

TRIBUNALE
DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI

G. Es.

Dott. Maria Cristina La Barbera

RELAZIONE DI C.T.U.
R. Es. n. 77/2022

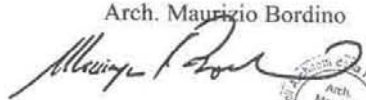
Rea Sea SPV S.r.l. e per essa
Prelios Credit Solutions S.p.A.

contro

{A} e {B}

Il C.T.U.

Arch. Maurizio Bordinò



CONSULENZA IN ARCHITETTURA di Maurizio Bordinò - 90141 PALERMO - Via Agrigento, 15/A - Tel./Fax: 091.32.14.07 - e-mail: consulenzainarch@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: BORDINO MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEG S.P.A. NO. CA.3 Scaduta: 11/05/1010R0977263: 11/05/1010R0977263

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

N. 77/2022 R.G.E.

Dott. Maria Cristina La Barbera.

- **Procedura esecutiva:**

- **Giudice Esecutore:**

- **Oggetto:**

Relazione di C.T.U. per la stima dell'immobile, oggetto di pignoramento, sito a Carini (PA) di proprietà dei Signori {A} e {B}

Sommario

Premessa	2
I. - Immobile di Proprietà dei Signori {A} e {B}	4
1.A - Immobile sito a Carini (Pa) in Via Cagliari n. 3 – Piani 3° e 4°	4
1.A.1 - Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento	4
1.A.2 - Ubicazione e Consistenza	4
1.A.3 - Dati catastali	5
1.A.4 - Provenienza dell'immobile	5
1.A.5 - Regolarità urbanistica dell'immobile	6
1.A.6 - Identificazione dell'immobile	8
1.A.7 - Descrizione dell'immobile	8
1.A.8 - Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile	10
1.A.9 - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri.	15
1.A.10 - Verifica documenti art. 567 c.p.c.; ex art. 498 c.p.c. ed ex art. 599 c.p.c.	15
1.A.11 - Verifica documenti art. 567 c.p.c.; ex art. 498 c.p.c. ed ex art. 599 c.p.c.	16

1.A.12 - Caratteristiche della zona	16
1.A.13 - Considerazioni di natura economica - Criteri di stima degli immobili	16
1.A.14 - Valutazione immobile sito a Carini (PA) in Via Cagliari n. 3, Piani III e IV	18
1.A.15 - Schema sintetico-descrittivo del Lotto unico	19

Allegati

01. Richiesta atti Edilizia Privata del Comune di Carini (PA);
02. Planimetria catastale sub 11;
- 02.2 Planimetria catastale sub 14;
- 02.3 Visura catastale sub 11;
- 02.4 Visura catastale sub 14;
- 03 Verbale di sopralluogo del 20/06/2023
- 04 Regolarità urbanistica dell'immobile;
05. Restituzione del Rilievo plani-altimetrico immobile al sub 11;
- 05.2 Restituzione del Rilievo plani-altimetrico immobile al sub 14;
06. Restituzione planimetrica delle difformità al sub 11;
07. Documentazione fotografica.

- Premessa

Con notifica a mezzo pec del 13 marzo 2023 la Cancelleria dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo comunicava al sottoscritto, Arch. Maurizio Bordino, che il G. Es. Maria Cristina La Barbera mi aveva conferito l'incarico di C.T.U. per la stima dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe.



Nella stessa giornata del 13 marzo 2023 prestavo il giuramento di rito con modalità telematica.

Ho, quindi, iniziato le operazioni di consulenza dapprima in data 18/05/2023 inoltrando telematicamente, presso il portale del settore edilizia privata del Comune di Carini (PA) richiesta di visione atti al fine di acquisire tutte le informazioni e richiedere la documentazione amministrativa circa la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della presente (all.to n. 01).

