delle parti debentrici pignorate è di piena proprietà per la quota pari a ½ ciascuno in regime di comunione legale.

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

Il fabbricato, che come già specificato, è composto da quattro elevazioni fuori terra, non è costituito in condominio pertanto non esistono oneri di tale natura. Inoltre, dalle indagini effettuate, non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si procederà adesso a determinare il valore di mercato a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del bene medesimo. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Tale valore può essere determinato principalmente secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Più precisamente la stima sintetica si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), confrontando l'immobile oggetto di perizia con altri immobili attualmente in commercio, di pari appetibilità e caratteristiche, e siti nello stesso comprensorio.

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante il valore capitale di un immobile, basandosi sul reddito che esso dà o che presumibilmente potrebbe dare.

In riferimento a quanto fin qui esposto e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto del procedimento, lo scrivente ritiene opportuno applicare il metodo sintetico, per applicare il quale si è ritenuto opportuno scegliere come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella con il calcolo della superficie commerciale del bene così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie lorda</i> | <i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i> | <i>Superficie commerciale ragguagliata</i> |
|--------------------------------------|-------------------------|--|--|
| Abitazione 1P | 78,00 mq | 1,00 | 78,00 mq |
| Balcone v. Mazzamuto | 3,50 mq | 0,25 | 0,875 mq |
| Abitazione 2P | 65,00 mq | 1,00 | 65,00 m |
| Balcone v. Mazzamuto | 2,20 mq | 0,25 | 0,55 mq |
| Balcone v. Pastizzaro | 2,00 mq | 0,25 | 0,50 mq |
| Abitazione 3P | 58,00 mq | 1,00 | 58,00 |
| Portico | 5,50 mq | 0,35 | 1,925 mq |
| Terrazza scoperta | 8,50 mq | 0,25 | 2,125 mq |
| Totale superficie commerciale | | | 206,98 mq |

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto ha consultato i dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)¹⁴ e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it (v. allegato n.10 - Documentazione dati valutazioni immobiliari).

Il valore dedotto dagli strumenti consultati rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

| Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate | | Valori Borsinoimmobiliare.it | | Valori Immobiliare.it | |
|--|--------|-------------------------------------|----------|------------------------------|------------------------|
| Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| 485,00 | 720,00 | 616,36 | 1.015,67 | 410,00 | 2.478,00 ¹⁵ |
| €/mq | €/mq | €/mq | €/mq | €/mq | €/mq |

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 511,00 e 868,00 €/mq.

| MEDIA VALORI MINIMI | MEDIA VALORI MASSIMI |
|----------------------------|-----------------------------|
| 511,00 €/mq | 868,00 €/mq |

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a € 689,00 (seicentottantanove/00).

¹⁴ I valori di mercato indicati dall’Agenzia delle Entrate sono riferiti al primo semestre dell’anno 2021 (ultimo periodo disponibile)

¹⁵ E’ d’obbligo specificare che, a differenza dei valori registrati dalle quotazioni dell’O.M.I. e di Borsinoimmobiliare.it (che consentono una valutazione di natura tipologica), il sito Immobiliare.it inserisce, all’interno del proprio range di vendite, tutte le tipologie abitative residenziali presenti nel territorio del comune di Carini comprendendo, quindi, anche le ville e i villini che, nel territorio in esame, costituiscono una fetta importante degli immobili disponibili. Alla luce di queste considerazioni si è, pertanto, ritenuto corretto non considerare tale valore, considerato di fatto sovradimensionato, all’interno dei prezzi massimi di vendita.

Tale valore è opportuno, tuttavia, che venga adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione, sono stati applicati dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento sulla scorta delle caratteristiche riscontrate sia nell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare che nell'unità immobiliare vera e propria.

Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti:

- **Coefficiente di standard sociale κ_1 .** Esprime la *qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona*. La palazzina a cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento, rispetto agli edifici della zona, presenta caratteristiche architettoniche e funzionali simili a quelli presenti in zona. **$\kappa_1 = 1,00$**

- **Coefficiente di standard dei servizi κ_2 .** Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari*. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche proprie dell'immobile, l'incidenza può essere considerata nulla. **$\kappa_2 = 1,00$**

- **Coefficiente di standard di manutenzione κ_3 .** Esprime un deprezzamento per le spese *di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare*. I prospetti della palazzina in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento, soprattutto a livello basamentale del piano terra e in prossimità dei telai degli infissi, presentano uno stato diffuso di degrado della finitura superficiale e, in più punti, si mostrano privi dell'ultimo strato di intonaco e solo parzialmente tinteggiati. Si sono registrate, inoltre, alcune macchie sparse di umidità che, con riferimento ai solai di copertura, hanno portato alla formazione di muffe. **$\kappa_3 = 0,90$**

- **Coefficiente di dimensione dell'immobile κ_4 .** Esprime la *possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni*. Nel caso in esame, la dimensione dell'immobile, costituita da una superficie lorda del solo appartamento pari a 201 mq, di cui circa 158 mq calpestabili, più balconi, portico e terrazzo, è simile per costituzione a quella degli appartamenti limitrofi. **$\kappa_4 = 0,95$**

- **Coefficiente di posizione dell'immobile κ_5 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione*. L'appartamento, sebbene si presenti complessivamente ben arieggiato e illuminato, si sviluppa su tre livelli ed è privo di ascensore. Il terrazzo non gode di vista panoramica. **$\kappa_5 = 0,90$**

- **Coefficiente delle caratteristiche del manufatto κ_6 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame e del suo stato di manutenzione*. L'immobile, che non è provvisto di impianto di riscaldamento e si mostra privo degli infissi interni ai livelli secondo e terzo, si presenta complessivamente in buone condizioni d'uso e di manutenzione. **$\kappa_6 = 0,98$**

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati avremo che il coefficiente correttivo globale κ_{tot} sarà:

$$\kappa_{tot} = \kappa_1 \times \kappa_2 \times \kappa_3 \times \kappa_4 \times \kappa_5 \times \kappa_6 = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,98 = \mathbf{0,82}$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_c \times \kappa_{tot} \quad \text{dove} \quad \begin{array}{l} V_u = \text{Valore unitario} \\ V_c = \text{Valore commerciale medio} \\ \kappa_{tot} = \text{Coefficiente correttivo globale} \end{array}$$

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 689,00 (seicentottantanove/00), il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 689,00 \times 0,82 = \text{€ } 565,00$$

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

$$\text{€/mq } 565,00 \times \text{mq } 207,00 = \mathbf{\text{€ } 116.955,00}$$

Adeguamenti del valore di stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, come in precedenza quantificati e di seguito riportati:

- Regolarizzazione diversa distribuzione spazi interni.....1.500,00 €
 - Regolarizzazione/ripristino prospetti1.500,00 €
 - Dismissione tettoia a copertura del terrazzo.....500,00 €
 - Allineamento planimetria catastale500,00 €
 - Attestazione Prestazione Energetica.....150,00 €
- 4.150,00 €
- pari ad un importo complessivo di**4.150,00 €**

$$\text{€ } (116.955,00 - 4.150,00) = \text{€ } 112.805,00 \cong \text{€ } 112.800,00 \text{ (centododicimilaottocento/00)}$$

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta, arrotondato, pari a **€ 112.800,00 (centododicimilaottocento/00)**

Così come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

$$€ 112.800,00 - (112.800,00 \times 10\%) = € 101.520,00 \cong € 101.500,00$$

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari, arrotondando, a € 101.500,00 (centounomilacinquecento/00).

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

Nel caso della procedura in oggetto il pignoramento insiste su un immobile di proprietà esclusiva degli esecutati ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale.

* * *

Per quanto sopra, il sottoscritto, concludendo giuste le risultanze emerse nel corso della visita immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'andamento dei prezzi nella località, relativamente al LOTTO UNICO che comprende il seguente immobile:

Appartamento posto al primo, secondo e terzo piano di un fabbricato sito a Carini in via Pietro Mazzamuto n.28 identificato al N.C.E.U. con il foglio MU, p.lla 1774, sub 4.

