TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 4/2025

CREDITORE PROCEDENTE: PRISMA SPV S.R.L.

contro

DEBITORE ESECUTATO: A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIA VITTORIA FADDA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione, piani secondo e terzo, sito in Carini (PA), Via Rosolino Pilo n.79.
Censito al N.C.E.U. del Comune di Carini, al foglio MU, particella 1946, sub.5 - Categoria A/2, Classe 2, Vani 3,5. Superficie Catastale Totale: mq.105. Totale escluse aree scoperte: mq.97. R.C.€.131,95



Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

INDICE

Premessa Pag.3

Quesito n.1 – Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento 4

Quesito n.2 – Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale 7

Quesito n.3 – Identificazione catastale del bene pignorato 28

Quesito n.4 – Schema sintetico descrittivo del lotto 33

Quesito n.5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà 33

Quesito n.6 – Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico 34

Quesito n.7 – Stato di possesso attuale dell'immobile 44

Quesito n.8 – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 44

Quesito n. 9– Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale 45

Quesito n.10 – Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo 45

Quesito n.11- Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso 45

Quesito n.12 – Valutazione dei beni e criteri di stima adottati 46

Quesito n.13 – Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 49

Elenco allegati- 50

Esperto stimatore: Arch. Rosalia Marchese

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 07.04.2025, il Giudice dell'Esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta, arch. Rosalia Marchese, iscritta all'Albo degli Architetti, pianificatori, paesaggisti, conservatori della Provincia di Palermo al n.474, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 15.04.2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Maria Vittoria Fadda, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30.04.2025.

In data 08.09.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. In tale occasione nessuno era presente né era in grado di fornire alcuna informazione; pertanto, in data 29.09.2025, mi sono recata nuovamente sui luoghi dove è stato possibile contattare l'abitante del piano terra e del piano primo della palazzina al civico 79 di via Rosolino Pilo, la quale ha dichiarato che l'appartamento sito al secondo e terzo piano era disabitato e dichiarava la propria disponibilità a fornire la chiave del portone di ingresso su strada in suo possesso.

In data 30.09.2025 il custode giudiziario chiedeva al signor Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione ad accedere mediante l'intervento di un fabbro e la sostituzione della serratura della porta di ingresso.

A seguito della autorizzazione del 07.10.2025, in data 30.01.2026 la sottoscritta congiuntamente al custode giudiziario, grazie all'intervento di un fabbro, ha effettuato un primo sopralluogo dell'immobile **(All.1).**

Il 26.06.2026, il 13.07.26 e il 24.07.26 mi sono recata sui luoghi per completare i rilievi grafici e fotografici dell'immobile.

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile.

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Piena proprietà di un " appartamento ubicato al piano secondo e terzo, al quale si accede a mezzo scala, di esclusiva pertinenza, che inizia dal piano terra, composto da due vani, due ripostigli e disimpegno e scala che conduce al terzo piano composto da un ripostiglio e un terrazzo, con annessa area libera soprastante"; sito in Carini, via Rosolino Pilo n.79.

L'immobile è censito al Catasto Urbano del Comune di Carini: foglio MU, p.lla 1946, sub.5, Categoria A/2, Classe 2, Vani 3,5. Superficie Catastale Totale:mq.105. Totale escluse aree scoperte: mq.97. R.C. €.131,95.

Come si specificherà nel seguito la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento non è corretta, oltre ad alcune imprecisioni non rilevanti, perché la scala di esclusiva pertinenza si diparte dal piano primo ed è catastalmente identificata dalla stessa particella 1946 sub 5 che individua l'immobile in oggetto.

Il portoncino al n.79 di via Rosolino Pilo si apre su un piccolo vestibolo, che dà accesso sulla sinistra all'appartamento di piano terra (già sub 2 e oggi sub 6), cui si accede anche dal civ.81, e ad una rampa di scale che perviene al ballatoio di primo piano, individuati catastalmente dalla particella 1946 sub 1 **(All.2).**

La rampa di scale disimpegna l'appartamento di piano primo individuato dal sub 3 e quello ai piani secondo e terzo individuato dal sub 5.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- **Atto di compravendita del 31.07.2007** in notaio Mario Alessi, rep.56524 e racc.11051, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo il 03.08.2007 ai nn. 58813/37911 da potere di Z e V **(All.3).**

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Dati catastali:

Comune di Carini: Fog.MU, particella 1946 sub.5, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza numero 3,5 vani, superficie catastale totale mq.105, totale escluse aree scoperte mq.97. R.C.131,95.