Ho proseguito le operazioni di consulenza in data del 19/06/2023 con l'acquisizione in copia della planimetria catastale (all.ti nn. 02.1 e 02.2) e relativa visura (all.ti nn. 02.3 e 02.4) dell'immobile di cui trattasi.

Previ accordi telefonici intercorsi con il custode giudiziario Avv. Giuseppina Buttafuoco, veniva concordata la data di sopralluogo, avvisando gli esecutati per il giorno 20/06/2023. In data 20 giugno 2023 il sottoscritto alle ore 10:00 si recava sui luoghi e alla presenza della Signora **{B}**, n.q. di comproprietaria dell'immobile al 50% e dell'Avv. Giuseppina Buttafuoco, n.q. di custode giudiziario dell'immobile, procedeva al sopralluogo nel corso del quale venivano eseguiti i rilievi plani-altimetrici e fotografici dell'immobile in questione. A parte venivano annotati: lo stato di conservazione, le finiture, la consistenza e tutte le altre caratteristiche necessarie per la valutazione dell'immobile in questione, compilandone per ultimo l'apposito verbale (all.to n. 03). Inoltre si è presa cognizione della zona per un migliore inquadramento del mercato immobiliare.

In data 21 giugno 2023 il sottoscritto alle ore 9:30 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini (PA) per visionare tutta la documentazione amministrativa

1.A.12 - Caratteristiche della zona	16
1.A.13 - Considerazioni di natura economica - Criteri di stima degli immobili	16
1.A.14 - Valutazione immobile sito a Carini (PA) in Via Cagliari n. 3, Piani III e IV	18
1.A.15 - Schema sintetico-descrittivo del Lotto unico	19

Allegati

01. Richiesta atti Edilizia Privata del Comune di Carini (PA);
02. Planimetria catastale sub 11;
- 02.2 Planimetria catastale sub 14;
- 02.3 Visura catastale sub 11;
- 02.4 Visura catastale sub 14;
- 03 Verbale di sopralluogo del 20/06/2023
- 04 Regolarità urbanistica dell'immobile;
05. Restituzione del Rilievo plani-altimetrico immobile al sub 11;
- 05.2 Restituzione del Rilievo plani-altimetrico immobile al sub 14;
06. Restituzione planimetrica delle difformità al sub 11;
07. Documentazione fotografica.

- Premessa

Con notifica a mezzo pec del 13 marzo 2023 la Cancelleria dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo comunicava al sottoscritto, Arch. Maurizio Bordino, che il G. Es. Maria Cristina La Barbera mi aveva conferito l'incarico di C.T.U. per la stima dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe.



circa la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della presente (all.to n. 04).

1. - Immobili di Proprietà dei Signori {A} e {B} – Identificazione.

1.A – Immobili siti a Carini in Via Cagliari n. 3 - Piani Terzo e Quarto -

Identificativi catastali: Fg. 31, p.lla 1362, sub 11 e 14.

1.A.1 Identificazione dei Diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

La piena proprietà del bene pignorato, oggetto della presente, costituisce il diritto reale dei soggetti giuridici nella fattispecie eseguiti. I beni oggetto del pignoramento sono un immobile ad uso abitazione sito a Carini (PA) in Via Cagliari n. 3 al Piano Terzo, identificato al Fg. 31 - p.lla 1362 - sub 11, con la relativa pertinenza posta al Piano Quarto, identificata al Fg. 31, p.lla 1362 sub 14, meglio descritti nel paragrafo *Ubicazione e Consistenza*.

