

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedure Esecutive Riunite R.G.Es. 245/2021 e R.G.Es. 111/2024

CREDITORE PROCEDENTE SIENA MORTGAGES 07-5 S.P.A. E PER ESSA BANCA MONTE
DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORI ESECUTATI SIG.RI **** * E ** *****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.GIANFRANCO PIGNATARO

CUSTODE GIUDIZIARIO: NOTAIO ANNA RUFFINO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

- Villino nel Comune di Carini (PA) - Contrada Giagaffe - via Liegi 17 - piani terra e primo sottotetto - Al N.C.E.U. del Comune di Carini Foglio 3 part.lla 1187
- Quota di proprietà della strada privata di accesso - Al Catasto Terreni del Comune di Carini Foglio 3 part.lla 1243



Esperto stimatore: Arch. Claudia Failla

Via Principe di Paternò 88 - 90144 Palermo - pec: claudia.failla70@archiworldpec.it

INDICE

1. PREMESSA.....	pag.1
2. OPERAZIONI PERITALI.....	pag.2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	pag.5
3.1 Quesito n.1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.....	pag.5
3.2 Quesito n.2: Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto e loro descrizione materiale.....	pag.8
3.3 Quesito n.3: Identificazione catastale del bene pignorato.....	pag.35
3.4 Quesito n.4: Schema sintetico-descrittivo del lotto.....	pag.40
3.5 Quesito n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	pag.43
3.6 Quesito n.6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	pag.44
3.7 Quesito n.7: Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag.52
3.8. Quesito n.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	pag.52
3.9. Quesito n.9 Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.....	pag.54
3.10. Quesito n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag.54
3.11.Quesito n.11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.....	pag.54
3.12. Quesito n.12 Valutazione del bene e criterio di stima adottato.....	pag.55
3.13. Quesito n.13 Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag.67
4. ELENCO ALLEGATI.....	pag.68

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

1.PREMESSA

La scrivente arch. Claudia Failla, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3292, è stata nominata esperto stimatore nella procedura iscritta al N.R.G.Es. 245/2021 con decreto di nomina del 02.05.2022 emesso dal Giudice dott. Gianfranco Pignataro.

In data 09.05.2023 la sottoscritta ha effettuato il deposito telematico del verbale di accettazione dell'incarico ex art.569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, ha provveduto, congiuntamente al nominato custode Notaio Anna Ruffino, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 21.07.2022.

La procedura immobiliare è stata promossa da SIENA MORTGAGES 07-5 S.p.A., e per essa Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. in qualità di mandataria, in forza del Contratto di Mutuo Fondiario Rep.15910 del 24.04.2007 ai rogiti del Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato, stipulato con **** * (Palermo, ***** C.F. *****) e ** * (Palermo, ***** C.F. *****), odierni esecutati.

Il contratto di mutuo era garantito da ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 07.05.2007 ai nn. 34022/8413 sull'immobile sito in Carini (PA), Contrada Giagaffe, piani terra e primo, di otto vani catastali, in catasto al foglio 3, particella 1187, categ.A/7, classe 6, consistenza 8 vani, R.C. € 516,46.

A causa della mancata estinzione del debito contratto, con atto di precetto notificato il 09.16.04.2021 è stato intimato il pagamento della somma dovuta e persistendo l'inadempimento, con atto di pignoramento Rep.612 del 28.05.2021 trascritto il 25.06.2021 ai nn. 29709/22951, notificato in data 04-07.06.2021, è stata radicata la procedura contro gli odierni esecutati per il diritto di proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare come sopra identificata.

Con successivo atto Rep. 2185 del 26.02.2024 trascritto il 10.03.2024 ai nn. 13803/10937 il creditore procedente, in forza dello stesso titolo esecutivo, ha sottoposto a pignoramento la proprietà per la quota pari ad 1/2 indiviso della stradella identificata in catasto terreni con la particella 1243 del foglio di mappa 3 del Comune di Carini, che consente l'accesso all'immobile ed è appartenente ai debitori esegutati giusti titoli di acquisto.

La nuova procedura esecutiva è stata iscritta al N.R.G. 111/2024 e con provvedimento del 23.05.2024 il Giudice dell'Esecuzione ne ha disposto la riunione alla precedente portante il N.R.G. 245/2021, estendendo il mandato alla scrivente.

In data 17 ottobre 2024 la scrivente ha depositato congiuntamente al custode giudiziario il modulo di controllo della documentazione prodotta dal creditore procedente nella procedura N.R.G.111/2024.

2. OPERAZIONI PERITALI

Per rispondere ai quesiti posti dal giudice è stata esaminata la documentazione prodotta dal creditore nell'ambito della procedura N.R.G. 245/2021 e sono state acquisite le certificazioni anagrafiche di **** ***** acquisite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo (Certificato Storico di Residenza ed Estratto per riassunto degli atti di matrimonio) e di ** ***** acquisite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Carini (Certificato Storico di Residenza e Certificato di Stato di Famiglia). I certificati sono stati depositati il 21.07.2022 unitamente al modulo di controllo.

In accordo con il Custode Giudiziario Notaio dott.ssa Anna Ruffino l'immissione in possesso ed il primo sopralluogo sono stati fissati per il giorno 6 ottobre 2022. In tale occasione è stato verificato che l'unità immobiliare è stabilmente utilizzata come abitazione dalla signora ** ***** e dai figli. Con il suo consenso sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state verificate la consistenza e l'attuale configurazione della villa e dell'area esterna di pertinenza. Sono state eseguite anche ispezioni visive degli impianti tecnologici, in merito ai quali la proprietà ha dichiarato di non possedere alcuna dichiarazione di conformità.

Con istanza del 9 febbraio 2023, acquista il successivo giorno 10 al n.prot. 8135 della

Ripartizione VII Edilizia Privata/Sanatoria, è stato richiesto accesso alla documentazione edilizia relativa al bene oggetto di procedura in possesso dell'ufficio, e il 24 febbraio, presso gli uffici, è stata acquisita copia della pratica di sanatoria n.4609 prot. 3279 del 15.04.86 riguardante la villetta pignorata. Contestualmente, l'ufficio ha attestato di non aver reperito altra pratica edilizia ad eccezione di quella esibita in detta data. Nei giorni successivi la scrivente è stata ricevuta presso gli uffici al fine di definire unitamente ai tecnici preposti le procedure per la conclusione della pratica di sanatoria e l'ammontare degli oneri ancora dovuti. La documentazione edilizia acquisita è riportata in Allegato 8.

Sono stati inoltre acquisiti dalla Ripartizione X Urbanistica e Riqualficazione Centro Storico i Certificati di Destinazione Urbanistica relativi alla particella 1187 (villa ed area di pertinenza) e alla particella 1243 (strada privata) del foglio n.3 del Catasto del Comune di Carini. I certificati rilasciati il 20.02.2023 ed il 02.10.2024 sono contenuti nell'Allegato 9.

Relativamente agli accertamenti catastali, tramite lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio sono stati acquisiti l'estratto di mappa, le visure catastali a partire dall'impianto meccanografico e la planimetria prot. 33722 del 15.03.1993, ultima in atti e con istanza del 30 agosto 2023 inviata a dp.palermo@pce.agenziaentrate.it assunta in pari data al protocollo n.260160, è stata fatta richiesta di acquisizione della documentazione catastale storica con riferimento in particolare al Tipo Mappale n.11150 del 06.10.1987, con il quale il fabbricato è stato introdotto in mappa. Copia del documento richiesto è stato acquisito presso gli uffici il 04.04.2024. La documentazione catastale è raccolta in Allegato 5.

Inoltre, avendo riscontrato sui luoghi la presenza di un pozzo attualmente utilizzato dalla proprietà per l'approvvigionamento idrico, con istanza del 18 settembre 2023 prot. 123379, è stato richiesto all'Ufficio del Genio Civile di Palermo di voler comunicare se risultassero richieste di autorizzazione per la sua realizzazione o richieste per la sua regolarizzazione.

L'istanza e la nota di risposta dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo sono riportate in Allegato 11.

Stante la circostanza per cui il fabbricato risulta allo stato attuale sprovvisto di approvvigionamento di acqua potabile, è stata contattata la ditta SO.R.I. S.p.a. al fine di sapere se il tratto stradale ove è ubicato l'ingresso sia servito da condotta idrica e di

conoscere la distanza dal punto di consegna più vicino al fine di poter indicare eventuali costi di allacciamento. L'istanza e la nota di risposta della SO.R.I. S.p.a. sono riportate in Allegato 12.

Infine sono stati svolti accertamenti presso l'Archivio Notarile di Palermo, ove sono stati acquisiti gli atti che hanno permesso di individuare l'esistenza di servitù in favore del bene pignorato nonchè di integrare la storia catastale con l'allegata documentazione dei frazionamenti intervenuti.

A seguito di quanto evidenziato dalla scrivente con relazione depositata il 15.09.2023 circa il fatto che il lotto pignorato nella procedura N.R.G. 245/2021 costituito dal fabbricato e dal terreno di pertinenza (part.1187 del foglio 3), risultasse intercluso essendo rimasta estranea alla procedura la comproprietà pro quota della stradella di accesso (part.1243 del foglio 3), il creditore procedente ha proceduto alla rettifica dell'errata trascrizione dell'atto notarile di compravendita Rep.60722 del 28.07.1997 con il quale i beni come sopra identificati sono pervenuti alla parte oggi debitrice e ha promosso la nuova procedura esecutiva iscritta al N.R.G. 111/2024 avente ad oggetto la quota di 1/2 indiviso della particella 1243.

Come da mandato, congiuntamente al Custode Giudiziario è stata esaminata la documentazione relativa alla procedura riunita e sono state acquisite le certificazioni anagrafiche aggiornate.

Il modulo di controllo ed i certificati aggiornati sono stati depositati in data 17 ottobre 2024. In tale occasione è stata segnalata la mancanza dell'avviso ex art. 599 comma 2 ai comproprietari della restante quota di 1/2 indiviso, ***** ***** per la nuda proprietà e ***** ***** per l'usufrutto vita natural durante.

Il 14 ottobre 2024 il Custode Giudiziario ha proceduto all'immissione in possesso della particella 1243 ed in tale occasione la scrivente ha eseguito i relativi rilievi metrici e fotografici. Il successivo 21 ottobre è stato eseguito un sopralluogo al fine di un'ulteriore verifica dello stato di conservazione dell'abitazione.

Gli esiti di tutti gli accertamenti svolti sono documentati nei paragrafi in relazione e i documenti acquisiti sono riportati in allegato alla stessa.

3.RISPOSTA AI QUESITI

3.1. QUESITO N.1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

Le procedure riunite N.R.G.Es. 245/2021 e N.R.G.Es. 111/2024 riguardano un compendio immobiliare costituito da due beni così individuati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione:

- **Immobile n.1 di cui all'Atto di Pignoramento Rep. 612 del 28.05.2021:** Quota di 1/1 dell'immobile sito in Carini (PA), contrada Giagaffe, a piano terra e primo, di otto vani catastali [...]. In catasto dei fabbricati del Comune di Carini al foglio 3, particella 1187, categoria A/7, classe 6, consistenza vani 8, R.C. Euro 516,46.
- **Immobile n.2 di cui all'Atto di Pignoramento Rep. 2185 del 26.02.2024:** Quota di 1/2 indiviso della stradella identificata in catasto con la particella 1243 del foglio di mappa 3 del Comune di Carini (PA). In catasto dei terreni del Comune di Carini (PA) al foglio 3, particella 1243, estesa 118 m².

Il titolo esecutivo a fondamento delle due procedure è il Contratto di Mutuo Fondiario del 24.04.2007 Rep. 15910 in Notaio Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato.

Diritti reali:

I diritti reali pignorati sono:

- **Piena ed intera proprietà dell'immobile n.1, particella 1187 del foglio 3 del Comune di Carini;**
- **Piena proprietà della metà indivisa dell'immobile n.2, particella 1243 del foglio 3 del Comune di Carini**

Essi corrispondono a quelli in titolarità degli odierni esecutati **** ***** e ** *****

*****, per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto di compravendita ai rogiti del notaio Girolamo Restivo di Palermo Rep. 67022 del 28.07.1997 trascritto a Palermo il 30.07.1997 ai nn. 25638/19101 (Allegato 6).

Riguardo al regime patrimoniale dei coniugi si segnala che gli effetti della comunione dei

beni sono decaduti a seguito di autorizzazione ai coniugi a vivere separatamente emessa dal Tribunale di Palermo il 21.02.2017 e successiva sentenza di separazione giudiziale del 26.06.2017 (Allegato 7 - Estratto per riassunto degli atti di matrimonio).

Dati catastali:

E' verificata l'esatta corrispondenza tra gli identificativi catastali (Comune censuario, foglio, particella e subalterno) indicati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione e quelli riportati nelle visure catastali (Allegato 5).

I beni sono inequivocabilmente ed univocamente determinati.

Si segnala soltanto che relativamente all'immobile n.1 (villa) sono state riscontrate difformità sostanziali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e che relativamente all'immobile n. 2 (stradella) non risultano ancora eseguite le volture relative all'atto di compravendita Rep. 67022 del 28.07.1997 con cui i beni sono pervenuti agli odierni debitori, nonché dell'atto di divisione Rep. 40038 del 21.07.1993 e dell'atto di compravendita Rep.40039 del 21.07.1993 con i quali i beni sono pervenuti ai loro attuali possessori.

Le discordanze evidenziate non hanno comunque comportato alcuna variazione degli identificativi catastali e saranno esaminate in risposta al Quesito 3.

Individuazione e ubicazione degli immobili

Per l'esatta individuazione degli immobili pignorati si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale del foglio 3 del Comune di Carini, attraverso l'applicazione Stimatrix Formaps (Allegato 2).

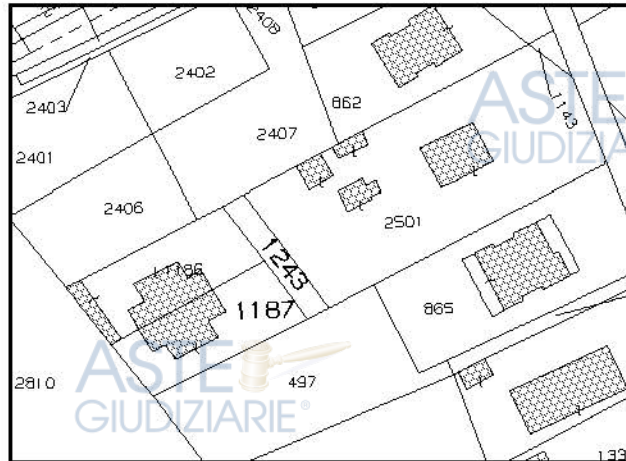
La particella 1187 identifica un'abitazione in villino unifamiliare con terreno di pertinenza esteso circa 500 m² compresa l'area di sedime della costruzione.

La particella 1243 identifica una striscia di terreno antistante il cancello di ingresso alla villa, estesa 118 m², adibita a stradella privata di accesso comune alla particella 1187 e all'adiacente particella 1186.

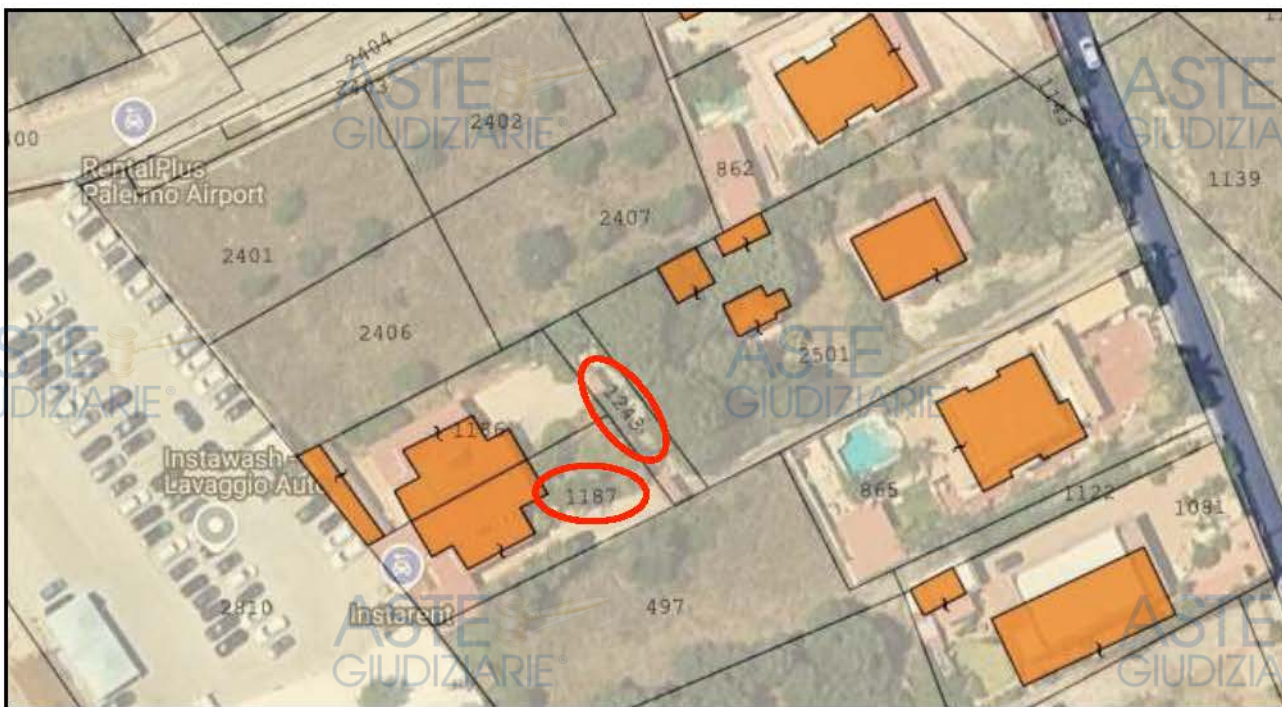
Come si evince dalle elaborazioni sotto riportate, può dirsi riscontrata la corrispondenza tra i beni come individuati negli atti di pignoramento e lo stato dei luoghi.