Indirizzo: via Rosolino Pilo n.79, P.2-3

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All.4).**

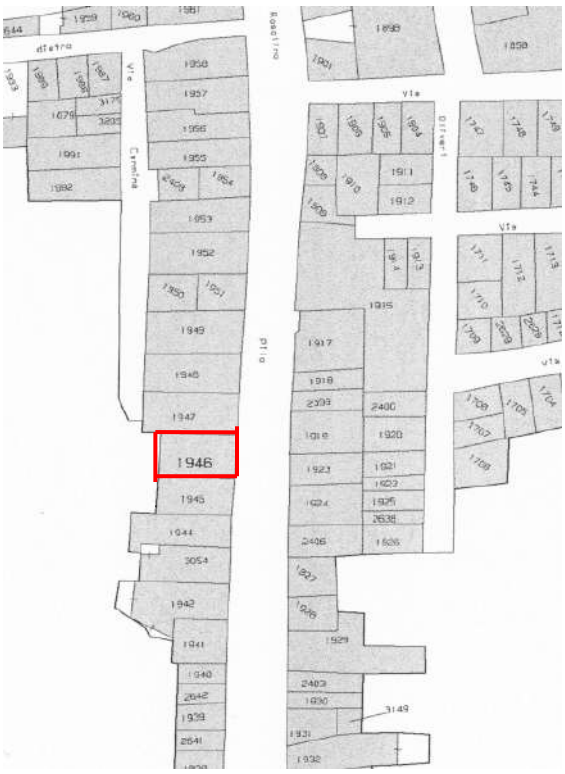
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale **(All.5)** e la mappa catastale **(All.6)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All.7),** riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi, tenuto conto delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione di immagini/rappresentazione.



Ortofoto attuale (da Google Earth)

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac



Estratto di mappa catastale – Carini Foglio MU part.1946



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix for maps

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

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

Il lotto è costituito da un immobile, censito al C.F. del Comune di Carini, al fg. MU, p.lla 1946, sub.5, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza numero 3,5 vani, superficie catastale totale mq.105, totale escluse aree scoperte mq.97. R.C.131,95.
Via Rosolino Pilo n.79 piani 2-3.
Il Comune di Carini fa parte della città metropolitana di Palermo da cui dista circa km.26 ed occupa un vasto territorio che si estende dal mare alla zona collinare dove si trova il centro abitato sito a 162 m.s.l.m.

Tipologia: appartamento ad uso abitativo – catastalmente identificato come "abitazione di tipo civile" (A/2).
Ubicazione: l'unità immobiliare è posta ai piani secondo e terzo di un fabbricato che consta di 4 elevazioni fuori terra, cui si perviene salendo due rampe di scale che si dipartono dal piccolo vestibolo al piano terra con accesso dal numero civico 79 di via Rosolino Pilo.
Dallo stretto marciapiede che costeggia la strada si raggiunge la soglia del portoncino di ingresso a mezzo di alcuni gradini che consentono di superare un dislivello di circa cm.60,00.
La via Rosolino Pilo, infatti, è una strada in forte declivio che si sviluppa in direzione Nord-Sud a partire da Piazza Duomo, come prolungamento della via San Giuseppe, che costituiva uno degli assi fondanti dell'insediamento sviluppatosi attorno al nucleo più antico costituito dal Castello e da alcune abitazioni fuori le mura.
Il tracciato urbano più recente, pianificato secondo un elementare schema ortogonale caratterizzato da assi perpendicolari, in considerazione delle caratteristiche altimetriche della zona, si è concentrato ad Est e ad Ovest della piazza centrale.
La via Rosolino Pilo, superata la zona monumentale, prima di addentrarsi nell'entroterra collinare, è caratterizzata sui due fronti prevalentemente da edilizia di base di tipo elencale,

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

come quella in esame, in parte oggetto di più recenti interventi di sopraelevazione e/o sostituzione.