1.A.2 Ubicazione e Consistenza

L'unità abitativa e la sua pertinenza sono parte di un corpo di fabbrica costituito da n. 5 elevazioni f.t., site a Carini (PA) in Via Cagliari all'altezza del civico n. 3, ubicate ai Piani Terzo e Quarto del corpo di fabbrica in questione. L'unità abitativa di piano Terzo (contraddistinto dal sub 11) confina a Nord in parte con l'unità abitativa complanare, in parte con il vano scala ed in parte con pozzo luce; a Sud con il terrazzo dell'edificio attiguo, a est con Via Cagliari e, infine, a Ovest, in parte con il vano scala, in parte con il pozzo luce e in parte con altro edificio adiacente. La pertinenza dell'abitazione ubicata al piano Quarto (contraddistinta dal sub 14), confina a Nord con il vano scala, a Sud con altra pertinenza analoga, a est con area condominiale di accesso e, infine, a Ovest con il pozzo luce.

L'immobile ad uso abitazione, ubicato al Piano Terzo e contraddistinto dal sub 11,

è costituito da quattro vani oltre ingresso, cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e lavanderia. La superficie commerciale è pari a complessivi mq 137,40, di cui: mq 132,50 di superficie calpestabile comprensiva del 50% delle pareti perimetrali, mq 4,90 [(mq 13,75+5,75) x 25%] di balconi. L'altezza media utile è pari a poco oltre ml 2,90 (all.to n. 05.1). La pertinenza dell'immobile, ad uso locale di sgombero/deposito, ubicata al Piano Quarto e contraddistinta dal sub 14, è costituita da un unico piccolo vano la cui superficie commerciale è pari a mq 0,60 [(mq 2,50 di superficie calpestabile compreso l'aliquota dei muri x 25%)]. L'altezza media utile è pari a poco oltre ml 3,00 (all.to n. 05.2).

1.A.3 Dati catastali

L'immobile di Piano Terzo è censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 31, p.lla 1362, sub 11, cat. A/2, cl. 03, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 152 (totale escluse aree scoperte mq 146), in ditta a {A} per la quota di ½ indiviso e a {B} per la quota di ½ indiviso (cfr. all.to n. 02.2). La planimetria risulta presentata al catasto in data 14/04/1976 (cfr. all.to n. 02.1). La pertinenza dell'immobile di Piano Quarto è censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 31, p.lla 1362, sub 14, cat. C/2, cl. 03, superficie catastale mq 3,00, in ditta a {A} per la quota di ½ indiviso e a {B} per la quota di ½ indiviso (cfr. all.to n. 02.2). La planimetria risulta presentata al catasto in data 14/04/1976 (cfr. all.to n. 02.1).

1.A.4 Provenienza dell'immobile

Secondo quanto riportato nello storico ventennale redatto dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa) (cfr. produzione documentale in atti), il bene è pervenuto ai Signori {A} e {B} in regime di comunione di beni per ½ indiviso, giusto atto di compravendita del 10 settembre 2007, numero di repertorio 111686/6337, in {C}



sede Carini (PA), trascritto a Palermo il 24 settembre 2007 ai nn. 64485/41062 da potere dei Signori {D} e {E} per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà. Al suddetto Signor {D} la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili oggetto della presente è pervenuta per atto di compravendita del 20/10/1976 numero di repertorio 53588 in Notaio {F} con sede a Carini (Pa).

1.A.5 Regolarità urbanistica dell'immobile

L'immobile è parte di un edificio condominiale costruito in assenza di regolare Concessione Edilizia e per il quale è stata presentata, dal precedente proprietario Signor [REDACTED] domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, presso il Comune di Carini (Pa), Ripartizione VIII^_Abusivismo e Repressione, con prot. n. 1520 dell'1/04/1986, iter non ancora completato (all.ti n. 04._).