Ortofoto attuale da Google Maps



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratto da Stimatrix Formaps

Individuazione del lotto di vendita

I beni pignorati possono essere alienati in unico lotto che sarà così costituito:

- Piena proprietà di un'abitazione in villino unifamiliare (categ. A/7) sito nel Comune di Carini (PA), contrada Giagaffe, piani terra e primo, di otto vani catastali, con area esterna di pertinenza esclusiva estesa circa 500 m² compresa l'area di sedime della

costruzione. Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Carini al foglio di mappa 3, particella 1187, categoria A/7, classe 6, consistenza vani 8, R.C. Euro 516,46.

Confinante a nord-est con part.lla 1243 fg.3, a sud-est con part.lla 497 fg.3, a sud-ovest con part.lla 2810 fg.3 e a nord-ovest con part.lla 1186 fg.3.

- Quota di comproprietà pari a 1/2 indiviso della striscia di terreno adibita a strada privata di accesso, identificata in Catasto Terreni del Comune di Carini al foglio di mappa 3 particella 1243, qualità seminativo-arborato, classe 3, superficie 118 ca, Reddito dominicale € 0,58, Reddito Agrario € 0,18, confinante a nord-est con part.lla 2501 fg.3, a sud-est con part.lla 497 fg.3, a sud-ovest in parte con part.lla 1187 e in parte con part.lla 1186 fg.3, a nord-ovest con part.lla 2407 fg.3.

3.2. QUESITO N.2: Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto e loro descrizione materiale

Accessibilità e infrastrutture generali

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Carini (Palermo), in Contrada Giagaffe (o "Giaffi"), nel territorio che si estende a nord-ovest della città, caratterizzato da un'ampia pianura costiera compresa tra la costa tirrenica e i monti di Palermo.

Distano circa 30 Km da Palermo e circa 6 Km dal centro di Carini.

Da Palermo sono raggiungibili percorrendo il tratto di autostrada A29 fino allo svincolo di Villagrazia di Carini, proseguendo poi lungo la SS 113 direzione Palermo per circa 650 m fino all'intersezione con la via Liegi, lungo il cui percorso si trova la strada di accesso alle unità pignorate.

La SS 113 è, con l'autostrada, il tracciato principale extraurbano di collegamento ed il suo imbocco dista circa 300 m dalle unità pignorate.

La viabilità locale è costituita dalla via Liegi che rappresenta il collegamento principale verso il centro di Carini. Non presenta criticità di percorrenza ed è un collegamento efficace con la SS 113 e quindi con lo svincolo autostradale.

I due beni si trovano in una posizione strategica rispetto alle infrastrutture generali.

L'aeroporto di Punta Raisi (Falcone Borsellino) è situato infatti ad una distanza in linea

d'aria di circa 4 Km ed è raggiungibile in pochi minuti tramite il vicino svincolo autostradale.

La stazione ferroviaria di Piraineto dista appena 300 m. E' posta lungo la linea ferroviaria che da Palermo giunge fino a Trapani e in essa transitano treni regionali con un passaggio ogni venti minuti. Sono presenti anche diramazioni con metropolitana leggera di superficie verso la stazione centrale di Carini e verso l'aeroporto di Punta Raisi.

Al suo esterno è presente il parcheggio per le auto e la fermata delle autolinee extraurbane.



Infrastrutture generali di collegamento

Caratteristiche della zona e servizi di rete

Il paesaggio urbano è quello di periferia urbana diffusa caratterizzata da bassa densità edilizia e modeste parti coltivate residuali, frutto delle espansioni che hanno caratterizzato la storia recente del Comune di Carini e delle sue frazioni, che oggi costituiscono parte integrante dell'area metropolitana di Palermo.

La tipologia edilizia prevalente è quella di abitazioni in villino, per lo più unifamiliare, di

una/due elevazioni fuori terra, con area esterna di pertinenza e con ingresso da strada pubblica o da strade che dipartono perpendicolarmente ad essa.

La zona è di carattere prettamente residenziale, ma a circa 400 m vi sono alcuni servizi quali un supermercato, una scuola elementare, una scuola di danza. Nei pressi della vicinissima stazione Piraineto vi sono parcheggi con transfer per l'aeroporto e agenzie di noleggio auto.

A circa di distanza, proseguendo lungo la via Liegi in direzione del centro di Carini, è prevista ed è già in fase di attuazione la realizzazione del Centro per le Biotecnologie e la Ricerca Biomedica della Fondazione Ri.Med.



Servizi di zona

Per quanto riguarda i servizi di rete, la zona non è collegata alla rete di distribuzione del gas metano del Comune e non è collegata alla rete fognaria pubblica.

Per quanto riguarda il servizio idrico, l'area è servita dalla rete della ditta SO.R.I. S.p.a., un'azienda che opera nel servizio idrico del Comune di Carini. Con pec del 5 dicembre

2023, la ditta SO.R.I. ha tuttavia comunicato che il tratto stradale ove è ubicata la villa oggetto di procedura non è servito dalla condotta e che, allo stato attuale, il punto di consegna più vicino dista 141 m dall'ingresso della strada privata che conduce all'immobile.

Descrizione dei beni pignorati

Tipologia: Abitazione in villino di due elevazioni fuori terra con terreno di pertinenza e con la comproprietà pro quota pari a metà dell'intero della stradella privata di accesso in comune con la proprietà adiacente.

Ubicazione: Comune di Carini, Contrada Giagaffe, via Liegi 17

Confini: la particella 1187, che identifica l'abitazione con l'area esterna pertinente, confina a nord-est con part.lla 1243 fg.3, a sud-est con part.lla 497 fg.3, a sud-ovest con part.lla 2810 fg.3 e a nord-ovest con part.lla 1186 fg.3.

La particella 1243, che identifica la strada privata di accesso, confina a nord-est con part.lla 2501 fg.3, a sud-est con part.lla 497 fg.3, a sud-ovest in parte con part.lla 1187 e in parte con part.lla 1186 fg.3, a nord-ovest con part.lla 2407 fg.3.

Caratteristiche strutturali: la struttura del fabbricato è di tipo intelaiato con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e muratura di tamponamento in blocchi di calcarenite. La parete nord-ovest è in comune con la costruzione che insiste sull'adiacente particella 1186.

Il solaio tra il piano terra ed il primo piano (piano sottotetto) è di tipo misto latero-cementizio con cordoli perimetrali in calcestruzzo di cemento armato.

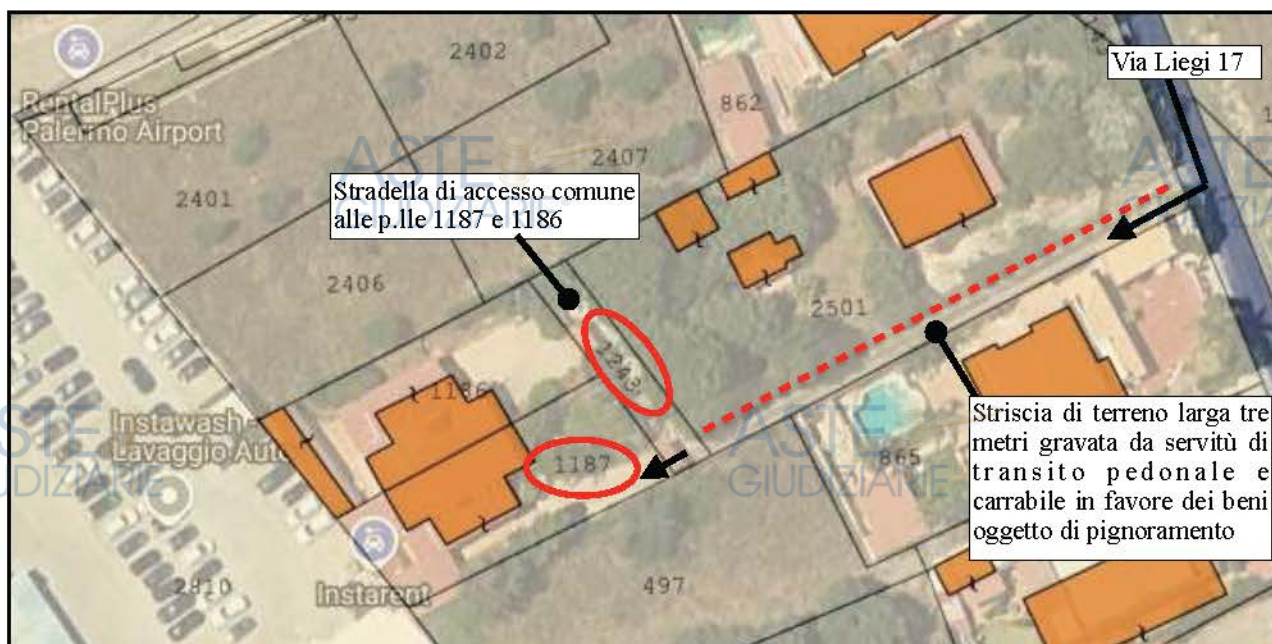
La copertura del primo piano è a falde inclinate, strutturalmente costituite da travetti in conglomerato cementizio armato e volterrane di alleggerimento.

I fronti esterni della villetta sono definiti con tonachina.

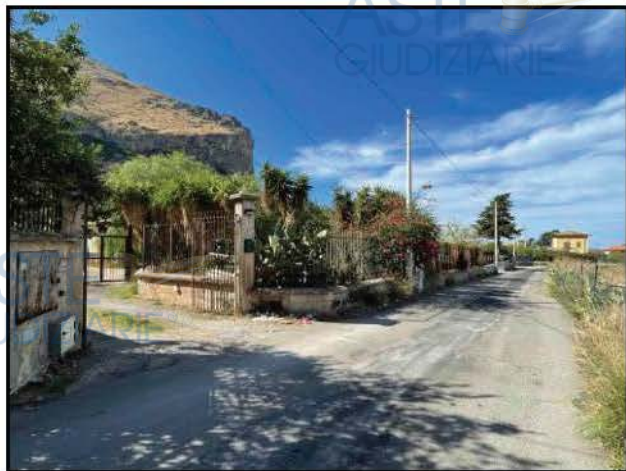
Accessi: l'accesso da strada pubblica avviene in corrispondenza del civ. 17 della via Liegi, attraverso una striscia di terreno larga tre metri, pavimentata con misto granulare stabilizzato, che dall'imbocco sulla via Liegi corre lungo il confine con le attuali particelle 865 e 497 fino a congiungersi con la strada privata particella 1243. Su detto tratto gli immobili pignorati godono di servitù attiva di transito pedonale e carrabile nonché di

passaggio di condutture aeree ed interrate di elettricità, gas, telefono, fognature ed acqua, costituita in seno all'atto di divisione in notaio Renato Caruso Rep. 40038 del 21.07.1993 trascritto il 24.07.1993 ai nn. 29965/22369. Nel citato atto è precisato che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico di tutti gli utenti.

Il cancello di accesso al villino si apre sulla stradella privata particella 1243, a fondo chiuso, in comune con la proprietà adiacente. Detta stradella ha larghezza media di 4,20 m e lunghezza di circa 28 m, sostanzialmente coincidente con la superficie catastale pari a 118 m². E' pavimentata con un misto granulare stabilizzato ricoperto in alcuni tratti da un sottile strato di conglomerato cementizio.



Accesso ai beni pignorati



Imbocco da via Liegi civ.17



Striscia di terreno gravata da servitù di passaggio



Ingresso alla u.i pignorata part.1187



Part. 1243-Stradella comune a partt.1186 e 1187

Pertinenze: costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione l'area esterna estesa circa 500 m² comprensiva dell'area di sedime del fabbricato, alla quale si accede attraverso un cancello metallico, carrabile e a due battenti.

Il vincolo pertinenziale è stato accertato sulla base della documentazione catastale storica acquisita ed in particolare attraverso il Tipo Mappale prot. n.11150 del 06.10.1987 (Denuncia di Nuova Costruzione Allegato 5.7). E' evidenziato in planimetria catastale con il simbolo grafico della graffatura, al quale si ricorre per collegare aree adiacenti sulle quali esistono identici diritti reali.

L'area di pertinenza è in parte adibita a giardino e in parte è pavimentata con piastrelle di grès o di ceramica monocottura.

Dotazioni condominiali: non vi sono dotazioni condominiali in quanto si tratta di una costruzione di tipo isolato.

Composizione interna: nella configurazione rilevata, la costruzione si compone al piano terra di un ampio salone aperto su un portico sul fronte principale, di una camera da letto, un ripostiglio, un servizio igienico completo di sanitari, lavabo e doccia con areazione diretta mediante finestra, un pranzo - soggiorno ed un ampio locale cucina.

Sia la cucina che il bagno occupano porzioni originariamente libere dell'area esterna, così

come, alla stessa quota di piano terra, una lavanderia, un ulteriore servizio igienico ed un vano adiacenti il lato di confine sud-ovest ed una zona pranzo con cucina in muratura adiacente il lato di confine sud-est.

Si tratta di volumi aggiunti al corpo originario della fabbrica, realizzati nel 2007 nell'ambito di lavori di ampliamento nella parte retrostante del lotto. Hanno coperture a falda con travi di legno e tavolato continuo a vista, strato di coibentazione e impermeabilizzazione e manto di tegole in laterizio ed i tre vani adiacenti il confine sud-ovest sono delimitati da una parete in parte finestrata.

Si accede al piano primo sottotetto mediante una scala interna che diparte dal salone. In esso si trovano tre stanze ed un servizio igienico completo di sanitari, lavabo e vasca con areazione diretta mediante finestra.

Le finiture dell'appartamento sono di tipo ordinario: **i pavimenti e gli zoccolotti** di tutti gli ambienti sono in ceramica del tipo monocottura.

L'area porticata sul fronte principale è pavimentata con piastrelle di ceramica color cotto.

Le **porte interne** sono in legno con specchiature cieche.

Gli **infissi esterni** sono in legno con persiane e scuri anch'essi in legno ad eccezione delle due finestre della cucina in alluminio preverniciato con finitura tipo legno.

Le **porte di ingresso** dalla cucina e dal salone di piano terra sono in legno di tipo blindato.

Le **pareti** sono definite con intonaco civile e tinteggiatura.

Le pareti del bagno del piano terra sono rivestite in parte con elementi di pietra; quelle del bagno di piano sottotetto sono rivestite con piastrelle in ceramica.

I **soffitti piani** del piano terra sono intonacati.

I **tetti a falda** della cucina e del servizio igienico di piano terra hanno travi e tavolato di legno a vista.

L'intradosso dei tetti del piano sottotetto è intonacato.

Impianti: la villa non dispone di un approvvigionamento di acqua potabile.

Secondo quanto riferito dalla sig.ra ** *****, l'acqua viene attualmente prelevata da un pozzo perforato di 50 m di profondità e 20 cm circa di diametro, con pompa sommersa,

localizzato all'interno del terreno di pertinenza ad una distanza di circa 1 metro dal confine con la proprietà dell'adiacente particella 1186. Una volta prelevata, l'acqua è raccolta nella cisterna al di sotto del solaio del portico sul fronte principale del fabbricato.

All'interno dell'abitazione l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia del tipo a collettori (uno ubicato a piano terra, un'altro nel servizio igienico del piano primo), con scaldabagno a gas per la produzione di acqua calda installato nell'attuale lavanderia.