Localizzazione all'interno del centro abitato di Carini

Caratteristiche strutturali: muratura portante con solai presumibilmente in latero-cemento e in legno.

Accessi: all'appartamento si accede a mezzo di un corpo scala con ingresso dal civico 79 di via Rosolino Pilo.

L'ingresso su strada è delimitato da un portoncino ad una anta in legno e sovraporta in metallo e vetro, raggiungibile a mezzo di tre gradini.

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac



Portoncino al n.79 di via R.Pilo



Rampa di scale che conduce al 1° piano

Confini: l'unità immobiliare confina con la via Rosolino Pilo ad Est, con la part.lla edificata 1947 a Nord, con la part.lla edificata 1945 a Sud, entrambe ricadenti all'interno del foglio di mappa MU (mappa urbana), e con area soprastante in parte il sub 6 della stessa pat.lla 1946 ed in parte la particella 124 del foglio di mappa catastale 30 ad Ovest.

Pertinenze: costituisce pertinenza esclusiva della u.i. la rampa di scale che si diparte dal piano primo e perviene al piano secondo e la terrazza al terzo piano.

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna:

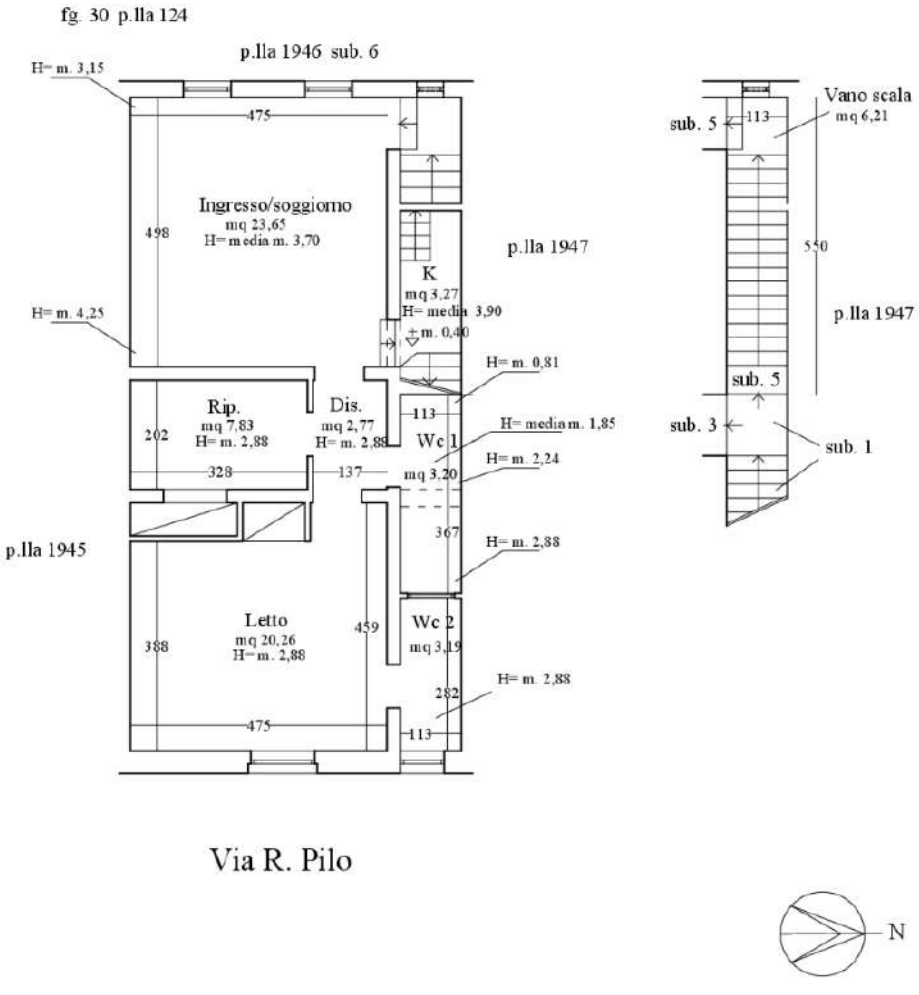
l'appartamento è composto al piano secondo da un vano ingresso-soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto, due wc, un cucinino e scala di accesso al terzo piano; al piano terzo è composto da una cucina ed un terrazzo **(All.8).**