Dal raffronto degli elaborati grafici dell'unità abitativa a corredo dell'istanza di Concessione Edilizia in sanatoria (cfr. all.to n. 04._), della planimetria catastale (cfr. all.to n. 02.1) e dei rilievi eseguiti dal sottoscritto (cfr. all.to n. 05.1) è emerso che in detta unità sono state eseguite opere difformi (all.to n. 06). Dette opere hanno comportato una diversa distribuzione interna e la modifica dei fronti interni. Relativamente alla diversa distribuzione interna si riscontra:

a) spostamento del vano cucina in altro vano; apertura di un vano porta che mette in comunicazione il vano dell'attuale cucina con l'attiguo vano salotto; ampliamento dell'apertura di accesso al vano del salotto; realizzazione di una finestra su corridoio nell'originario vano porta di accesso alla camera prospiciente Via Cagliari e realizzazione del nuovo vano porta di accesso alla stessa; chiusura dell'originario vano porta di accesso al vano della camera adiacente il wc e realizzazione poi del nuovo vano porta di accesso

alla stessa; realizzazione di un tramezzo nel wc, per ricavare un piccolo vano lavanderia;
realizzazione di una veranda nel balcone con affaccio su pozzo luce.

Dette opere, computabili in € 1.800,00 circa, risultano regolarizzabili tramite presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva e comunicazione art. 20, L.R. 04/03, in quanto lavori già realizzati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini (PA), Ripartizione VII, Edilizia privata e Sanatoria-Patrimonio Comunale, da parte della Ditta.

Per detta regolarizzazione si ricorrerà a:

- 1) *Incarico tecnico abilitato per spese tecniche di regolarizzazione amministrativa per presentazione telematica modello CILA tardiva presso ufficio comunale competente =* € 800,00
- 2) *Diritti fissi di istruttoria per presentazione della CILA tardiva =* € 100,00
- 3) *Diritti di segreteria per presentazione CILA tardiva =* € 51,65
- 4) *Sanzione amministr. per CILA tardiva = (14% comp. Docum) =* € 250,00
- 5) *Incarico tecnico abilitato per spese tecniche Comunicazione Art. 20 L.R. 04/2004 presso ufficio comunale competente =* € 500,00
- 6) *Diritti fissi di istruttoria per presentazione della CILA (art. 20) =* € 75,00
- 7) *Diritti di segreteria per presentazione CILA (art. 20) =* € 25,82
- 8) *Variazione catastale =* € 700,00

COMPLESSIVAMENTE in c.i. = € 2.500,00

Relativamente alla modifica dei fronti interni si riscontra:

b) demolizione nel wc della porzione del muro di compagno sottostante l'originaria finestra per consentire la realizzazione di un'apertura che da accesso al



piccolo vano della lavanderia direttamente dal balcone di retro prospetto; trasformazione nella camera adiacente il wc di porta/finestra in finestra. Relativamente a quanto riscontrato in difformità è necessario operare una vera e propria riduzione in pristino in quanto l'eliminazione delle porzioni di muro di tomagno costituente la facciata condominiale, ha generato la variazione del prospetto interno dell'immobile per cui non è ammissibile, trattando di immobile in corso di sanatoria, la regolarizzazione.

Per detta riduzione in pristino, si ricorrerà a:

- 1) Ricostruzione di muratura di tomagno: $mc\ 0,30 \times 0,71 \times 1,00 = €\ 200,00$
 - 2) Demolizione di muratura di tomagno: $mc\ (0,30 \times 1,17) \times 1,00 = €\ 100,00$
 - 3) Intonaco civile per interni ed esterni: $mt\ (0,71 \times 1,00) \times 2 = €\ 100,00$
 - 4) Collocazione infisso esterno wc: $mt\ (0,71 \times 1,30) = €\ 100,00$
 - 5) Collocazione infisso esterno camera: $mt\ (1,17 \times 2,30) = €\ 100,00$
 - 6) Tinteggiatura per esterni = $mt\ (2,00 \times 3,00) = €\ 100,00$
- COMPLESSIVAMENTE = € 700,00**

1.A.6 Attestato di Conformità Energetica

Alla data delle indagini l'immobile risultava sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come dichiarato dalla parte debitrice nel verbale delle operazioni peritali. I costi presumibili per la sua redazione e, quindi, per conformare il bene alla vigente normativa sono pari ad € 200,00 comprendenti I.V.A. e contributo C.N.P.A.I.A. nei termini e nelle modalità di legge vigenti. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima.