Non essendo presente nella zona rete di distribuzione comunale del gas, l'alimentazione dello scaldabagno e della cucina avviene mediante bombole.

Il riscaldamento/raffrescamento avviene mediante condizionatori monosplit con singola unità esterna, ubicati in alcuni ambienti dell'abitazione.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed stato oggetto di lavori di modifica nel 2007 quando l'unità immobiliare è stata ampliata con la realizzazione della cucina e del servizio igienico di piano terra.

E' presente un impianto citofonico.

L'impianto di smaltimento dei reflui è costituito da un pozzo nero situato nella stradella particella 1243 in prossimità del cancello di ingresso alla villa.

Condizione di manutenzione dell'immobile e degli impianti: relativamente allo stato di conservazione dell'unità immobiliare rinvenuto al momento del sopralluogo, si rappresenta che sono stati rilevati diffusi fenomeni di umidità di risalita su tutti i muri del piano terra, imputabili all'assenza di un idoneo isolamento dal terreno. Detti fenomeni sono resi evidenti da macchie, muffe, esfoliazioni della tinteggiatura e scrostamenti di intonaco visibili al piede dei paramenti delle pareti sia esterni che interni e, in alcuni casi, estesi fino ad un'altezza di 90/100 cm dal pavimento.

Al piano primo, in alcune parti, è stata constatata la presenza di muffe in corrispondenza delle intersezioni tra le pareti verticali ed il tetto ed estese zone di distacco dell'intonaco dell'intradosso che, in una piccola porzione della copertura del servizio igienico, sono progredite fino alla caduta dello stesso.

Si tratta di una forma di degrado connesso alla presenza di umidità probabilmente per insufficiente impermeabilizzazione della copertura e mancanza di coibentazione termica, la

cui progressione deve essere monitorata nel tempo.

Per tale motivo, al fine di scongiurare il possibile verificarsi di ulteriori distacchi e cadute di porzioni dell'intradosso dei campi di solaio, in sede di sopralluogo è stato ritenuto opportuno inibire l'utilizzo di tutto il piano primo.

Per quanto attiene alle strutture portanti dell'edificio originario, su diversi elementi trave posti sul perimetro del fabbricato si rinvencono lesioni da distacco tra muratura di tamponamento e trave in conglomerato cementizio armato, di ampiezza variabile da capillari a qualche millimetro.

Esse sono il segno di un processo di degrado dovuto all'esposizione ad agenti aggressivi, che hanno prodotto il deterioramento del calcestruzzo copriferro (carbonatazione) e conseguentemente l'ossidazione delle barre di armatura di acciaio. Lesioni dello stesso tipo si rinvencono anche su alcuni elementi portanti verticali quali il pilastro interno che sostiene la scala e il pilastro del portico.

Nel portale di ingresso, le lesioni presenti sui pilastri sono dovute alla carbonatazione del calcestruzzo e alla corrosione delle barre di armatura. Il muretto di recinzione presenta diffuse macchie e scrostamenti di intonaco dovuti a umidità di risalita dal terreno a contatto.

Nei corpi aggiunti realizzati nel 2007 ed in particolare nelle pareti perimetrali della cucina e del bagno sono presenti lesioni che sono da ricondurre principalmente ad errori costruttivi, come l'inefficace compartecipazione delle nuove strutture con quelle preesistenti. Anche su queste pareti sono presenti ammaloramenti dovuti ad umidità che si manifestano al piede delle stesse e nell'intersezione con le coperture.

Tuttavia questi corpi dovranno essere demoliti in quanto non sono regolarizzabili dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Per quanto gli impianti, si richiama che la conformità degli stessi, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrità sono presupposti essenziali per l'idoneità dell'immobile all'uso per cui è stato costruito e per poter attestarne l'abitabilità, di cui attualmente è sprovvisto.

Come dichiarato dalla proprietà, gli impianti a servizio dell'abitazione sono privi della

Dichiarazione di Conformità o della Dichiarazione di Rispondenza previste dal DM 37/08.

A seguito degli accertamenti eseguiti nel corso dei due sopralluoghi si evidenzia quanto segue:

- relativamente all'impianto elettrico, è da segnalare che il quadro risulta non idoneo per vetustà e stato di conservazione dei componenti in esso contenuti (non è presente alcuna protezione differenziale e i dispositivi presenti, peraltro senza indicazione del circuito sezionato, sono unipolari e quindi non provvisti, in base alle norme CEI, del dispositivo per il sezionamento sul conduttore di neutro); le cassette di derivazione sembrano eccessivamente affollate ed in alcune è presente commistione tra cavi di potenza e cavi a bassissima tensione; alcuni cavi di potenza sono di colorazione errata (il neutro deve essere obbligatoriamente blu); le scatole porta frutto sono in molti casi prive di placca e di copriforo.

Si ritiene che, allo stato attuale, non sussistano le condizioni minime di sicurezza previste dalla normativa in materia, a causa, principalmente, della mancanza delle protezioni differenziali.

Al fine di scongiurare pericoli immediati per le persone che vi abitano, sarebbe necessario procedere con urgenza alle seguenti attività, comunque necessarie al fine di mettere a norma l'impianto esistente:

- installazione di un interruttore magnetotermico differenziale $I_n = 16A$ (corrente nominale), caratteristica C, $I_{dn} = 300mA$ (corrente differenziale), p.i. 4.5kA (potere di interruzione), entro 3 metri dal contatore del fornitore di energia elettrica, installato entro apposito quadretto in resina con grado di protezione IP55;
- installazione di un interruttore magnetotermico $I_n = 16A$ (corrente nominale), caratteristica C, p.i. 4.5kA (potere di interruzione) in sostituzione dell'interruttore generale presente nel quadro elettrico;
- sostituzione di tutti gli interruttori presenti all'interno del quadro elettrico generale $I_n=16A$ (corrente nominale) per le prese, $I_n=10A$ per le luci, caratteristica C, $I_{dn} = 30mA$ (corrente differenziale), p.i. 4.5kA (potere di interruzione);
- verifica del coordinamento tra interruttori di protezione e impianto di terra (la resistenza

totale di terra deve essere inferiore a 16660hm).

Occorre altresì precisare che, stante l'umidità presente sulla muratura, la condensa sui cavi e sui morsetti delle apparecchiature (es. prese a muro), potrebbe essere tale da dare luogo a correnti di dispersione superiori a 30mA, tali da provocare il distacco degli interruttori differenziali e, soprattutto, l'impossibilità di rialimentare l'impianto.

In questo caso occorrerebbe procedere anche alla sostituzione dei cavi elettrici e al rifacimento delle connessioni elettriche (derivazioni, giunzioni, connessioni sulle morsettiere delle prese e degli interruttori) in modo che i componenti siano idonei agli ambienti umidi.

Il distacco degli interruttori differenziali, peraltro, non è prevedibile in quanto il tasso di umidità delle pareti varia con le condizioni climatiche e del terreno, dando luogo a valori di correnti di dispersione a volte inferiori alla soglia degli interruttori differenziali (e quindi tali da non provocare il distacco), a volte superiori, fino ad impedire la possibilità di riarmo dell'interruttore stesso e quindi l'alimentazione dei circuiti da questo protetti.

Oltre alle lavorazioni descritte dovrebbe comunque prevedersi la sostituzione dei cavi di colorazione non corretta, la sostituzione delle cassette di derivazione eccessivamente affollate, l'installazione di idonei copriferro nelle scatole portafrutto e, ove occorrente, la sostituzione dell'intera serie civile, costi che si possono quantificare in 3.000 € ma che potrebbero anche aumentare fino a 4.000 € se fosse necessario dover impiegare cavi e connessioni idonei ad ambienti umidi.

Tutti i lavori di adeguamento devono essere eseguiti da una ditta abilitata ed iscritta alla camera di commercio ed al loro termine deve essere rilasciata la dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08.

- il pozzo di emungimento delle acque sotterranee presente nell'area di pertinenza dell'unità immobiliare non risulta essere mai stato denunciato all'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ente competente in materia, e pertanto, allo stato attuale, è abusivo (Nota rilasciata dall'Ufficio Genio Civile di Palermo in Allegato 11).

Dal momento che si trova ad una distanza dal confine con la proprietà aliena di molto inferiore a quella minima prevista dall'art. 889 del codice civile pari a 2 m, e che il

regolamento edilizio del Comune non detta disposizioni diverse, si ritiene di prevederne la tombatura e cioè l'estrazione dei manufatti di emungimento, il riempimento con materiale inerte certificato tale da non compromettere la falda né i terreni limitrofi e la chiusura sommitale in cemento.

Il costo di questa operazione può quantificarsi in 500,00 €.

- per ciò che riguarda l'approvvigionamento idrico, è necessario che l'unità immobiliare disponga di una fornitura di acqua potabile con allacciamento alla rete comunale.

La ditta SO.R.I. S.p.A. che opera nel servizio idrico del Comune di Carini e che gestisce la distribuzione nella zona in cui è ubicata la villetta, interpellata con pec del 5 dicembre 2023 e del 14 settembre 2024 ha comunicato che *"il tratto stradale ove è ubicato l'ingresso alla strada privata che conduce all'unità immobiliare indicata, non è servito da condotta So.r.i. - il punto di consegna più vicino si trova nel prolungamento della via Berlinguer verso via Liegi e dista circa 141 m dall'ingresso della strada privata che conduce all'immobile - l'importo del contratto di fornitura idrica è di 829,60 €"* (Allegato 12).

Il costo della posa della tubazione esterna dal punto di consegna (contatore) alla villetta, comprendente scavo, tubo in polietilene da 25 mm, raccordi, riempimenti e ripristino della pavimentazione, nonché il costo delle pratiche amministrative presso il Comune, può essere quantificato in 5.000,00 €, a cui deve aggiungersi l'importo del contratto indicato dalla So.r.i.s.p.a.;

- per ciò che riguarda lo scarico delle acque reflue domestiche, si richiama che l'art. 23 del Regolamento Edilizio del Comune di Carini vieta pozzi neri e, in generale, impianti di fogne perdenti.

Ai fini dell'adeguamento alle norme igienico-sanitarie e alle prescrizioni a tutela dell'inquinamento (Delibera C.I.T.A.I. del 4 febbraio 1977) dovrebbe prevedersi un trattamento primario di chiarificazione in vasca settica tipo Imhoff ed il successivo sversamento dei liquami nel terreno mediante sub-irrigazione con condotta disperdente o mediante pozzo assorbente. Qualora per l'estensione del terreno non fosse possibile realizzare un sistema disperdente o qualora il Comune di Carini lo prescrivesse, dopo la chiarificazione, l'accumulo dei rifiuti liquidi potrebbe avvenire in un pozzo a tenuta

stagna con successivo conferimento in un impianto autorizzato.

La soluzione costituita dall'istallazione di una fossa Imhoff con recapito delle acque chiarificate in pozzo a tenuta stagna, si ritiene la più praticabile.

Essa comporterà la realizzazione di uno scavo nell'area esterna per l'alloggiamento della fossa Imhoff e delle relative condutture a tenuta in entrata ed in uscita, previa comunicazione di inizio lavori asseverata da inoltrare al Comune; la verifica della capacità di tenuta delle pareti del pozzo esistente con la previsione, qualora necessario di opere di adeguamento per renderlo a perfetta tenuta stagna. Si può quantificare un costo di 2.000,00 €;

Complessivamente il costo delle opere che sarà necessario realizzare per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie e alle norme di sicurezza degli impianti a servizio dell'abitazione risulta pari a 12.330,00 €. Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

Attestato di Prestazione Energetica: come dichiarato dalla proprietà e verificato con visura nel Catasto Energetico Siciliano (Allegato 13), l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.

La sua redazione dovrà essere eseguita da un professionista qualificato seguendo le disposizioni del Decreto 63/2013 ed in conformità alle specifiche tecniche dei Dlgs 192/2005 e 311/2006, del DPR 59/2009 e delle norme UNI/TS 11300-1 e 2 del 2 ottobre 2014.

In base ai dati forniti dall'Osservatorio Nazionale sui Costi dell'APE e a dati del corrente mercato, il relativo può essere fissato in 200,00 €, comprensivo delle addizionali di legge.

Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

Fotografie dei luoghi (Allegato 3)

A) L'area esterna di pertinenza e il corpo originario della fabbrica



Viale di accesso



Prospetto principale



Prospetti principale e laterale



Prospetto laterale



Retroprospetto

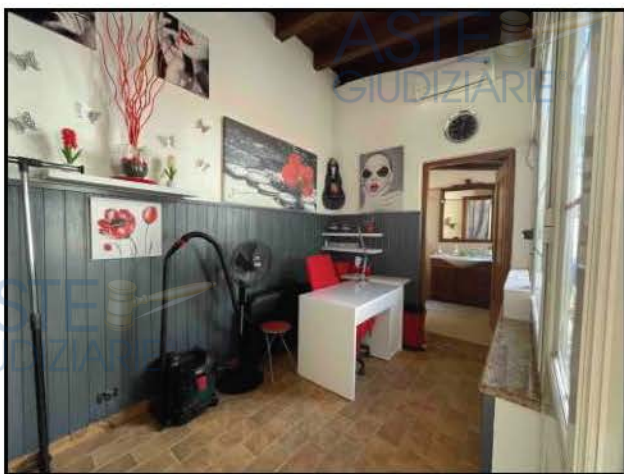
B) I volumi ed i locali aggiunti al piano terra nella parte retrostante del lotto, in ampliamento della costruzione originaria



Porzione dell'area esterna coperta con tetto a falda e sottostanti cucina e vano chiuso



Porzione dell'area esterna coperta con tetto a falda e sottostanti servizio igienico e lavanderia



Vano chiuso con parete vetrata



Servizio Igienico



Porzione dell'area esterna coperta con tetto a falda e sottostante Wc doccia



Porzione dell'area esterna coperta con tetto a falda e sottostante cucina



Zona originariamente occupata da un portico oggi adibita a pranzo - soggiorno

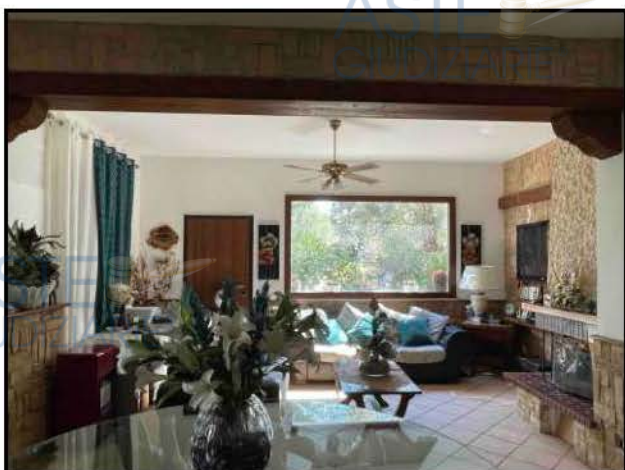
C) I locali del piano terra della costruzione originaria



Corridoio



Camera da letto



Salone



Salone



Scala interna



Portico sul fronte

D) I locali del piano primo



Disimpegno



Disimpegno



Camera



Camera



Camera



Wc vasca

E) Lo stato di conservazione



Umidità di risalita nelle pareti del corridoio di piano terra



Umidità di risalita in una parete interna della camera da letto di piano terra



Umidità al di sotto del davanzale della parete esterna della camera da letto di piano terra



Umidità sul paramento interno del salone a piano terra



Lesione per ossidazione delle barre di armatura del pilastro del portico



Lesione per ossidazione delle barre di armatura del pilastro della scala



Lesioni per carbonatazione del calcestruzzo e ossidazione delle barre di armatura dei pilastri
Macchie e scrostamenti di intonaco per umidità di risalita sul muretto di confine



Umidità sul paramento esterno della parete del salone al di sotto del portico



Lesione da distacco tra muratura di tamponamento e trave del tetto in conglomerato cementizio armato



Lesione da distacco tra muratura di tamponamento e trave del tetto in conglomerato cementizio armato



Muffe e lesione da distacco tra muratura di tamponamento e trave del tetto in conglomerato cementizio armato



Lesione da distacco tra muratura di tamponamento e trave del tetto in conglomerato cementizio armato



Umidità sull'intradosso del solaio di copertura con zone di distacco del copriferro dei travetti



Lesione da distacco del copriferro delle armature dei travetti



Ossidazione delle armature e completo distacco del copriferro

Fotografie degli impianti (Allegato 3)



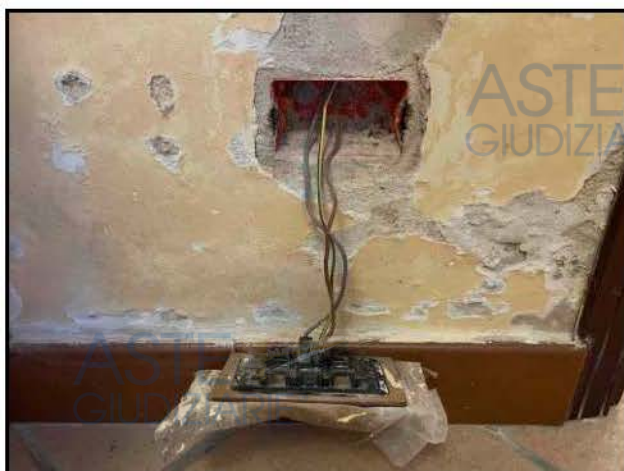
Pozzo nero



Pozzo di emungimento acque sotterranee



Quadro elettrico



Errata colorazione dei cavi - Possibile presenza di condensa all'interno delle tubazioni elettriche



Scatola portafrutto priva di placca e copriforo



Cassetta eccessivamente affollata

ASTE GIUDIZIARIE



11

SUPERFICIE M
ALTEZZA INTE

ALTEZZA INTERNA = 3,02 m

SUPERFICIE PARTICELLA 1243 = 118 m²

ASTE GIUDIZIARIE®
Azione ufficiale ad uso

ALTEZZA MEDIA P
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTL

3.3. QUESITO N.3 Identificazione catastale del bene pignorato

Il compendio pignorato è identificato catastalmente da due particelle così annotate:

1) **Villa con terreno di pertinenza:** Catasto Fabbricati del Comune di Carini al foglio 3, particella 1187, categoria A/7, classe 6, consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 172 m², escluse aree scoperte 164 m², Rendita 516,46 €, Contrada Giagaffe Piano T-1.