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

ALL. 8

Appartamento in Carini (PA)
Via R. Pilo n. 79, Piani secondo e terzo

Dati Catastali
Fg. MU Part. 1946 Sub. 5
Piano Secondo
Superficie Utile coperta mq 64,17
Superficie Utile Vano scala mq 6,21
Superficie Commerciale mq 88,25



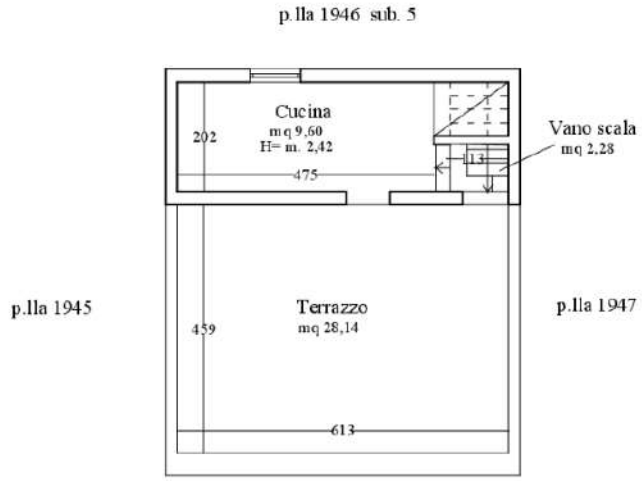
PIANTA - Piano secondo - scala 1/100

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

ALL. 8

Appartamento in Carini (PA)
Via R. Pilo n. 79, Piani secondo e terzo

Dati Catastali
Fg. MU Part. 1946 Sub. 5
Piano Terzo
Superficie Utile coperta mq 11,88
Superficie Utile terrazzo mq 28,14
Superficie Commerciale mq 24,82



Via R. Pilo

N

PIANTA - Piano terzo - scala 1/100

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

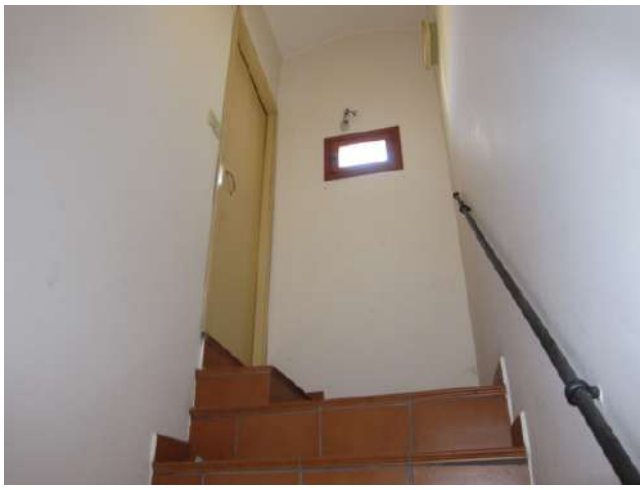
Entrando dal portoncino al n.79, sulla sinistra si trova la porta d'ingresso dell'appartamento di piano terra, e di fronte la rampa di scale che disimpegna sulla sinistra l'appartamento di piano primo e di fronte dà accesso ad una porta che immette nella rampa che conduce al piano secondo, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto.