1.A.7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

1.A.7.1 A carico dell'acquirente

A carico dell'acquirente si considerano:

- Le spese relative alla definizione della Concessione Edilizia in Sanatoria, istanza prot. n. 1520 del 01/04/1986, ai sensi della L.R. 47/85, inerente l'immobile oggetto della presente. Si specifica che dal raffronto degli elaborati presenti nell'istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria (cfr. all.to n. 04...), risulta comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carini (PA), Ripartizione VIII^A, Abusivismo e Repressione, che con prot. n. 0027045 del 13/06/2013 esprimeva parere favorevole all'esito della pratica di sanatoria edilizia inerente l'immobile oggetto della presente.

Per la definizione di detto iter si ricorrerà a:

1)	<i>Incarico tecnico abilitato per la presentazione telematica della Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016 =</i>	€ 1.800,00
2)	<i>Diritti fissi di istruttoria per inoltro Perizia Giurata =</i>	€ 150,00
3)	<i>Diritti di segreteria per inoltro Perizia Giurata =</i>	€ 59,92
4)	<i>Versamento quota oblazione a conguaglio (calcolo del 2013 da aggiornare) =</i>	€ 409,78
5)	<i>Versamento oneri concessori a conguaglio (calcolo del 2013 da aggiornare) =</i>	€ 178,44
	COMPLESSIVAMENTE in c.t. =	€ 2.600,00

Si precisa che per quanto concerne l'attualizzazione dei calcoli inerenti sia l'oblazione che gli oneri concessori saranno di competenza del tecnico abilitato incaricato per lo svolgimento dell'iter di sanatoria.

- Le spese relative alla regolarizzazione dei luoghi (Cila tardiva + opere di ripristino + definizione sanatoria) sono pari a € 5.800,00, in essi compresi le relative competenze del



tecnico abilitato. Inoltre, il bene è privo di Certificazione di Conformità Energetica, la cui redazione ha un costo pari a € 200,00. Complessivamente ed in c. t. € 6.000,00.

1.A.7.2. Cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni e trascrizioni contro.

1.A.8. Descrizione dell'immobile

L'immobile è sito ai piani III e IV di un edificio realizzato verso gli inizi degli anni settanta, costituito da 5 elevazioni f.t., con struttura intelaiata del tipo in cemento armato e con copertura piana a terrazzo praticabile. Ad esso si accede tramite il portone in alluminio e vetri posto su Via Cagliari e identificato dal-civ. n. 3 [foto n. 01], che immette nel vano scala dove, salendo a livello di Piano III ritroviamo a dx la porta di accesso all'immobile di cui in oggetto [Foto n. 02]. Da detta porta principale ci si introduce in un piccolo vano ingresso dove a sx ritroviamo il vano del salotto [Foto n. 03] e poi, frontalmente, ci si introduce nel lungo corridoio di disimpegno dalla forma ad "L" dal quale è possibile accedere a tutti gli altri ambienti [Foto n. 04].



Foto n. 01



Foto n. 02





Foto n. 03

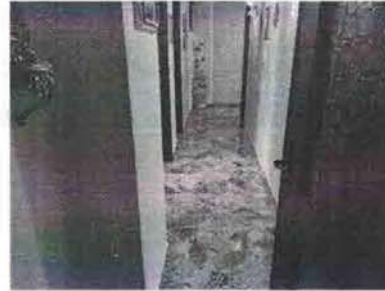


Foto n. 04

All'inizio di detto corridoio di disimpegno troviamo sulla destra l'accesso ad una camera con un'armadiatura a muro realizzata in un incavo vicino la porta [Foto n. 05] e, a seguire, l'accesso al ripostiglio, mentre sulla parete di sinistra nel detto primo tratto di corridoio ritroviamo la porta di accesso al vano della cucina [Foto n. 06], dove sulla parete di sinistra è stato aperto un ampio passaggio porta che lo mette in comunicazione con l'attiguo vano del salotto. Percorrendo ancora il corridoio ritroviamo l'accesso alla camera matrimoniale [Foto n. 07].