2) **Strada di accesso:** Catasto Terreni del Comune di Carini al foglio di mappa 3 particella 1243, qualità seminativo-arborato, classe 3, superficie 118 ca, Reddito dominicale € 0,58, Reddito Agrario € 0,18

I dati identificativi catastali indicati negli atti di pignoramento e nella relative note di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, sono correttamente indicati nella loro completezza ed è verificata l'esatta corrispondenza con i dati riportati nelle visure catastali (Allegati 5.2 e 5.9).

Intestatari catastali

Relativamente alla particella 1187 del Catasto Fabbricati: gli intestatari catastali esaminati dal primo accatastamento fino ad oggi sono corrispondenti a quelli risultanti nei registri immobiliari. Attuale intestatario è l'odierno esecutato ***** per la proprietà di 1/1 in regime di comunione di beni con ** ***** , anche lei debitrice esecutata.

Relativamente alla particella 1243 del Catasto Terreni: attuali intestatari catastali sono ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** i quali, sulla base dei registri immobiliari sono stati comproprietari del bene fino al 1993. Risultano non ancora eseguite le volture relative all'atto di divisione Rep. 40038 del 21.07.1993 e all'atto di compravendita Rep.40039 del 21.07.1993, nonché all'atto di compravendita Rep. 67022 del 28.07.1997 con cui il bene è pervenuto agli odierni debitori.

Il costo per l'allineamento degli intestatari catastali è quantificabile in 360,00 €, comprensivi dell'onorario professionale, dei tributi speciali e delle imposte di bollo. Detto importo sarà detratto dal valore di mercato.

Ricostruzione della storia catastale

Sulla base della documentazione acquisita può dirsi che la villa è stata realizzata all'interno della particella di terreno 498/c estesa 500 m², generata dal frazionamento dell'originaria particella 498 estesa 3000 m² (Visure Catasto Terreni in Allegati 5.5 e 5.6). Questa era stata a sua volta originata con tipo di frazionamento n.124 del 13.10.1978 (Allegato 5.8), reperito in seno all'atto di vendita in notaio Salvatore Orlando del 13.12.1978 Rep. 102837.

Il frazionamento della particella 498 ed il cambiamento della 498/c dallo stato di terreno a quello di "ente urbano" a seguito di edificazione, sono stati denunciati in catasto con Tipo Mappale n. 11150/87 del 06.10.1987: la particella 498/c ha assunto nel catasto urbano il numero identificativo 1187 e il fabbricato è stato introdotto in mappa (v. Allegato 5.7).

L'unità immobiliare è stata dichiarata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con denuncia di nuova costruzione prot. 54503 del 06.10.1987, identificata al foglio 3 - particella 1187 - C.da Giagaffe - piani T e I° e classificata con la categoria F/3, cioè unità immobiliare urbana in corso di costruzione (v. Modello 55 in Allegato 5.3 e Visura dall'impianto meccanografico in Allegato 5.2). A detta data, infatti, dal momento che i lavori di costruzione erano stati iniziati in assenza di concessione edilizia, il cantiere era sottoposto a sequestro (la prosecuzione dei lavori sarà poi autorizzata l'1 dicembre 1987 a seguito di presentazione dell'istanza di condono).

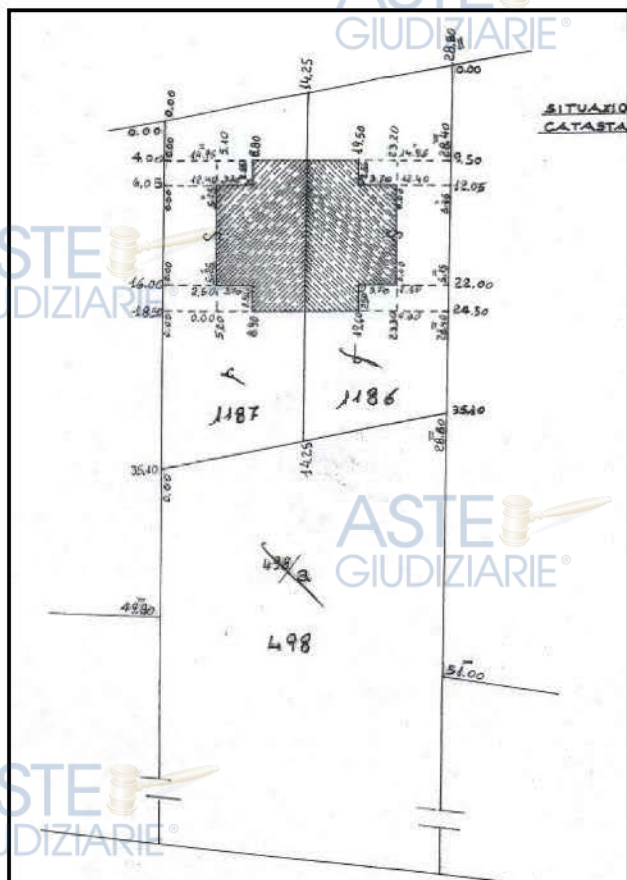
La planimetria catastale che rappresenta la costruzione nella sua consistenza e configurazione originaria è stata depositata con richiesta di variazione n. 33722 del 15.03.1993, a seguito della quale sono stati ad essa attribuiti la categoria A/7, abitazione in villino, e la consistenza di 8 vani. La planimetria presentata è l'ultima in atti (Allegato 5.4).

Pertanto, relativamente all'unità immobiliare particella 1187:

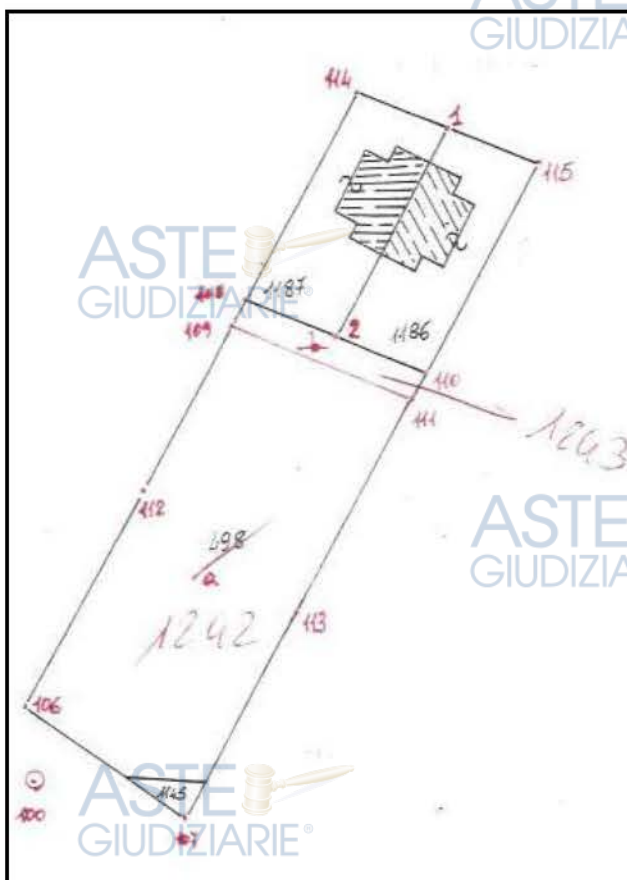
- i dati identificativi catastali sono rimasti invariati dal primo accatastamento ad oggi;
- il 15.03.1993 è stata attribuita la categoria A/7 e la consistenza di otto vani catastali;
- dopo detta data non si registra alcuna variazione sostanziale

Relativamente al terreno censito al foglio 3 particella 1243 di 118 centiare, sulla base della documentazione acquisita può dirsi che la particella deriva dal frazionamento prot. n.433

del 03.02.1993 (Allegato 5.10), acquisito in seno all'atto di divisione Rep.40038 del 21.07.1993 in Notaio Renato Caruso. Identificativi catastali, consistenza e qualità sono rimasti invariati dalla sua costituzione (Visura dall'impianto in Allegato 5.9).



Tipo Mappale Nr.11150 del 06.10.1987



Frazionamento prot. 433 del 03.02.1997

Difformità catastali

Relativamente alla particella 1187: lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria di impianto prot. 33722 del 15.03.1993, ultima in atti catastali, per difformità riferibili a:

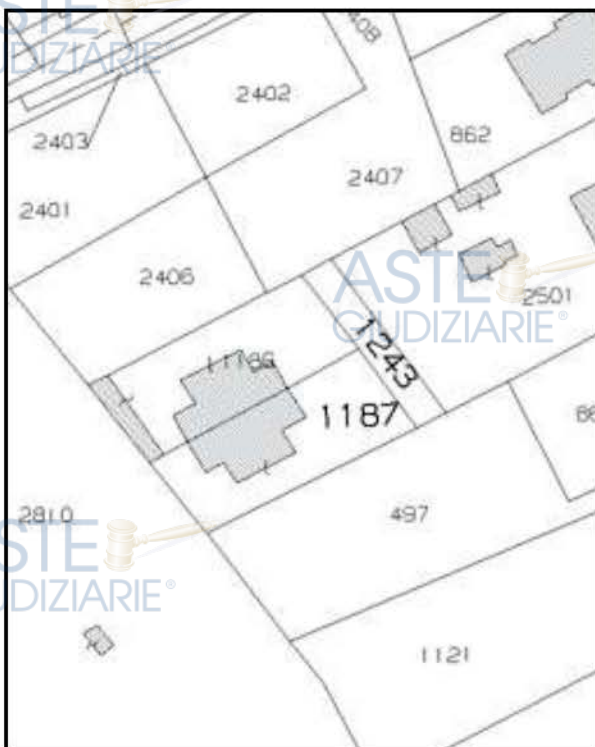
- nuovi volumi a livello del piano terra realizzati in aggiunta e in ampliamento della costruzione originaria nella parte retrostante del lotto. Essi occupano porzioni dell'area esterna compresa tra la parete perimetrale originaria ed il confine sud-ovest del lotto e all'interno sono allocati una cucina ed un servizio igienico. In adiacenza al lato di confine sud-ovest sono stati realizzati una lavanderia, un ulteriore bagno ed un vano; in adiacenza al confine sud-est è stata realizzata una zona pranzo con cucina in muratura;

- demolizione di parte della parete di tamponamento del retroprospetto;
- lievi modifiche della distribuzione interna del piano terra;
- ampliamento della larghezza di un vano finestra nel prospetto laterale di piano terra;
- ampliamento del terrazzo sul fronte principale.

Si tratta di difformità riconducibili ad interventi eseguiti, secondo quanto riferito dalla proprietà, nel 2007, tutti senza alcun titolo abilitativo e successivi ad un'istanza di condono presentata il 15 aprile 1986 ai sensi della Legge 47/85, allo stato attuale ancora pendente presso il Comune di Carini. Come tali, detti interventi non sono regolarizzabili dal punto di vista edilizio e, di conseguenza, non è ipotizzabile prevederne l'accatastamento. Non si ritiene necessario prevedere alcun aggiornamento della planimetria catastale del piano terra dal momento che la configurazione rappresentata è conforme a quella dei grafici allegati all'istanza di condono, alla quale deve essere ricondotta l'unità immobiliare.

Non si riscontra invece alcuna difformità tra la configurazione dei locali di piano primo e lo stato dei luoghi.

Relativamente alla particella 1243: non si rileva alcuna difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto rappresentato nell'estratto di mappa.

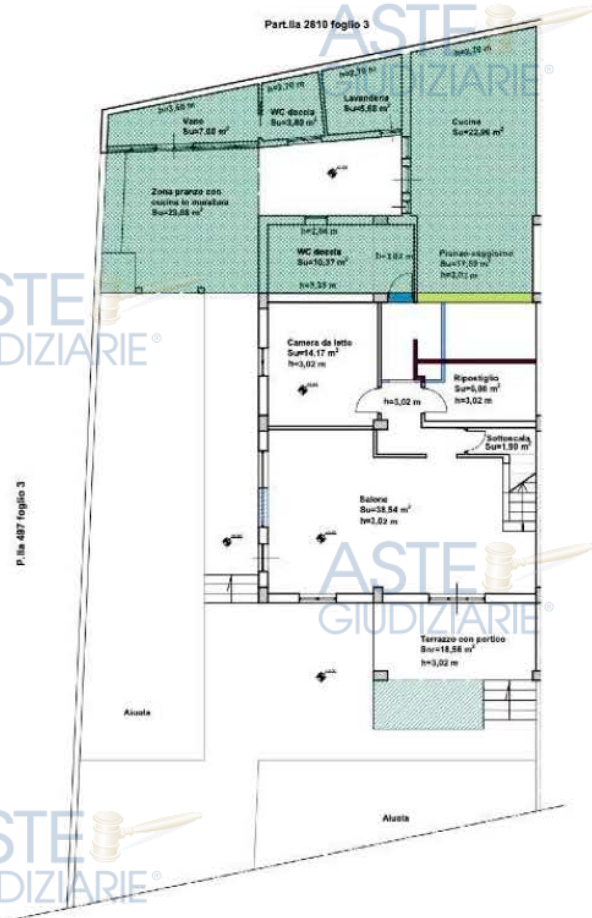


Estratto di mappa partt. 1187 e 1243

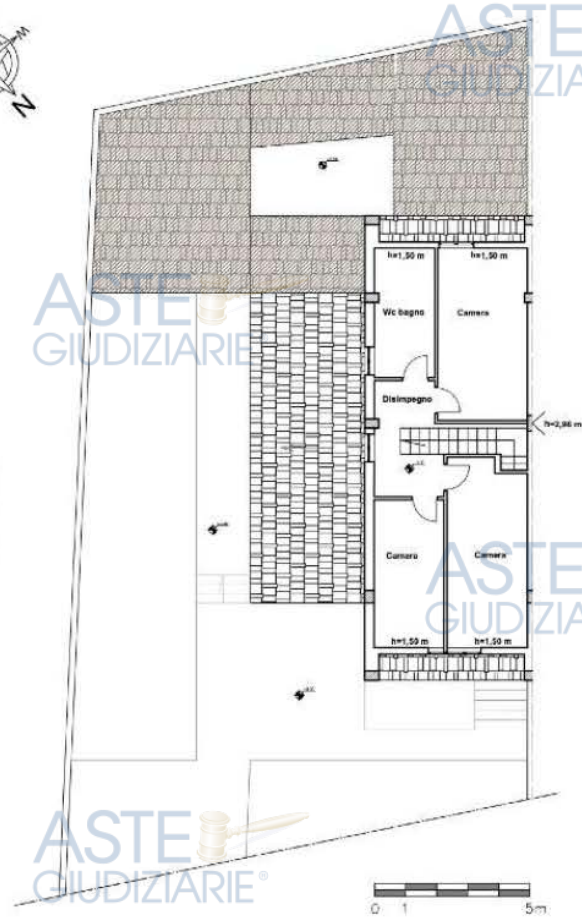


Part. 1187 - Planimetria prot. 33722 del 1993

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOTETTO



LEGENDA

AMPLIAMENTI DI VOLUME E SUPERFICIE UTILE REALIZZATI SULL'AREA LIBERA IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO ED IN Pendenza DI ISTANZA DI CONDONO

TETTI A FALDA REALIZZATI SUI NUOVI LOCALI

PARETE DEL PROSPETTO ORIGINARIO DEMOLITA

APERTURA DI VANO PORTA

AMPLIAMENTO DELLA LARGHEZZA DEL VANO FINESTRA

TRAMEZZI DEMOLITI

NUOVI TRAMEZZI

AMPLIAMENTO DEL TERRAZZO

Difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

3.4. QUESITO N.4 Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un'abitazione in villino unifamiliare (categ. A/7) sito nel Comune di Carini (PA), contrada Giagaffe, via Liegi 17, piani terra e primo sottotetto, di otto vani catastali, con area esterna di pertinenza esclusiva, in parte pavimentata ed in parte a giardino, estesa circa 500 m² compresa l'area di sedime della costruzione.