Ballatoio del primo piano



Rampa di scale che porta al 2° piano



Accesso al 2° piano

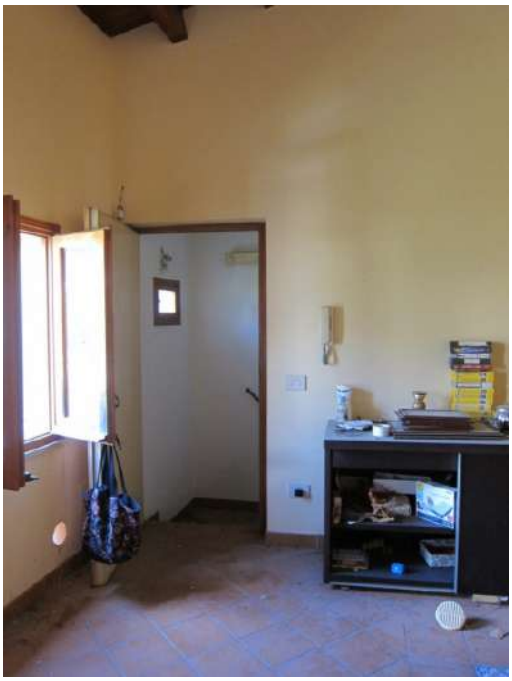
Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Dalla porta di ingresso si accede ad un ampio vano (mq.23,65) con copertura a falda inclinata con travi e tavolato in legno a vista, dotato di due finestre prospicienti il retroprospetto con vista su un'area verde.

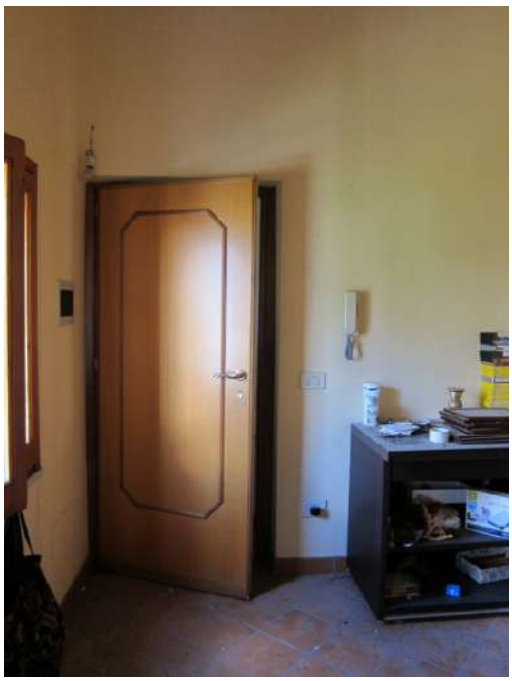
Sulla parete di fondo un vano porta immette nel disimpegno (mq.2,77) sulla cui destra si trova un ripostiglio dotato di armadio a muro (mq.7,83).

Sulla sinistra si trova un Wc (wc 1) (mq.4,15/mq.3,20 detratta la superficie con altezza inferiore a m.1,50) ricavato in parte nel sottoscala, dotato di una finestra sul secondo wc (wc 2).

Nel solaio di copertura del disimpegno e del ripostiglio sono stati collocati dei lucernari.



Ingresso dal vano scala



Porta di ingresso dal vano scala

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac







Vano ingresso-soggiorno

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac



Solaio di copertura del vano ingresso-soggiorno



Disimpegno: accesso al ripostiglio



Ripostiglio

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac



Ripostiglio – armadio a muro



Ripostiglio - lucernario



Wc 1



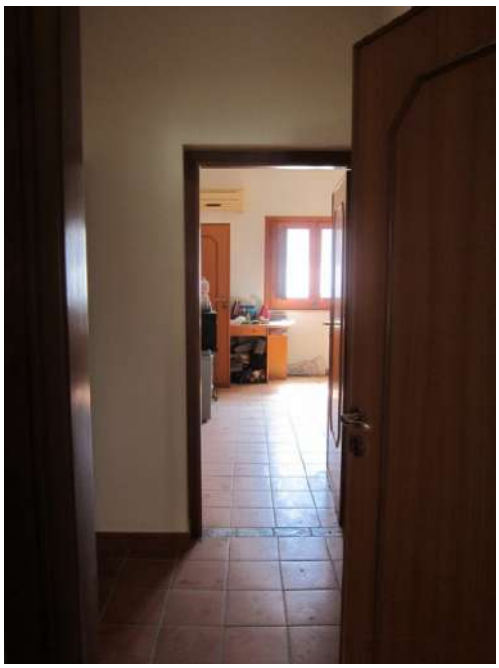
Wc 1

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac



Wc 1

Dal disimpegno si passa ad un vano destinato a camera da letto (mq.20,26) con finestra sul prospetto principale, dotato di armadiature a muro, che comunica con un Wc (wc 2) (mq.3,19) dotato di finestra.