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 101.500,00 (centounomilacinquecento/00)

3. SCHEDE RIASSUNTIVA

La palazzina, all'interno della quale si trova il bene oggetto del procedimento, ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B1" della zonizzazione del PRG del Comune di Carini ed è situata, all'interno del centro storico, in prossimità dell'importante asse viario di via Roma a ridosso della Chiesa barocca degli Agonizzanti e a circa 200 m da piazza Duomo.

Detto immobile è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio MU, particella 1774, sub 4, cat. A/4** e confina a nord con unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio MU, p.lla 1774, sub 6 (relativamente al piano primo), sub 8 (relativamente al piano secondo) e sub 11 (relativamente al piano terzo), a sud con via Pastizzaro, ad ovest con via Pietro Mazzamuto (ex via degli Agonizzanti) e, infine, ad est con altra costruzione afferente al foglio MU, p.lle 1773 e 1756.

Il fabbricato, in cui si trova il bene oggetto del pignoramento, posto ad angolo fra due strade, occupa il lotto di "testata" di una stecca edilizia costituita dall'aggregazione di più palazzine, diverse per altezza, partiture e finiture, disposte a schiera, tipiche del tessuto urbano dei centri storici ed è costituito complessivamente da quattro elevazioni fuori terra.

L'appartamento, che presenta una superficie interna netta pari a ca. 158 mq. più balconi, portico e terrazzo per 21,7 mq, si presenta complessivamente in buone condizioni d'uso e di manutenzione e si sviluppa su tre elevazioni poste al primo, secondo e terzo piano rispettivamente così composte: una zona di ingresso, un piccolo salone, un bagno e una ampia zona cucina-soggiorno al piano primo; un ingresso, tre camere da letto e un bagno al piano secondo e due ambienti coperti, un portico e una terrazza al terzo ed ultimo piano.

I prospetti, sia quello, più ampio, prospiciente la via Mazzamuto che quello su via Pastizzaro, mostrano uno stato diffuso di degrado della finitura superficiale di varia natura e, in più punti, soprattutto a livello basamentale e in prossimità dei telai degli infissi, sono privi dell'ultimo strato di intonaco e solo parzialmente tinteggiati.

Esaminate le caratteristiche intrinseche dell'immobile (quali affaccio su strada, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, ecc) e dell'area in cui è contestualizzato, il sottoscritto, dopo avere consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 116.955,00. Dal valore ottenuto sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione edilizio-urbanistico dell'immobile per un importo stimato pari a € 4.150,00 e successivamente, considerando le differenze esistenti al

momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 10% su valore di mercato.

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, quindi, il **prezzo base d'asta dell'immobile** è risultato, arrotondato, pari a

€ 101.500,00 (centounomilacinquecento/00)

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 10/11/2021

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)

4. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1** Verbali di sopralluogo del 23.07.2020 e del 21.07.2021
- ALLEGATO 2** Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare
- ALLEGATO 3** Certificazione di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 4** Documentazione catastale
- 5.1 Visure storiche
 - 5.2 Planimetria
 - 5.3 Estratto di mappa
 - 5.4 Estratto del Prontuario
- ALLEGATO 5** Planimetria rilievo stato di fatto
- ALLEGATO 6** Sovrapposizione planimetria di rilievo con planimetria catastale
- ALLEGATO 7** Atto di compravendita del 02.04.2004
- ALLEGATO 8** Documentazione edilizia autorizzativa contenente la Pratica n.2369 Prot. 3071/73
- ALLEGATO 9** Sovrapposizione planimetria di rilievo con planimetria di progetto
- ALLEGATO 10** Documentazione utile alla valutazione immobiliare
- 10.1 Valutazione O.M.I. – Agenzia delle Entrate
 - 10.2 Valutazione Borsinoimmobiliare.it
 - 10.3 Valutazione Immobiliare.it
- ALLEGATO 11** Documentazione fotografica
- 11.1 Prospetti esterni
 - 11.2 Locali interni