Censita in Catasto Fabbricati del Comune di Carini al foglio di mappa 3, particella 1187, categoria A/7, classe 6, consistenza vani 8, R.C. Euro 516,46.

Confinante a nord-est con part.lla 1243 fg.3, a sud-est con part.lla 497 fg.3, a sud-ovest con part.lla 2810 fg.3 e a nord-ovest con part.lla 1186 fg.3.

Il lotto di vendita comprende la quota di comproprietà pari a 1/2 indiviso della striscia di terreno adibita a strada privata di accesso, identificata in Catasto Terreni del Comune di Carini al foglio di mappa 3 particella 1243, qualità seminativo-arborato, classe 3, superficie 118 ca, Reddito dominicale € 0,58, Reddito Agrario € 0,18, confinante a nord-est con part.lla 2501 fg.3, a sud-est con part.lla 497 fg.3, a sud-ovest in parte con part.lla 1187 e in parte con part.lla 1186 fg.3, a nord-ovest con part.lla 2407 fg.3.

Detta strada privata ha larghezza media di 4,20 m e lunghezza di circa 28 m, sostanzialmente coincidente con la superficie catastale pari a 118 m². E' pavimentata con un misto granulare stabilizzato ricoperto in alcuni tratti da un sottile strato di conglomerato cementizio.

L'accesso da strada pubblica avviene in corrispondenza del civ. 17 della via Liegi, attraverso una striscia di terreno, in parte pavimentata con misto granulare stabilizzato, che dall'imbocco sulla via Liegi corre lungo il confine con le attuali particelle 865 e 497 fino a congiungersi con la particella 1243. Su di essa, gli immobili pignorati godono di servitù attiva di transito pedonale e carrabile, nonché di passaggio di condutture aree ed interrate di elettricità, gas, telefono, fognatura ed acqua, costituita in seno all'atto di divisione in notaio Renato Caruso Rep. 40038 del 21.07.1993 trascritto il 24.07.1993 ai nn. 29965/22369. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative a detta strada sono a carico di tutti gli utenti.

Nella configurazione rilevata, la costruzione si compone al piano terra di un salone aperto su un portico sul fronte principale, di una camera da letto, un ripostiglio, un servizio igienico completo di sanitari, lavabo e doccia con areazione diretta mediante finestra, un pranzo-soggiorno ed un ampio locale cucina. Sempre al livello del piano terra, nella parte retrostante del lotto, si trovano una lavanderia, un ulteriore servizio igienico, un vano ed una zona pranzo con cucina in muratura.

I volumi che ospitano il servizio igienico, il pranzo-soggiorno, la cucina e tutti gli altri ambienti che oggi si trovano nella parte retrostante del lotto sono stati aggiunti al corpo originario della fabbrica nel 2007 nell'ambito di lavori di ampliamento che hanno occupato porzioni originariamente libere dell'area esterna. Non sono regolarizzabili dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Al piano primo sottotetto si trovano tre camere ed un servizio igienico completo di sanitari, lavabo e vasca con areazione diretta mediante finestra.

Il descritto stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale di impianto prot. 33722 del 15.03.1993, ultima in atti, per difformità riferibili agli ampliamenti realizzati al piano terra, alla demolizione di parte della parete di tamponamento del retroprospetto e ad altre modifiche di minore entità. Non si ritiene necessario prevedere alcun aggiornamento della planimetria catastale dal momento che la configurazione rappresentata è conforme a quella originaria alla quale deve essere ricondotta l'unità immobiliare.

E' da prevedere unicamente il costo per l'allineamento degli intestatari catastali della particella 1243 che è stato detratto dal valore di mercato.

Relativamente alla conformità edilizia, risulta pendente presso il Comune di Carini la Pratica di Condono ex Legge 47/85 n. 4609 prot. 3279 del 15 aprile 1986, per la regolarizzazione della villa realizzata in assenza di concessione edilizia ed in difformità allo strumento urbanistico. L'istruttoria è stata avviata ma il procedimento non è stato ancora definito.

Lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici presentati in allegato all'istanza di condono e le difformità sono riferibili: 1) agli ampliamenti di superficie utile e di volume realizzati al piano terra nel 2007, che hanno occupato la superficie originariamente destinata ad area

libera; 2) alla demolizione di parte della parete di tamponamento del retroprospetto; 3) a modifiche della distribuzione interna e a modifiche di minore entità quali l'ampliamento della larghezza di un vano finestra sul prospetto laterale e l'ampliamento del terrazzo sul fronte principale.

Detti interventi sono in contrasto con la normativa edilizia vigente e pertanto, al fine stesso della definizione del procedimento di sanatoria per l'edificio principale, è necessario che si preveda la demolizione di tutti gli ampliamenti realizzati e la riconfigurazione dell'unità immobiliare come indicato nei grafici presentati nel 1987 a corredo dell'istanza. I costi sono stati detratti dal valore di mercato.

Ricondotta l'unità immobiliare alla configurazione originaria, potrà essere definita l'istanza di condono presentata. I costi sono stati detratti dal valore di mercato.

Per quanto attiene agli impianti:

- gli impianti all'interno dell'abitazione sono privi di Dichiarazioni di Conformità ed in particolare l'impianto elettrico necessita di lavori di adeguamento;
- il pozzo di emungimento delle acque sotterranee presente nell'area di pertinenza non è stato denunciato all'Ufficio del Genio Civile di Palermo e deve essere tombato in quanto non rispetta la distanza minima dal confine con la proprietà aliena prevista dall'art. 889 del Codice Civile;
- l'abitazione non dispone allo stato attuale di un approvvigionamento di acqua potabile ed è da prevedere un allacciamento alla condotta idrica presente nella zona;
- l'impianto di smaltimento dei reflui è costituito da un pozzo nero e pertanto è da prevedere l'installazione di una vasca settica tipo Imhoff e l'accumulo dei rifiuti liquidi nel pozzo esistente, previa verifica della capacità di tenuta delle pareti e previsione, qualora necessario, di opere di adeguamento per renderlo a perfetta tenuta stagna.

I costi per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie e alle norme di sicurezza degli impianti a servizio dell'abitazione sono stati detratti dal valore di mercato.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è scadente per la presenza di diffuse manifestazioni di umidità di risalita su tutti i muri del piano terra (macchie, muffe, esfoliazioni della tinteggiatura, scrostamenti di intonaco, ossidazione delle armature

di alcuni pilastri), e per la presenza al piano primo di umidità sull'intradosso del solaio di copertura, con zone di distacco del copriferro delle armature.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di prestazione Energetica. Il costo per la sua redazione è stato detratto dal valore di stima.

La superficie commerciale calcolata in base ai criteri di cui al DPR 138/98 e alle indicazioni del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare è pari a 172 m².

PREZZO BASE D'ASTA: **€100.000,00** (in lettere centomilaeuro/00).

3.5. QUESITO N.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Il compendio pignorato è pervenuto al signor **** ***** in regime di comunione legale con la signora ** ***** ***** in virtù di atto di compravendita Rep. 67022 del 28.07.1997 ai rogiti del notaio Girolamo Restivo in Palermo, trascritto il 30.07.1997 ai nn. 25638/19101 e successiva rettifica trascritta il 10.01.2024 ai nn. 1356/1146, da potere dei signori ***** ***** (Palermo, ***** C.F. *****) e ***** ***** (Palermo, ***** C.F. *****).

Il regime patrimoniale dei coniugi nel momento dell'acquisto del bene è stato verificato dall'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio acquisito dal Comune di Palermo e riportato in Allegato 7.

Per quanto si legge testualmente, quanto venduto consiste in *"appartamento sito in Carini (PA), contrada Giagaffe, con terreno adiacente destinato a villetta di mq. 500 (metri quadrati cinquecento) circa, composto da salone, un vano cucina, W.C. bagno, corridoio e due portici coperti piano terra, e ripostiglio, W.C. bagno, due vani a primo piano, cui si accede da scala interna [...] con la comproprietà pro quota pari a metà dell'intero della stradella di accesso costituita dalla particella 1243 del foglio di mappa 3, la quale diparte da strada privata che ha imbocco da pubblica via; il villino di che trattasi è catastato alla partita 1009836, foglio 3, particella 1187"*.

Ai venditori ***** _ ***** i beni di cui sopra erano pervenuti in parte con atto di divisione in Notaio Renato Caruso Rep. 40038 del 21.07.1993, trascritto il

24.07.1993 ai nn. 29965/22369 per le quote di 70/160 dell'unità immobiliare particella 1187 e di 35/160 del terreno particella 1243 e in parte con atto di compravendita in Notaio Renato Caruso Rep.40039 del 21.07.1993, trascritto il 24.07.1993 ai nn. 29966/22370, per le quote di 90/160 della particella 1187 e di 45/160 della particella 1243, appartenenti ai condividenti ***** e *****.

A seguito dei citati atti ai danti causa degli odierni debitori *****_***** era stata quindi trasferita l'intera proprietà della casa con terreno di pertinenza particella 1187 e la quota di metà indivisa della striscia di terreno particella 1243 antistante la stessa, da adibirsi a strada, in comproprietà con l'immobile adiacente particella 1186.

Infine, il terreno dal cui frazionamento sono state generate le due particelle oggetto di procedura, nella sua precedente identificazione al foglio 3 particella 498, era stato trasferito ai condividenti *****_*****_*****_*****_*****_*****_*****_***** unitamente a *****_*****_*****_*****_*****_*****_*****_***** con atto di vendita in Notaio Salvatore Orlando di Cinisi del 28.03.1980 Rep.103694 trascritto il 17.04.1980 ai nn.14559/11839.

Gli atti di provenienza sono raccolti nell'Allegato 6.

3.6. QUESITO N.6 Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Presso gli uffici della Ripartizione VII Edilizia Privata e Sanatoria del Comune di Carini è stata estratta copia della **Pratica di Condono ex Legge 47/85 n. 4609 prot. 3279 del 15 aprile 1986**, [REDACTED] (dante causa degli odierni debitori) al fine di regolarizzare il fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia ed in difformità allo strumento urbanistico sulla particella 498/c, precedente identificazione in catasto terreni dell'attuale particella 1187 (Allegato 8.1).

Al modello 47/85-A presentato è stata allegata la ricevuta di pagamento della prima rata dell'oblazione autodeterminata, la copia del titolo di proprietà e due dichiarazioni sostitutive, l'una relativa alla data di realizzazione ("marzo 1983"), l'altra relativa alla futura destinazione a prima abitazione.

Risulta anche depositato l'elaborato grafico (piante, prospetti, sezioni) che rappresenta la costruzione oggetto dell'istanza di condono.

Il Comune di Carini ha avviato l'istruttoria della pratica con la richiesta di documentazione integrativa prot. 24651 notificata il 13.10.1989 (Allegato 8.8), ed in particolare di: prova dell'avvenuto versamento dell'oblazione; prova dell'avvenuto accatastamento e copia della planimetria catastale; parere di enti preposti alla tutela di eventuali vincoli; certificazione di idoneità statica o prova dell'avvenuto deposito; documentazione fotografica. Di tutto quanto richiesto, all'interno del fascicolo consultato è stato rinvenuto unicamente il certificato di idoneità sismica (che attesta implicitamente anche l'idoneità statica del fabbricato prevista dall'art.35 c.9 della L.47/85 per fabbricati superiori a 450 mc), depositato all'Ufficio del Genio Civile di Palermo al n. 23854 del 12 febbraio 2003 (Allegato 8.10)

Con nota prot. 38353 del 30 novembre 1998 sono stati notificati alla ditta gli oneri concessori che non risultano essere stati corrisposti (Allegato 8.9).

Allo stato attuale, pertanto, il procedimento di condono non ha ancora avuto definizione.

Nel Modello 47/85-A è stato chiesto il condono per una costruzione all'interno di un lotto di terreno, di due elevazioni fuori terra, superficie utile abitabile di 141,96 m², superficie accessoria di 32,35 m² e volume di 591,56 m³, la cui configurazione è rappresentata nei grafici depositati.

La configurazione riscontrata nei sopralluoghi effettuati non è conforme a quella di cui ai grafici dell'istanza (Allegato 8.2).

Risultano evidenti alcune ulteriori opere di ampliamento rispetto a quelle oggetto di condono, eseguite secondo quanto dichiarato dalla proprietà nell'anno 2007, anch'esse senza alcun titolo abilitativo. Infatti:

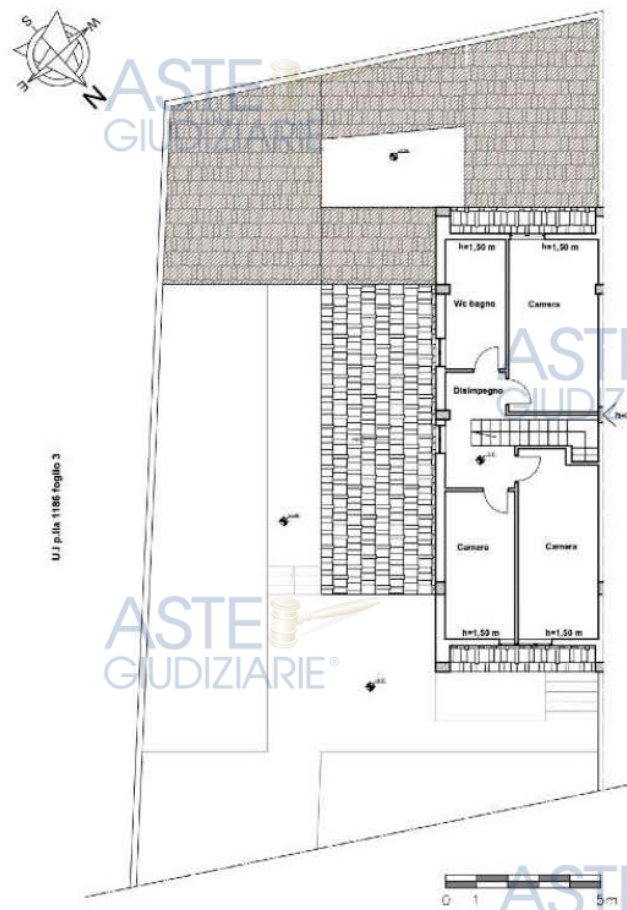
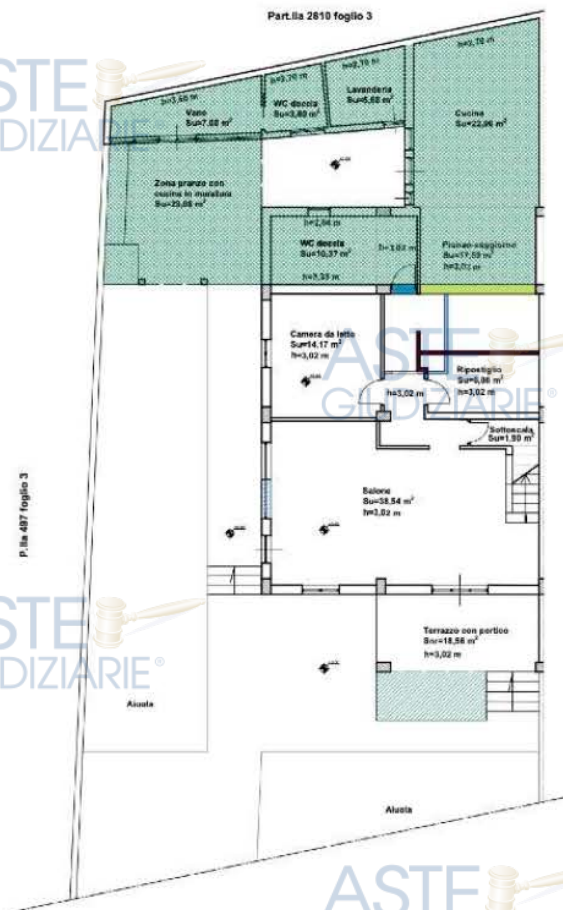
- parte della parete di tamponamento del retroprospetto è stata demolita e la superficie fino al confine sud-ovest, originariamente destinata in parte a portico ed in parte ad area libera, è stata chiusa con una parete ed un tetto a falda, al di sotto del quale sono stati allocati un pranzo-soggiorno ed una cucina;
- è stata modificata la distribuzione interna ed è stato adibito a servizio igienico un nuovo locale realizzato sull'area libera, delimitato da pareti di cui una finestrata e da un tetto a

falda;

- in adiacenza al confine sud-ovest del lotto e a parte del confine sud-est sono stati realizzati una lavanderia, un servizio igienico, un ulteriore vano e una zona pranzo con cucina in muratura, delimitati da pareti e definiti superiormente da coperture inclinate.