Ingresso alla camera da letto



Camera da letto

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac



Camera da letto: armadi a muro



Camera da letto: ingresso al Wc 2



Wc 2



Wc 2

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Sulla parete di sinistra del vano di ingresso alcuni gradini immettono in un piccolo vano (mq.3,27) con solaio in legno a vista, nel quale a sinistra è stato realizzato un angolo cottura, mentre sulla destra si sviluppa il corpo scala che conduce al piano terzo.



Accesso alla cucina e al corpo scala che conduce al piano 3°



Angolo cottura al piano 2°

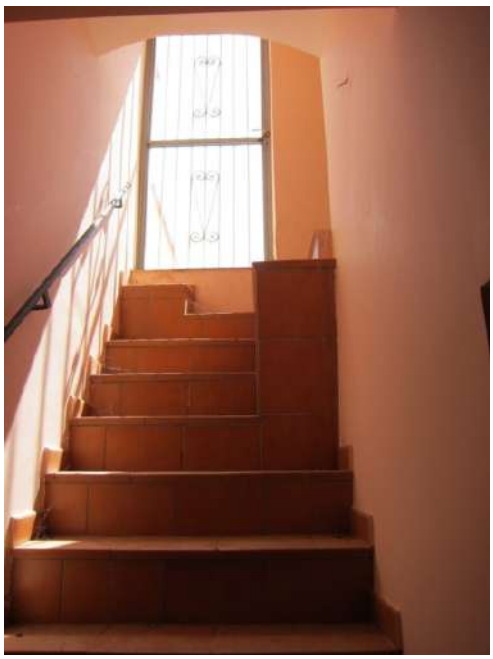


Angolo cottura al piano 2°

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac



Corpo scala che collega al piano 3°



Corpo scala che collega al piano 3°

Il piano terzo è costituito da un unico ambiente adibito a cucina, dotato di armadio a muro, una piccola finestra sul retro e una portafinestra in ferro e vetri che si apre sul terrazzo. Al quale si accede anche da un'altra portafinestra in ferro e vetri posta alla sommità della rampa.