Foto n. 05



Foto n. 06





Foto n. 07



Foto n. 08

Lungo la prosecuzione del corridoio dopo il primo tratto [Foto n. 08] sulla parete di sinistra troviamo la porta di ingresso alla terza camera [Foto n. 09] la quale vede trasformata l'originaria porta finestra in finestra e, infine, frontalmente l'accesso al wc, la cui dotazione sanitaria comprende n. 04 pezzi costituiti da lavabo, vaso, bidet e doccia [Foto n. 10]. Si precisa che nel suddetto wc è stata demolita la porzione del compagno sottostante l'originaria finestra, trasformando quest'ultima in passaggio porta, ed è stato realizzato un tramezzo di divisione dell'ambiente per ricavare un piccolo vano con accesso dal balcone, in parte chiuso a veranda, di retro prospetto [Foto nn. 11 e 12].



Foto n. 09



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12

Ritornando sul pianerottolo del vano scala di piano terzo e salendo a livello di Piano Quarto ritroviamo a dx la porta di accesso al vano condominiale [Foto n. 13], dove a sx troviamo l'uscita al terrazzo condominiale mentre immediatamente a dx troviamo la porta di accesso al piccolo vano ripostiglio di pertinenza dell'immobile oggetto della presente [Foto n. 14]



Foto n. 13



Foto n. 14

Il pavimento del salone è del tipo in segato di marmo "Belmonte" tonalità beige e



intarsi con elementi stilizzati di discreta qualità, rifinito con battiscopa della stessa tipologia; il pavimento della prima camera con accesso dal primo tratto di corridoio di disimpegno a dx è del tipo in "graniglia di marmo" tonalità antracite di discreta qualità, rifinito con battiscopa della stessa tipologia; i pavimenti dell'ingresso, del disimpegno, della cucina, del ripostiglio e delle altre due camere sono del tipo in segato di marmo "arabescato" tonalità rosso verona di discreta qualità, rifiniti tutti con battiscopa della stessa tipologia; quelli del servizio igienico e della lavanderia sono del tipo in ceramica di discreta qualità. Tutte le pareti dei vari ambienti sono tinteggiate con idropittura di tonalità diverse: quelle dell'ingresso sono color bianche ad eccezione di quella entrando a destra che risulta tinteggiata di colore giallo paglierino; quelle del salotto sono di color bianche; quelle del disimpegno sono colore bianco ad eccezione della parete di sx del secondo tratto che risulta tinteggiata di colore giallo paglierino; le pareti della prima camera con accesso dal primo tratto di corridoio di disimpegno sono di colore bianche; le pareti della camera da letto matrimoniale risultano di colore giallo ocre con effetto tamponato mentre quelle della terza camera sono di color verde mela. Le pareti del servizio igienico risultano rivestite in ceramica di discreta qualità fino ad una altezza di mt 1,80, quelle della lavanderia risultano tinteggiate di bianco e le pareti di sx e frontale risultano rivestite in ceramica di discreta qualità fino ad una altezza di mt 1,10, mentre nella cucina, la parete a destra entrando risulta rivestita in ceramica di buona qualità fino ad un'altezza di mt. 1,60, le altre pareti risultano tinteggiate con idropittura di tonalità verde smeraldo effetto tamponato.

Tutti gli infissi esterni sono del tipo in legno e vetri con avvolgibili in pvc di colore rossastro, mentre quelli della veranda risultano in alluminio bronzato e vetri



camera. Per quanto attiene le porte interne queste sono del tipo in legno tamburato ad eccezione di quella che separa l'ingresso dal disimpegno che riporta riquadri in vetro satinato.

Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di quello elettrico non a norma, di quello idrico, di quello citofonico ed è dotato di n. 2 condizionatori. Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni con un grado di finiture discrete.

Si precisa anche che le suddette opere di diversa distribuzione interna e di modifica del fronte interno sono ancora da regolarizzare in quanto non risultano essere contemplate negli elaborati grafici a corredo dell'istanza Concessione Edilizia in Sanatoria (cfr. all.to n. 01...).

1.A.9 Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile

Per quanto riguarda lo stato di possesso si evidenzia che l'immobile risulta essere nelle disponibilità degli esecutati e le spese condominiali (non c'è condominio costituito) mensili, ordinarie ammontano a € 15,00 circa (luce scala e pulizie).

1.A.10 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri

- Iscrizione nn. 64486/15725 del 24/09/2007 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 10/09/2007, numero di repertorio I11687/6338, Notaio {C} sede Carini (Pa), Capitale € 150.000,00, Totale € 300.000,00, durata 30 anni, a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A., sede Lodi, codice fiscale 05754690963, (Domicilio ipotecario eletto Via Polenghi Lombardo n. 13 Lodi) e contro {A} e {B}, gravante sull'immobile in oggetto: Comune di Carini foglio 31, particella n. 1362, sub 11 e sub 14;

- Verbale di Pignoramento Immobili del 09/02/2022, numero di repertorio 333 emesso da Uff. Giud. Corte D'Appello di Palermo sede Palermo, trascritto ai nn.



17337/13720 dell'11/04/2022, a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), Codice Fiscale 0493820266 (Richiedente: STUDIO LEGALE ARCLEX, Via G. Donizetti n. 2, Milano) e contro {A} e {B} [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto: Comune di Carini foglio 31, particella n. 1362, sub 11 e sub 14;

1.A.11 Verifica documentazione di cui agli artt. 498 e 567 del c.p.c. e applicabilità ex art. 599 c.p.c.

Per quanto concerne i documenti di cui all'art. 567 c.p.c. si rappresenta che gli stessi sono stati correttamente eseguiti. Infatti nella produzione documentale inerente il creditore che esamina il ventennio precedente il pignoramento, redatta dal Notaio {G}, sono riportati inequivocabilmente debitore, identificazioni catastali e trascrizioni a favore e contro.

In ordine agli avvisi ex art. 498 c.p.c. si rappresenta che il creditore procedente è RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), C. Fiscale 0493820266, contro {A} e {B}.

Non si ricorre all'applicabilità dell'ex art. 599 c.p.c. in quanto i proprietari coincidono con gli esecutati.

1.A.12 Caratteristiche della zona

Il piccolo edificio Condominiale, di cui è parte l'immobile oggetto della presente perizia, ricade in zona periferica, che registra comunque la presenza di altri edifici simili, ovvero palazzine condominiali multipiano in cemento armato, e dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi a poche centinaia di metri. Il grado di appetibilità della zona è discreto.

1.A.13 Considerazioni di natura economica - Criteri di stima degli immobili

Attualmente per il mercato immobiliare prosegue una fase di debolezza. La



flessione dei prezzi e del numero di compravendite si è tuttavia stabilizzata rallentando l'accumulo di immobili invenduti. Le valutazioni circa le prospettive a breve termine del mercato dei Comuni nell'hinterland della città di Palermo, quello di Carini appunto, e di quello nazionale sono lievemente peggiorate, correggendo in parte il miglioramento registrato agli inizi del 2009. Si confermano comunque positive le attese di medio periodo per il mercato nazionale.

L'obiettivo della presente valutazione è quello di conoscere il più probabile valore venale dei beni immobili in questione, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta. Il metodo di stima adottato è il metodo sintetico comparativo, basato sull'indagine di mercato.

Detto metodo consiste nel comparare il bene immobile oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene immobile oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale data dalla somma della superficie coperta lorda e di opportune aliquote delle superfici delle pertinenze. In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la



quotazione unitaria di mercato.