PIANO TERRA

PIANO PRIMO SOTTOTETTO



LEGENDA

	AMPLIAMENTI DI VOLUME E SUPERFICIE UTILE REALIZZATI SULL'AREA LIBERA IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO ED IN Pendenza DI ISTANZA DI CONDONO		AMPLIAMENTO DELLA LARGHEZZA DEL VANO FINESTRA
	TETTI A FALDA REALIZZATI SUI NUOVI LOCALI		TRAMEZZI DEMOLITI
	PARETE DEL PROSPETTO ORIGINARIO DEMOLITA		NUOVI TRAMEZZI
	APERTURA DI VANO PORTA		AMPLIAMENTO DEL TERRAZZO

Difformità tra i grafici allegati all'istanza di condono e lo stato dei luoghi

Gli interventi sopra descritti si configurano come un aumento di superficie utile e di volume, sostanzialmente modificativi della consistenza del manufatto edilizio originario e dell'assetto edilizio precedente, e dunque in contrasto con quanto sancito dalla giurisprudenza (Cons. di Stato n.4386/2014, n.470/2020) che, in pendenza del procedimento di sanatoria, postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare, pena il diniego della domanda di condono, nonché in contrasto con il testo attualmente vigente dell'art.28 comma 3 della legge regionale n.2/2022 e precisazione resa dall'A.R.T.A.-Dipartimento dell'Urbanistica con Circolare DRU n.4/2022, in base ai quali non è più prevista la possibilità di sanare neppure le opere minori realizzate all'interno di immobili oggetto di istanze di condono edilizio che non siano state previamente definite con un provvedimento espresso o tacito di accoglimento.

Nel caso in esame rientrerebbero tra le opere minori comunque non regolarizzabili le modifiche alla distribuzione interna, l'ampliamento della larghezza di un vano finestra sul prospetto laterale e l'ampliamento del terrazzo sul fronte principale.

Si specifica che non è valutabile la presentazione di una nuova istanza di sanatoria per l'intero manufatto nella sua attuale configurazione perché:

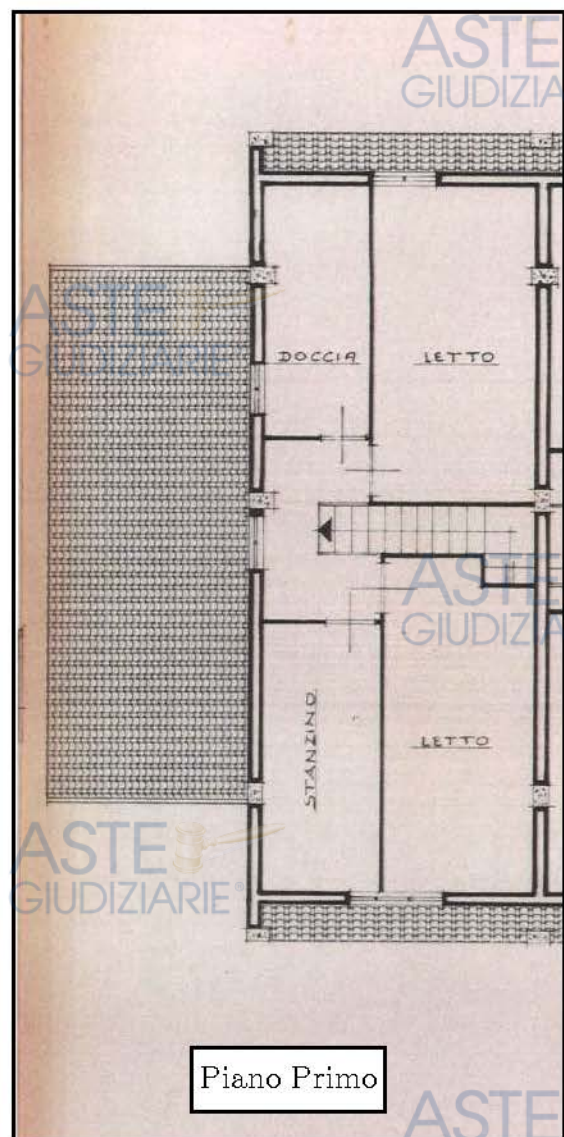
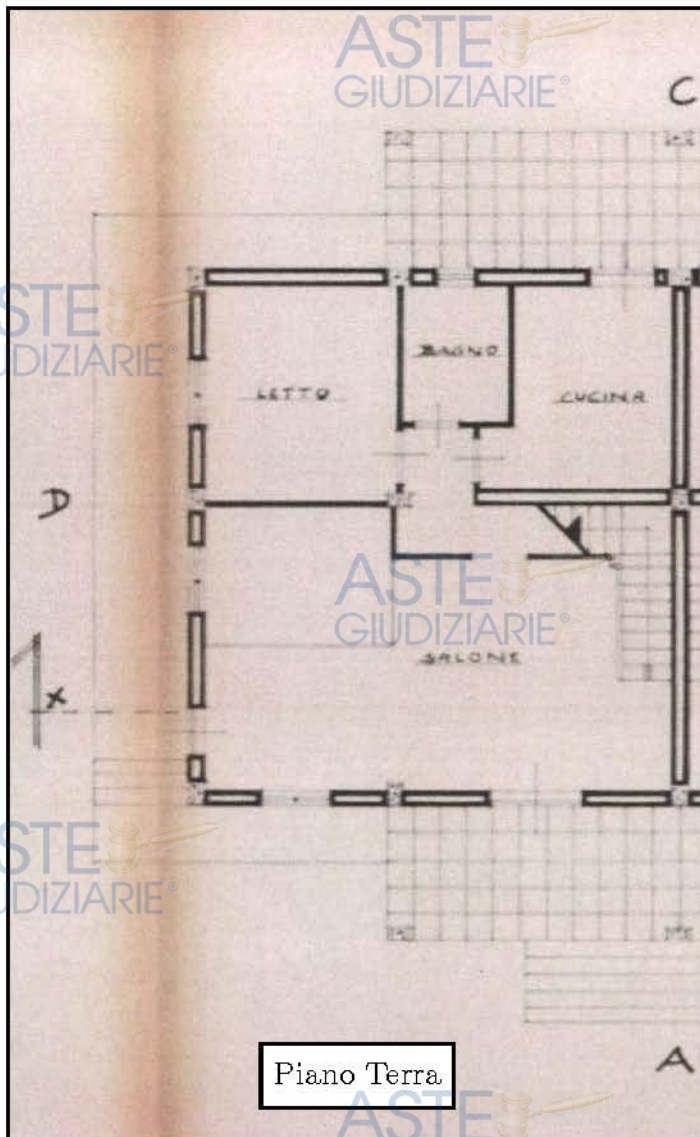
-è inapplicabile l'art. 40, comma 6 Legge n. 47/1985 in quanto le ragioni del credito (contratto di mutuo fondiario del 24.04.2007) sono di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono del 2003.

-è inapplicabile l'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del DPR 380/2011 in quanto il Piano Regolatore Generale approvato nel 1983, consente l'edificazione nell'area in esame su lotti minimi di 1.200 m², mentre nel caso in specie, il fondo ha un'estensione inferiore, pari a 500 m².

Pertanto è necessario, al fine stesso dell'ottenimento della concessione in sanatoria per l'edificio principale, che si preveda la demolizione di tutti gli ampliamenti realizzati, nonché la riconfigurazione dell'unità immobiliare come indicato nei grafici presentati nel 1987 a corredo dell'istanza di condono.

Si precisa che quanto rappresentato nei suddetti grafici, a meno di modeste trascurabili

differenze, è coerente con le misurazioni eseguite, e che la costruzione originaria è perfettamente individuabile sui luoghi.



Grafici allegati all'istanza di condono ex Legge 47/85 - Pratica n. 4609 prot.3279 del 15.04.1986. Rappresentano la configurazione originaria alla quale deve essere ricondotta l'unità immobiliare pignorata ai fini dell'ottenimento della concessione in sanatoria

I lavori di demolizione e ripristino si quantificano in 22.000,00 €. Per la loro esecuzione è necessario inoltrare al Comune di Carini una C.I.L.A. con l'indicazione della ditta che si occuperà dello smaltimento sfabbricidi e della redazione dei relativi formulari.

Dovrà altresì inoltrarsi una Comunicazione lett.C all'Ufficio del Genio Civile, artt. 93 e 94 del D.P.R.380/2001 e D.D.G. del 20 maggio 2020. Al termine dei lavori dovrà essere

depositata al Comune una comunicazione attestante che la demolizione delle opere abusivamente realizzate non ha comportato pregiudizio alle strutture portanti della parte della villetta oggetto di sanatoria.

Procedure e costi per la definizione della pratica n. 4609 prot. 3279 del 15 aprile 1986 presentata ai sensi della legge di condono 47/85

Posto che il Comune di Carini ha già avviato l'istruttoria della pratica, è stata comunque esaminata l'eventuale esistenza di condizioni ostative alla definizione della pratica di condono pendente.

A tal fine si rappresenta che la data di presentazione rientra nei termini di legge, originariamente fissati nel 30 novembre 1985, poi prorogati al 30 giugno 1987 e che sull'area non gravano vincoli di inedificabilità o vincoli paesaggistici.

Riguardo la data di ultimazione dei lavori, la legge 47/85 prevede che possano conseguire concessione in sanatoria le opere che risultino ultimate entro la data del 1 ottobre 1983 almeno relativamente al rustico e al completamento della copertura.

Nel fascicolo agli atti dell'ufficio risulta un verbale di contravvenzione redatto dai vigili urbani il 22 febbraio 1983 a seguito di accertamento della *"realizzazione di un fabbricato bifamiliare [...] senza essere muniti delle obbligatorie concessioni del Sindaco e del Genio Civile"* e una successiva ordinanza del 7 marzo 1983 con il quale veniva ordinata la sospensione dei lavori. A quella data risultavano *"già realizzate le travi rovesce di fondazione [...], tutta la pilastratura verticale [...] e gli elementi di carpenteria per il getto del solaio"* (Allegati 8.3 e 8.4).

Con verbale di sequestro del 31 maggio 1984, a seguito dell'inottemperanza del provvedimento di sospensione, veniva disposta l'apposizione di sigilli ed il sequestro del cantiere: a detta data lo stato di avanzamento dei lavori consisteva in *"n.2 elevazioni fuori terra. Il primo piano trattasi di mansarda, unico vano privo di pavimentazione, intonaci e tramezzature, mentre il piano terra [...] ha il seguente stato di consistenza: gli intonaci esterni mancano. Gli infissi esteri mancano, allocati i falsi telai. Le pavimentazioni mancano. La costruzione esternamente è passata a rinaffo"* (Allegato 8.5).

Infine, l'1 dicembre 1987, a seguito di presentazione dell'istanza di condono, il cantiere è stato dissequestrato ed è stata autorizzata la prosecuzione dei lavori (Allegati 8.6 e 8.7).

Tra il 7 marzo 1983 (data di sospensione dei lavori) e il maggio 1984 (data di sequestro del cantiere) i lavori di costruzione della villa sono certamente proseguiti, ma resta comunque impossibile in base a quanto attualmente a conoscenza determinare con certezza lo stato di avanzamento di detti lavori alla data del 1 ottobre 1983. Sono state a tal fine consultate le riprese aeree della S.A.S. Società Aerofotogrammetrica Siciliana ma si ritengono poco significative in quanto sono relative al 1982 e al 1984. Pertanto, in assenza di elementi contrari, non può che assumersi quanto dichiarato dalla ditta istante al momento della presentazione dell'istanza di condono con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e cioè che la costruzione è stata realizzata nel marzo del 1983. Circostanza che sembra confermata da quanto si legge nell'atto di divisione Rep. 40038 del 21.07.1993 e nell'atto di compravendita Rep.40039 del 21.07.1993, ove il notaio rogante afferma che i lavori sono stati *"ultimati allo stato grezzo entro il 30 luglio 1983"*.

Fermo restando la necessità di ricondurre preliminarmente l'unità immobiliare alla configurazione di cui all'istanza di condono presentata, non sembrano dunque allo stato attuale sussistere condizioni ostative alla definizione del procedimento.

Relativamente ai costi da sostenere:

- l'oblazione è stata interamente corrisposta e la copia dei versamenti effettuati è stata rinvenuta in allegato all'atto di divisione in notaio Renato Caruso del 21 luglio 1993 rep. 40038 e all'atto di compravendita stesso notaio Rep.40039 (Allegati 6.2 e 6.3).
- gli oneri di concessione, consistenti in oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, devono essere interamente corrisposti, comprensivi degli interessi legali decorrenti dal 28 dicembre 1998, data in cui sono stati notificati alla ditta richiedente con nota prot. 38353.

Il computo degli oneri è stato elaborato con l'ausilio dei tecnici del settore condono del Comune di Carini e fogli di calcolo alle minute della scrivente. Si ha:

- oneri di urbanizzazione: considerato che per l'anno di riferimento 1985 e per la tipologia di immobili cui appartiene quello in esame classificato in Zona C4 si considera un importo

unitario di 3.868 £/m³; considerato che il volume richiesto nell'istanza, pari a 591,56 m³, salvo trascurabili differenze, risulta congruo a quello rilevato, l'importo sarà pari a:
 $591,56 \text{ m}^3 \times 3.868 \text{ £/m}^3 = 2.288.154 \text{ £}$, pari a 1.181,73 €.

- contributo sul costo di costruzione: la quantificazione è stata fatta sulla base delle indicazioni normative del DM 801/77, ed è pari a 892,93 €.

L'ammontare degli oneri di concessione sarà quindi di: $1.181,73 \text{ €} + 892,93 \text{ €} = 2.074,66 \text{ €}$, importo al quale, ai sensi dell'art.27 L.R. 37/85, è da applicare una riduzione del 50%, che comporta l'abbattimento a 1.037,33 €.

A tale somma è da aggiungere l'ammontare degli interessi legali decorrenti dalla citata data di notifica 28 dicembre 1998 fino a quella (presunta) in cui verrà effettuato il pagamento. Assunto come riferimento l'anno di redazione della presente perizia, si è ipotizzata la data del 31 dicembre 2024 e pertanto si avrà un importo di 1.553,30 €.

Dal punto di vista amministrativo, ai fini della definizione dell'istanza di condono è inoltre necessaria l'integrazione di tutti i documenti mancanti e cioè documentazione fotografica, documentazione catastale e tutto quant'altro richiesto ai sensi dell'art. 26 della legge Regione Sicilia 37/85, una descrizione del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema di smaltimento dei reflui e la presentazione di una perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R.2/2022 redatta da un professionista abilitato che asseveri la sussistenza di tutte le condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria e dei requisiti igienico sanitari, corredata dal pagamento di 150,00 € di diritti di istruttoria.

La scrivente segnala che ai fini del rispetto delle norme igienico-sanitarie dovrebbe essere necessario aumentare la superficie di areazione delle camere del piano sottotetto, ove si vogliano abitabili. Per non modificare i prospetti potrebbero installarsi delle finestre a tetto, tipo velux, con un costo quantificabile in 4.000,00 €.

In ultimo dovrà essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti e dall'attestato di prestazione energetica.

Sono inoltre da aggiungere le spese tecniche e gli oneri per diritti di istruttoria e segreteria relativi alle pratiche amministrative da svolgere presso gli uffici competenti, che possono

essere quantificati, in base a prezzi correnti di mercato, in 3.000,00 €.

Complessivamente quindi i costi per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare (demolizioni, ripristini, definizione della pratica di condono pendente fino alla segnalazione certificata di agibilità) ammontano alla data odierna a 30.700,00 €.

Detti costi saranno detratti dal valore di mercato.