Cucina al piano 3°

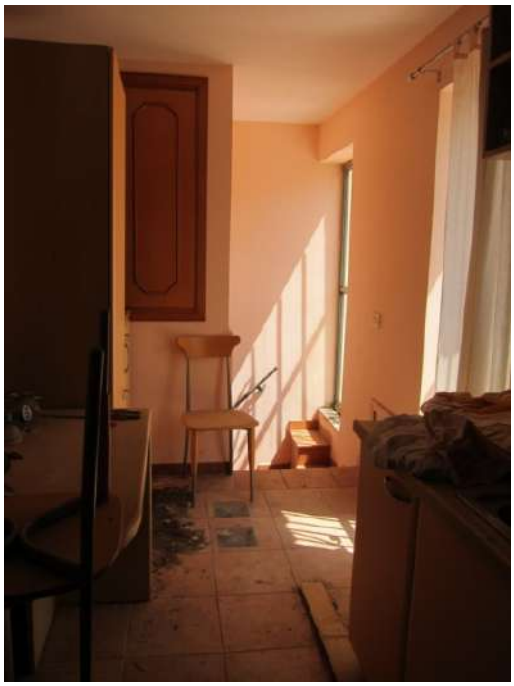


Armadio a muro

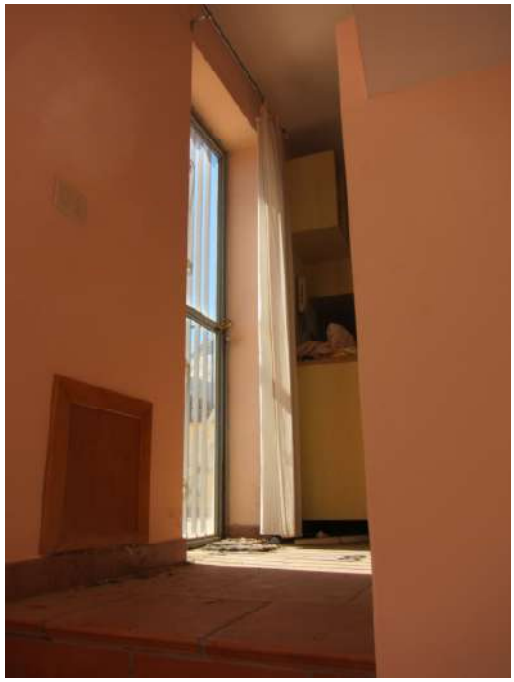
Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac



Cucina al piano 3°

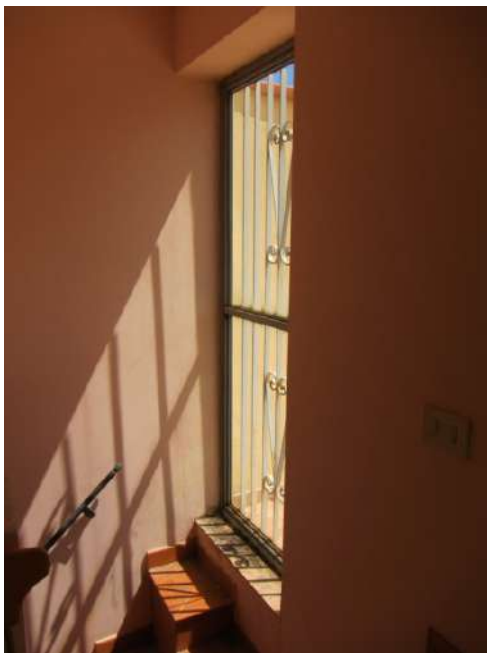


Cucina al piano 3°



Cucina. Portafinestra di accesso al terrazzo

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac



Altro accesso al terrazzo



Terrazzo

Finiture:

Le finiture sono di comune commercio:

- pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato cm.24xcm.24 uniformi in tutto l'appartamento ad eccezione dei servizi, cm.30xcm30 nella cucina al 2° piano e cm.34xcm34 nella cucina al 3° piano, con battiscopa in ceramica. Nel vano ingresso - soggiorno è stato collocato un inserto con piastrelle di ceramica a decoro. Le soglie sono realizzate con ceramica a decoro.

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac



Vano ingresso – soggiorno



Soglie

Pavimentazione in piastrelle di ceramica cm.20xcm.20 nei wc; pavimentazione in piastrelle di grès per esterni cm.33xcm.33 sul terrazzo.



Wc 1



Wc 2

I soffitti e le pareti sono trattati prevalentemente con idropittura lavabile tipo ducotone.

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Il rivestimento delle pareti del Wc 1 è in piastrelle di ceramica cm.20xcm.20 con inserti in listello decorato, con h= cm.210 e cm.220 in corrispondenza del piatto doccia.

Le pareti del Wc 2 sono rivestite con piastrelle di ceramica cm.20xcm.32 con fascia a decoro per un'altezza complessiva di cm.205.

Il rivestimento della parete attrezzata dell'angolo cottura al piano secondo è realizzato con piastrelle di ceramica a decoro cm.20xcm.20, con h=cm.60.

Le pareti della cucina al piano terzo sono rivestite con piastrelle di ceramica cm20xcm.20 con inserti a decoro, con h=cm.210



Piano 2°



Piano 3°

Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno, ad eccezione delle portefinestre del terrazzo, in ferro e vetri.

Impianti e servizi:

L'appartamento è dotato di impianto idrico, con acqua corrente calda e fredda, ed impianto elettrico, realizzati sottotraccia; l'approvvigionamento idrico avviene dalla condotta comunale. La riserva idrica è posta sulla copertura del piano 3° cui si accede da una scaletta in ferro. L'appartamento è collegato alla rete comunale del gas metano. Sul terrazzo è stata collocata una caldaia.