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il sottoscritto C.T.U. precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al secondo semestre dell'anno 2022 secondo sem.;
- 2) le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare pubblicate con cadenza semestrale sulla rivista Consulente Immobiliare, edita da Il Sole 24 ORE – apr. 2023;
- 3) le quotazioni dell'Osservatorio immobiliare FIAIP del marzo 2023;
- 4) le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio Immobiliare Tecnocasa (edizione 2022).

1.A.14 - Valutazione immobili siti a Carini (Pa) in Via Cagliari dei Picciotti n. 104 - Piano Secondo - Fg. 64, p.lla 1400, sub 4

a. Superficie commerciale (sub 11 + sub 14)	=	mq	138,00
b. Valore di mercato al mq	=	€	650,00
c. spese di regolarizzazione	=	€	6.000,00
d. Valore totale immobile (1.A) in c.t. (a. x b. - c.)	=	€	83.700,00



1.A.15 Schema sintetico-descrittivo del Lotto (Unico)

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di causa ed il conseguente studio del caso in esame hanno permesso allo scrivente di redigere la presente perizia di stima, tenendo conto delle caratteristiche del bene che sinteticamente si riportano di seguito:

- Piena ed intera proprietà dell'immobile ubicato nel Comune di Carini (PA) in Via Cagliari n. 3 – composto da quattro vani oltre ingresso, disimpegno, ripostiglio, wc e cucina. L'immobile ubicato al piano Terzo e contraddistinto dal sub 11 del foglio di mappa 32, della p.lla 1362, adibito ad abitazione, confina a Nord in parte con altro edificio attiguo, in parte con il vano scala ed in parte con pozzo luce, a Sud con altro edificio attiguo, a est con il tratto viario di Via Cagliari, e, infine, a Ovest, in parte con il vano scala, in parte con il pozzo luce e in parte con altro edificio attiguo. L'immobile ubicato al piano Quarto e contraddistinto dal sub 14, del foglio di mappa 32, della p.lla 1362 costituente pertinenza dell'abitazione contraddistinta dal sub 11, confina a Nord con il vano scala, a Sud con altra proprietà attigua e confinante, a est con area condominiale di accesso, e, infine, a Ovest con il pozzo luce.

E' riportato nel N. C. E. U. del Comune di Carini (Pa) al foglio 32, p.lla 1362, sub 11 e 1520 del sub 14; vi è istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 presentata presso il Comune di Carini (Pa), Ripartizione VIII^ Abusivismo e Repressione con prot n. 1520 dell'1/04/1986. Lo stato dei luoghi non è conforme in ordine al fatto che: 1) risultano eseguite delle opere di variazione della distribuzione interna e realizzazione di una veranda sul balcone di retro prospetto, non ancora denunciate ma regolarizzabili; 2) è stato riscontrato l'eliminazione di porzione del muro di compagno



esterno della facciata condominiale, detta opera non è regolarizzabile. 3) L'iter per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria è ancora da definire e concludere;

PREZZO BASE € 89.700,00;

- identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 31, particella 1362, subalterno 11, categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile);

- identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 31, particella 1362, subalterno 14, categoria c/2 (Locale di deposito/cantinetta);

÷ si necessitano oneri per la presentazione CILA Tardiva dello stato dei luoghi;

- si necessitano oneri per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi del vano wc;

- si necessitano oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.);

- si necessitano oneri per la definizione dell'iter per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L.R. 47/85 ;

- il bene è occupato dagli stessi esecutati;

- il bene non risulta divisibile;

- il suo valore finale complessivo (detratti gli oneri relativi alle lavorazioni necessarie per la regolarizzazione dell'immobile) è pari ad € 83.700,00.

Palermo, 16 novembre 2023

Il Consulente Tecnico

Arch. Maurizio Bordino