3.7. QUESITO N.7 Stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità immobiliare è occupata dalla signora ** ***** che qui detiene la residenza, come da certificati acquisiti, riportati in Allegato 7.

3.8. QUESITO N.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Oneri

Sarà a carico dell'aggiudicatario quanto di seguito sintetizzato:

- per l'adeguamento degli impianti e le dichiarazioni di conformità dell'unità immobiliare part.lla 1187 un costo pari 12.330,00 €, come determinato in risposta al Quesito 2;
- per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare part.lla 1187 un costo pari a 30.700,00 €, come determinato in risposta al Quesito 6;
- per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare part.lla 1187 un costo pari a 200,00 €, come determinato in risposta al Quesito 2;
- per l'allineamento degli intestatari catastali part.1243 un costo di 360,00 €, come determinato in risposta al Quesito 3.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di mercato.

Vincoli di natura urbanistica

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Carini, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto n. 248 del 07.06.1983, le due particelle pignorate nel foglio di mappa 3 nn. 1187 e 1243 sono classificate come zona "C4", destinata all'edificazione di immobili ad uso abitativo, con densità edilizia territoriale di

0,30 mc/m² e lotto minimo di 1.200 m².

Ai sensi dell'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione l'edificazione può avvenire esclusivamente attraverso piani di lottizzazione o piani particolareggiati (ad eccezione dei lotti residuali determinati interclusi) ed è così regolata:

- Altezza massima del fronte degli edifici m 8,00;
- Distanza fra le pareti degli edifici non inferiore a m 10,00;
- Distanza dai confini o dagli allineamenti stradali non inferiore a m 5,00.

L'area è inoltre soggetta ai seguenti vincoli:

- 1.Vincolo sismico di cui al Decreto Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003
- 2.Vincolo aeroportuale istituito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Decreto ENAC prot. 0019975 del 26.02.2014, recepito dal Consiglio Comunale con Delibera n. 6 del 22.01.2015, divenuta esecutiva il 06.02.2015.

Nelle mappe di vincolo aeroportuale, l'area è soggetto ad incompatibilità assoluta per impianti eolici ed a limitazioni per le sorgenti laser e proiettori luminosi.

I Certificati di Destinazione Urbanistica Reg/Urb. n.41 del 20.02.2023 e Reg/Urb. n.208 del 02.10.2024 rilasciati dal Comune di Carini sono contenuti nell'Allegato 9.

Oneri e Vincoli di natura giuridica

Dalle relazioni notarili agli atti e dall'aggiornamento della visura ipotecaria eseguito dalla scrivente per il periodo dal 08.06.1992 al 13.06.2024 in Allegato 10 sull'immobile oggetto di procedura esecutiva:

- non risulta la trascrizione di pignoramenti diversi da quelli originanti le presenti procedure esecutive;
- non risulta la trascrizione di domande giudiziali o provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale;
- non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non risulta la trascrizione di atti impositivi di servitù gravanti sui beni;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle certificazioni notarili in atti redatte dal notaio dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie relativo al periodo dal 08.06.1992 al 17.10.2024 (v. Allegato 10), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento che saranno regolarizzate con le procedure:

- Iscrizione del 07.05.2007 ai nn. 34022/8413 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.04.2007 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro **** * e ** * sulla quota di 1/1 dell'abitazione in villino in catasto fabbricati del Comune di Carini al foglio 3 particella 1187;
- Trascrizione del 26.06.2021 ai nn. 29709/22951 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 612 del 07.06.2021, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro **** * e ** * sulla quota di 1/1 dell'abitazione in villino in catasto fabbricati del Comune di Carini al foglio 3 particella 1187;
- Trascrizione del 19.03.2024 ai nn. 13803/10937 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 2185 del 26.02.2024 a favore di Siena Mortgages 07-5 S.p.A. e contro **** * e ** * sulla quota di 1/2 della particella in catasto terreni del Comune di Carini al foglio 3 particella 1243.

3.9. QUESITO N.9 Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

3.10. QUESITO N.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'immobile non è gravato da censo, livello o usi civici.

3.11. QUESITO N.11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della stradella particella 1243, essendo questo un bene in comune tra il villino pignorato e quello adiacente, sono ovviamente in

quota parte a carico della proprietà.

Sono altresì a carico della proprietà, in quota parte, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della striscia di terreno che diparte dall'imbocco dalla via Liegi 17 fino alla particella 1243, gravata da servitù di transito pedonale e carrabile, nonché di passaggio di condutture aeree ed interrate di elettricità, gas, telefono, fognature ed acqua, come precisato nell'atto di divisione in notaio Renato Caruso Rep. 40038 del 21.07.1993 e nell'atto di compravendita stesso notaio Rep. 40039 del 21.07.1993.

Dalle certificazioni notarili agli atti e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie non risultano altri procedimenti in corso oltre quelli per cui è redatta la presente perizia di stima.

3.12. QUESITO N.12 Valutazione del bene e criterio di stima adottato

Procedimento di Stima

Il giudizio di stima è la previsione del valore di mercato di un bene, realizzabile in un ipotetico scambio, in determinate circostanze di luogo e di tempo e, in senso estimativo, il valore di mercato rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, o in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Nel caso di cui ci si occupa, poiché si dispone di un campione di dati per il segmento di mercato di riferimento, si è adottato il metodo comparativo diretto: esso si fonda sulla comparazione, cioè sul confronto fra beni economici tra loro comparabili per localizzazione, caratteristiche, consistenza e destinazione, contrattati di recente e di prezzo noto ed il valore di mercato è determinato per confronto fra le caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare e quelle degli immobili individuati.

Il metodo prevede innanzitutto la rilevazione di contratti recenti che abbiano per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare. Selezionati gli immobili comparabili, si scelgono le caratteristiche sulle quali fondare la comparazione, prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato considerato e per

le quali sussiste una differenza fra i comparabili e l'oggetto di stima.

Le caratteristiche degli immobili che influiscono sulla composizione del prezzo, così come individuate nel metodo utilizzato, sono raggruppate in quattro gruppi:

-caratteristiche posizionali estrinseche (Kpe), si riferiscono all'ambito territoriale in cui l'immobile è posizionato e tengono conto del livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti, della presenza di attrezzature, della qualificazione dell'ambiente esterno e delle strade: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 35%;

-caratteristiche posizionali intrinseche (Kpi), si riferiscono a qualità peculiari possedute dal bene quali l'esposizione, la panoramicità, la luminosità, la prospicienza: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 25%;

-caratteristiche intrinseche (Ki), si riferiscono alla tipologia dell'immobile con riferimento al suo stato di conservazione e dotazioni impiantistiche, ma anche alle sue dimensioni ed articolazione, alla presenza di superfici di ornamento quali portici e terrazze, e di superfici accessorie negli spazi esterni: l'incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 10 al 30%;

-caratteristiche produttive (Kp), considerano la disponibilità dell'immobile e la presenza eventuale di vincoli: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 10%.

Il più probabile valore dell'immobile da stimare è ricavato dai prezzi di compravendita rilevati sul mercato, applicando a questi ultimi degli aggiustamenti che esprimono le analogie o gli scostamenti tra i beni compravenduti e quello in stima.

Lo strumento adottato per le correzioni e gli aggiustamenti è costituito da una matrice di confronto composta da coefficienti che, per ciascuna delle quattro caratteristiche individuate, esplicitano numericamente detti analogie e scostamenti.

Se il bene oggetto di stima ha caratteristiche superiori al bene di confronto, il coefficiente sarà maggiore di 1. Nel caso contrario, il coefficiente da attribuire sarà minore di 1.

Dal prodotto dei singoli coefficienti viene ricavato **un coefficiente di ponderazione** che sintetizza i contributi di tutte le caratteristiche esaminate: moltiplicato per il prezzo di ciascun bene di confronto, permette di ricavare "il prezzo corretto", cioè quale sarebbe stato

il suo prezzo di mercato se avesse avuto caratteristiche identiche a quelle dell'immobile in stima. Il valore di mercato unitario è ottenuto dalla media aritmetica dei prezzi "corretti" dei comparabili. Moltiplicando detto valore unitario per la superficie commerciale si perviene al valore di mercato dell'unità in stima in condizioni di conformità urbanistica e amministrativa.

A questo, poi, sono applicati degli adeguamenti e delle correzioni per particolari situazioni del bene, quali i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per l'adeguamento degli impianti e loro certificazione, per la redazione dell'attesto di prestazione energetica.

In ultimo si perviene al prezzo base d'asta applicando al valore come sopra determinato una riduzione del 5% per rendere più comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata, soggetta a limitazioni non sussistenti in caso di vendita nel libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Determinazione della superficie commerciale

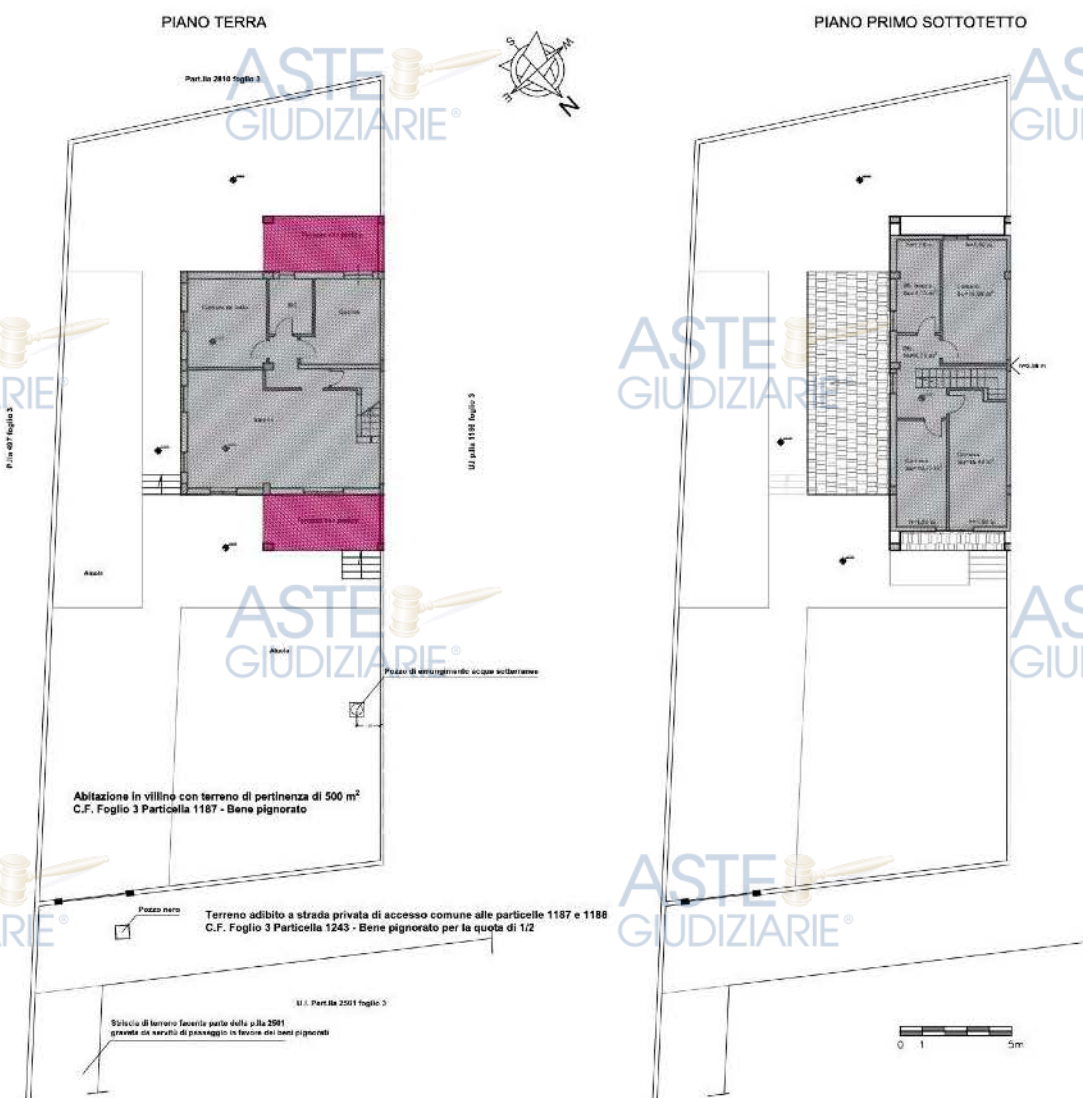
Ai fini della determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento alla superficie commerciale alla quale nel campo immobiliare viene comunemente rapportato il valore di un immobile. Questa è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 a cui fanno riferimento anche le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare.

In generale, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e/o di servizio, ragguagliata alla superficie principale sulla base dei rapporti mercantili definiti nello stesso D.P.R.

Per il segmento immobiliare considerato, cioè "edificio di tipo unifamiliare - abitazioni in villa o villino", si considera:

- la **superficie dei vani principali ed accessori diretti** misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerate queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altra unità immobiliare;
- la **superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (i portici)**, misurata

Per l'unità immobiliare oggetto di stima si è fatto riferimento alla configurazione dell'appartamento in condizioni di regolarità urbanistica ed edilizia. Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella Tavola 3 dell'Allegato 4.



LEGENDA

 **SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI** = $91,00 \text{ m}^2 \text{ (p.T)} + 71,81 \text{ m}^2 \text{ (p.I)} = 162,81 \text{ m}^2$
(coefficiente di ragguaglio 1)

 **SUPERFICIE DELLE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (portici)** = $2 \times 0,30 \times 13,50 = 8,10 \text{ m}^2$
(coefficiente di ragguaglio 0,30 fino a 25 m^2 ; 0,10 per la quota eccedente)

SUPERFICIE COMMERCIALE = $162,81 \text{ m}^2 + 8,10 \text{ m}^2 = 171,91 \text{ m}^2$

arrotondamento matematico = 172 m^2

Immobile	Destinazione	Sup. lorda	Coeff.ragguaglio	Sup. Comm.
Abitazione in villino con terreno di pertinenza	Vani principali e accessori diretti	162,81 m ²	1,00	162,81 m ²
	Portici	13,50 m ² +13,50 m ²	0,30 (fino a 25 m ²) 0,10 (oltre 25 m ²)	8,1 m ²
			Sommano	171,91 m²

Per arrotondamento matematico (DPR 138/98) la **superficie commerciale** è pari a **172 m²**.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Il compendio oggetto di stima, è costituito da un'abitazione in villino unifamiliare con area esterna di pertinenza esclusiva e strada privata di accesso in comune, ubicata nel Comune di Carini (PA), in Contrada Giagaffe.

La costruzione è stata realizzata nei primi anni '80: ha struttura di tipo intelaiato con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, muratura di tamponamento in blocchi di calcarenite e solaio tra il piano terra ed il primo piano di tipo misto latero-cementizio. La copertura è a falde inclinate strutturalmente costituite da travetti in conglomerato cementizio armato e volterrane di alleggerimento.

I fronti esterni della villetta sono definiti con tonachina.

Consta di due elevazioni fuori terra e, nella configurazione edilizia conforme, al piano terra

si trovano un salone, la cucina, il servizio igienico ed una camera da letto; al piano primo sottotetto si trovano tre camere ed un servizio igienico.

Lo stato di conservazione è scadente a causa di diffusi fenomeni di umidità di risalita al piano terra e diffuse manifestazioni di umidità sull'intradosso dei tetti di piano primo con zone di distacco dell'intonaco.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico necessita di lavori di adeguamento; la villa non ha fornitura idrica di acqua potabile; non è collegata alla rete di distribuzione comunale del gas in quanto tutta la zona ne è sprovvista; l'impianto di smaltimento dei reflui è costituito da un pozzo nero; la climatizzazione avviene mediante condizionatori monosplit con singola unità esterna.

La tipologia edilizia prevalente nella zona è del tutto analoga a quella del bene in stima ed è costituita da abitazioni in villa o villino per lo più unifamiliare, di una/due elevazioni fuori terra, con area esterna di pertinenza e con ingresso o su strada pubblica o, in molti casi, da strade private in comune tra più proprietari.

In base alla zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricade all'interno della zona "E5 SSuburbana/Zona collinare con villette sparse" e i valori di mercato rilevati nel I semestre 2024 (ultimo disponibile) per la tipologia edilizia "Ville e villini" in stato conservativo normale sono compresi tra 860 €/m² e 1.250 €/m².

Come anticipato, il punto di partenza del metodo di stima utilizzato è costituito dalla ricerca di recenti compravendite aventi per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare.

Tale ricerca è stata condotta attraverso il software Stimatrixcity e ha permesso di acquisire la copia telematica di tre compravendite ritenute più significative ai fini della stima, in quanto riguardano tutti villini unifamiliari ubicati in zone prossime a quello in stima, nello stesso contesto edilizio, con aree esterne di pertinenza esclusiva e accesso da strade private in comune.

I prezzi delle unità immobiliari rilevati negli atti includono le corrispondenti quote di comproprietà degli spazi destinati a stradelle di accesso.

La localizzazione degli immobili comparati e i dati desunti dagli atti di vendita sono

indicati nelle schede di sintesi sotto illustrate.



Localizzazione degli immobili individuati per la comparazione

A. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Carlo Barabbino di Palermo del 13.11.2020, rep. 8632, racc.6594;

Descrizione: Villetta sita in Carini, in via Argentina 49, in catasto via Giagaffe composta da cinque vani e mezzo catastali con circostante corte adibita ad esclusiva pertinenza estesa 503 mq circa compresa l'area di sedime della costruzione.

Dati Catastali: C. F. Comune di Carini al Foglio 3, particella 963 sub 1, categoria A/7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 90 m², escluse le aree scoperte 81 m², Rendita 582,31 €.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: L'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Il 1 aprile 1986 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, prot. 2293, successivamente integrata da una seconda istanza di condono ai sensi della Legge 724/1994 prot. 10555 del 23 marzo 1995. Il 13 novembre 2018 è stata depositata perizia tecnica asseverata assunta al prot. 60683 del Comune di Carini. Il 14 novembre 2018 è stata inoltrata la Segnalazione Certificata di Agibilità. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Relativamente agli impianti, la parte acquirente dichiara di accettare senza riserva quanto acquistato, impegnandosi ad attuare ove necessario ogni ulteriore provvedimento per l'adeguamento dei medesimi alla normativa vigente.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, pesi e vincoli pregiudizievoli.

Prezzo realizzato: 100.000 € - **Area di sedime:** circa 500 m² - **Prezzo unitario:** 1.110 €/m²



P.Ila 919



P.Ila 962

B. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Indovina Roberto di Palermo del 10.11.2022, rep. 8566, racc.5986;

Descrizione: Abitazione in villa sita nel Comune di Carini (PA), contrada Piraineto snc, con accesso dalla via Berlinguer n.163 attraverso una stradella privata, ubicata a piano T e composta da 6,5 vani catastali, avente una consistenza di 136 m², con annessa corte pertinenziale esclusiva.

Dati Catastali: C. F. Comune di Carini al Foglio 3, particella 225 sub 1, categoria A/7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 157 m², Rendita 419,62 €.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: L'immobile è stato realizzato in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. Il 1 aprile 1986 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 5703. Il 25 luglio 2001 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 31/01. Il 25 marzo 2022 è stata rilasciata dal Comune di Carini l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità prot. 38251. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Quanto al riscaldamento, l'immobile non è dotato di impianto termico ma di climatizzazione estiva ed invernale. La parte venditrice dà atto di consegnare alla parte acquirente i relativi libretti di impianto.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, pesi e vincoli pregiudizievoli.

Prezzo realizzato: 155.000 € - **Area di sedime:** circa 1.000 m² - **Prezzo unitario:** 987 €/m²



C. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Bonomo Valerio di Palermo del 22.05.2023, rep. 13052, racc.9887;

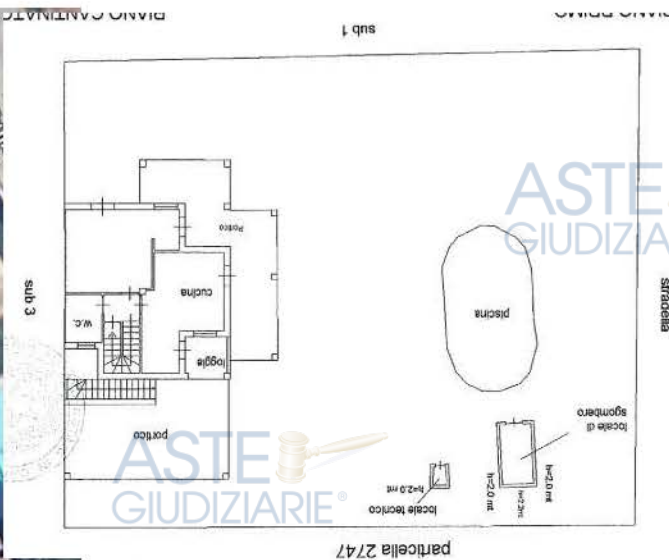
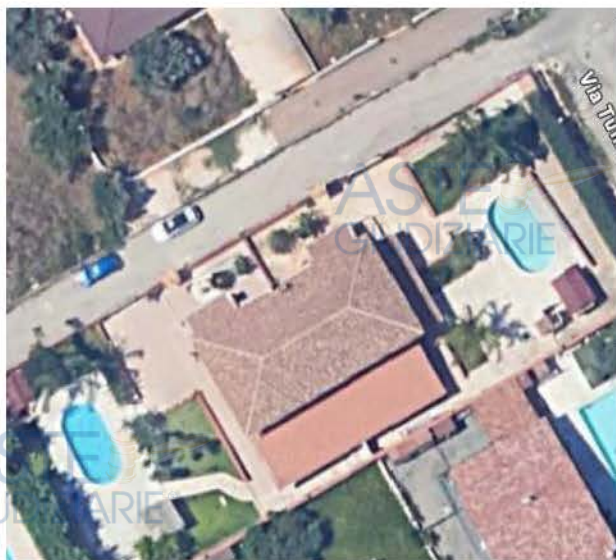
Descrizione: Villa per civile abitazione nel Comune di Carini, via Tunisia n.12, facente parte di un edificio bifamiliare, di due elevazioni, fuori terra, oltre piano cantinato, con corte esclusiva di pertinenza sulla quale insiste una piscina, un corpo accessorio di un'elevazione fuori terra destinato a locale di sgombero ed un piccolo vano destinato a locale tecnico, composta al piano cantinato da due vani destinati a locale di sgombero, al piano terra da cucina, w.c. e portici e al piano primo da tre vani, w.c. e disimpegno. La vendita comprende la corrispondente quota di comproprietà sullo spazio comune destinato a stradella di accesso, censito al catasto fabbricati del Comune di Carini al foglio 3, particella 2485, sub.1.

Dati Catastali: C. F. Comune di Carini al Foglio 3, particella 2485 sub 6, piani S1-T-1, categoria A/7, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 244 m², Rendita 948,99 €.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: immobile realizzato in forza di Concessione Edilizia assentita ai sensi dell'art.2 della Legge n.17/1994 prot. 17625 del 13 maggio 2005. Per la piscina, i portici e il corpo accessorio realizzati in assenza di provvedimento autorizzativo è stata presentata S.C.I.A. in sanatoria prot. 17194/2023 del 28 marzo 2023. Per l'attestazione di abitabilità è stata presentata S.C.A. prot. 24090/2023 del 8 maggio 2023. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica. La parte venditrice garantisce la conformità di tutti gli impianti alle vigenti norme e dà atto di consegnare alla parte acquirente le relative certificazioni di conformità.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, pesi e vincoli pregiudizievoli.

Prezzo realizzato: 280.000 € - **Area di sedime:** circa 780 m² - **Prezzo unitario:** 1.148 €/m²



Con riferimento all'anno in cui si sono concretizzate le compravendite, si è ritenuto di applicare al prezzo al metro quadro rilevato nelle compravendite A un incremento del 10% e a quello rilevato nella compravendita B del 5%, per tenere conto dell'aumento dei prezzi medi rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tra i rispettivi anni di rogito ed il 2024 (ultimo dato OMI disponibile). Nessuna correzione è stata applicata al prezzo al metro quadro della compravendita C in quanto gli ultimi valori medi rilevati dall'OMI confermano i dati rilevati nel secondo semestre dell'anno di rogito 2023.

Per quanto poi riguarda le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su cui è basata la comparazione tra il bene oggetto di stima e quelli oggetto delle compravendite rilevate sul mercato, si richiama che nel metodo adottato se il bene oggetto di stima ha caratteristiche superiori al bene di confronto, il coefficiente correttivo sarà maggiore di 1. Nel caso contrario, il coefficiente sarà minore di 1.

Il coefficiente K_{pe} - caratteristiche posizionali estrinseche, che si riferisce, oltre che al contesto urbanistico, anche al livello di qualificazione infrastrutturale, è stato assunto pari a 0,90 per il comparabile A per tenere conto della maggiore distanza dell'accesso dalla strada di viabilità principale della zona, costituita dalla via Berlinguer.

Il coefficiente K_{pi} - caratteristiche posizionali intrinseche, può assumersi pari a 1 in tutti i casi, tenuto conto che le unità immobiliari messe a confronto godono tutte di affacci su aree esterne di pertinenza e dunque presentano qualità di luminosità, arieggiamento, prospicienza ed esposizione sostanzialmente analoghe.

Per la determinazione del coefficiente K_i - caratteristiche intrinseche e tecnologiche, si è tenuto conto principalmente dell'epoca di costruzione, dell'estensione e funzionalità degli spazi esterni e delle dotazioni che questi possiedono. Per questi motivi, per il comparabile B che riguarda un'unità immobiliare la cui epoca di costruzione è coeva a quella dell'immobile in stima ma con una maggiore disponibilità di area esterna (quasi il doppio), il coefficiente K_i è stato assunto pari a 0,95. Per il comparabile C, tenuto conto dell'epoca di costruzione più recente di circa vent'anni di quella dell'immobile in stima e della maggiore qualificazione e funzionalità dello spazio esterno per la presenza di una piscina e di locali accessori, è stato assunto un coefficiente riduttivo pari a 0,85.

Il coefficiente Kp - caratteristiche produttive, è stato assunto pari ad 1 in tutti i casi, in quanto dagli atti di compravendita risulta che gli immobili sono in parità sostanziale di condizioni con riferimento alla comune assenza di vincoli, pesi, etc.
Le valutazioni esposte sono riassunte nella tabella che segue.

<i>Comparabili</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
Valore di mercato [€/mq]	1.110,00	987,00	1.148,00
Aggiustamento per anno rogito	1,1	1,05	1
Posizionali estrinseche Kpe	0,90	1	1
Posizionali Intrinseche Kpi	1	1	1
Caratt. intrinseche o tecnologiche Ki	1	0,95	0,85
Caratteristiche produttive Kp	1	1	1
Coefficiente sintetico di ponderazione	0,99	0,9975	0,85
VM ponderato [€/mq]	1.098,90	984,53	975,80
VM unitario [€/mq]	1.019,74		

Tabella di Valutazione del Valore di Mercato Unitario

Valore di mercato dell'immobile

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in condizioni di regolarità urbanistica, amministrativa e di ordinarietà, comprensiva della quota di comproprietà della stradella di accesso, part.lla 1243, sarà quindi pari a:

$$V = 172 \text{ m}^2 \times 1.019,74 \text{ €} = 175.395,28 \text{ €}$$

A detto valore, poi, si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni per particolari situazioni del bene:

- costi per l'adeguamento degli impianti: 12.330,00 €
- costi per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica: 30.700,00 €
- costi per l' Attestato di Prestazione Energetica: 200,00 €
- costo per l'allineamento degli intestatari catastali part.1243: 360,00 €

Si ritiene inoltre debbano applicarsi le seguenti ulteriori detrazioni:

- detrazione del 10% per tenere conto dello stato di conservazione ampiamente descritto in risposta al quesito 2, pari a: $0,10 \times 175.395,28 \text{ €} = 17.539,53 \text{ €}$
- detrazione del 5% per tenere conto della non comoda fruibilità dei vani del primo piano sottotetto, la cui altezza utile varia da 1,50 m a 2,98 m: $0,05 \times 175.395,28 \text{ €} = 8.769,76 \text{ €}$

Dunque, il valore di mercato del bene verrà deprezzato di 69.899,29 €.

$V_m = 175.395,28 \text{ €} - 69.899,29 \text{ €} = 105.495,99 \text{ €}$ ed in c.t. 105.500,00 €

Pertanto, **il più probabile valore di mercato** dell'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova, comprensivo della quota di comproprietà della stradella di accesso è pari a:
105.500,00 €

Prezzo a base d'asta

Si indica infine il prezzo a base d'asta applicando una riduzione del 5% per rendere più competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata, soggetta a limitazioni non sussistenti in caso di vendita nel libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$105.500,00 \text{ €} - 5\% \text{ di } 105.500,00 \text{ €} = 100.225,00 \text{ €}$

che si arrotondano in **100.000,00 €**

3.13. QUESITO N.13 Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Relativamente alla stradella identificata dalla particella 1243, si specifica che la quota pignorata pari alla metà indivisa, non è separabile dall'intero, dal momento che la sua dimensione trasversale, pari ad una larghezza media di 4,20 m, non è sufficiente a contenere due stradelle autonome, percorribili da autovetture cui necessitano adeguati spazi di manovra.

Nè la stradella può avere una valutazione autonoma in quanto costituisce viabilità interna che disimpegna più proprietà, il cui valore è incluso in quello delle unità immobiliari urbane che serve.

4.ELENCO ALLEGATI

1. Verbali di Sopralluogo
2. Individuazione e ubicazione dell'immobile
3. Documentazione Fotografica
4. Elaborati grafici:
 - Tav.1 Rilievo
 - Tav.2 Difformità tra lo stato dei luoghi - planimetria catastale - grafici di progetto
 - Tav.3 Determinazione della superficie commerciale
5. Documentazione Catastale:
 - 5.1 Estratto di mappa
 - 5.2 Visura C.F. Comune di Carini fg. 3 part. 1187 dall'impianto meccanografico
 - 5.3 Visura C.F. Comune di Carini fg. 3 part. 1187 antecedente impianto meccanografico
 - 5.4 Planimetria catastale prot. 33722 del 15.03.1993
 - 5.5 Visura C.T. Comune di Carini fg. 3 part. 1187
 - 5.6 Visura C.T. Comune di Carini fg. 3 part. 498
 - 5.7 Tipo Mappale n.11150/87 del 06.10.1987
 - 5.8 Tipo di Frazionamento n.124 del 13.10.1978 (allegato ad atto di vendita Rep.102837 del 13.12.1978)
 - 5.9 Visura C.T. Comune di Carini fg. 3 part. 1243 dall'impianto meccanografico
 - 5.10 Tipo di Frazionamento prot.n.433 del 03.02.1993 (allegato ad atto di divisione Rep.40038 del 21.07.1993)
6. Atti di provenienza:
 - 6.1. Atto di compravendita del 28.07.2007 Notaio Girolamo Restivo Rep.67022
 - 6.2. Atto di divisione del 21.07.1993 Notaio Renato Caruso Rep.40038
 - 6.3. Atto di compravendita del 21.07.1993 Notaio Renato Caruso Rep.40039

- 6.4. Atto di compravendita del 28.03.1980 Notaio Salvatore Orlando Rep.103694

7. Certificazioni Anagrafiche

8.Documentazione Edilizia acquisita presso la Ripartizione VII Edilizia Privata e Sanatoria del Comune di Carini :

- 8.1 Istanza di Condono ex Legge 47/85 - Pratica n.4609 prot. 3279 del 15.04.1986

- 8.2 Grafici allegati all'istanza di condono

- 8.3 Verbale di contravvenzione dei Vigili Urbani del 22.02.1983

- 8.4 Ordinanza di sospensione dei lavori n.255 del 07.03.1983

- 8.5 Verbale di sequestro del 31.05.1984

- 8.6 Istanza del 19.06.1987 per dissequestro

- 8.7 Ordinanza di dissequestro del 01.12.1987

- 8.8 Istruttoria Sanatoria - Richiesta documenti integrativi prot.24651 del 20.09.1989

- 8.9 Notifica degli Oneri Concessori prot. 38353 del 30.11.1998

- 8.10 Certificato di Idoneità Sismica prot. 23854 del 12.02.2003

9. Certificati di destinazione urbanistica Reg/Urb. n.41 del 20.02.2023 e Reg/Urb. n.208 del 02.10.2024

10. Ispezioni Ipotecarie:

- 10.1 Ispezione ipotecaria per immobile particella 1187 del 17.10.2024

- 10.2 Ispezione ipotecaria per immobile particella 1243 del 17.10.2024

11. Documentazione acquisita da Genio Civile:

- 11.1 Istanza prot. 123379 del 18 settembre 2023

- 11.2 Nota di riscontro prot. 138211 del 20.10.2023

12. Istanze e note di riscontro della ditta SO.R.I. S.p.A. Condotta Acque

13. Visura Catasto Energetico Regione Siciliana

14. Schede degli immobili comparabili ed Atti Notarili

Palermo, novembre 2024

Arch. Claudia Failla