L'u.i. è dotata di impianto citofonico in entrambi i piani.

Per gli impianti idrico, elettrico e del gas non è stata reperita alcuna certificazione.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento.

In alcuni vani sono presenti dei condizionatori.

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Gli impianti igienici sono:

- nel wc 1: vaso, bidet, lavabo a colonna, piatto doccia;

- nel wc 2: vaso, bidet, lavabo ad incasso su mobiletto in legno, piatto doccia;

- nell'angolo cottura al secondo piano: cucina in muratura, con piano cottura in alluminio e lavello ad una vasca in acciaio su piano rivestito in travertino;

- nella cucina al terzo piano: blocco cucina in legno con piano cottura in alluminio e lavello ad una vasca e gocciolatoio in acciaio.

Sul terrazzo è stato collocato un piccolo buttatoio.

Sanitari e rubinetteria sono di comune commercio.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti.

Sia all'interno che all'esterno dell'immobile non si notano segni di dissesto strutturale, pertanto lo stato di conservazione può definirsi normale.

Tracce di umidità sono presenti in diversi ambienti.

Nella camera da letto vistose tracce di umidità pregressa sono visibili sulla parete Sud al confine con la particella 1945.

Tracce di infiltrazioni umidifere si notano sulla porzione di parete del vano doccia nel wc 1 al confine con la particella 1947.

Modeste tracce di infiltrazioni provenienti dal piano di copertura si notano nel wc 2 sul fronte prospiciente la via R.Pilo.

Anche al terzo piano infiltrazioni acquifere si rilevano nell'angolo SO del vano cucina, provenienti presumibilmente da perdite pregresse della riserva idrica.

Ammaloramenti dell'intonaco e della patina pittorica sono presenti sul fronte su strada.

Sullo stato di manutenzione ha influito negativamente il mancato uso dell'immobile per oltre un decennio.

Gli infissi esterni in legno sono in mediocri condizioni di manutenzione, alcuni gravemente danneggiati.

Gli impianti idrico, elettrico e del gas sono in disuso, come si è detto, da più di un decennio.

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac



Camera da letto



Wc 1



Wc 2



Cucina Piano 3°



Prospetto su strada



Infissi sul retroprospetto

Attestato di prestazione energetica: l'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica. Per il suo rilascio si presume un costo di **€.200,00.**

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Calcolo delle superfici:

<u>Vano scala:</u>

Superficie utile: mq.6,21

Superficie commerciale: mq.8,32

<u>Piano secondo</u>:

Vano ingresso-soggiorno: mq.23,65

Letto: mq.20,26

Wc 1: mq.3,20

Wc 2: mq.3,19

Ripostiglio: mq.7,83

Disimpegno: mq.2,77

Cucina: mq.3,27

Superficie utile: mq.64,17

Superficie commerciale: mq.79,93

Altezza utile interna:

Vano ingresso – soggiorno: hmin.3,15/ hmax 4,25, h/m= m.3,70

Ripostiglio, disimpegno, camera da letto, Wc 2: h= m.2,88

Wc 1: hmin.0,81/ hmax 2,88, h/m.= m.1,85

<u>Piano terzo:</u>

Vano scala: mq.2,28

Cucina: mq.9,60

Superficie utile: mq.11,88

Superficie commerciale: mq.16,51

Luce libera: m.2,42

Terrazzo:

Superficie utile: mq.28,14

Superficie commerciale: mq.33,08

Superficie commerciale: mq. 16,51 +(mq.25,00x0,30%+mq.8,08x10%)=mq.24,82

Superficie commerciale totale: mq.8,32+mq.79,93 + mq.24,82 = <u>mq. 113,07</u>

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Carini, al foglio MU, particella 1946, sub. 5, via Rosolino Pilo n.79, piano 2-3, cat. A/2, classe 2, vani catastali 3,5, superficie catastale totale mq.105, totale escluse aree scoperte mq.97 **(All.4).**

Intestatari catastali dell'immobile:

A

Diritto di proprietà per 1/1

Dati identificativi.

- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 05.07.2004:

Immobile predecessore

Fog.MU part.lla 1946

- dal 05.07.2004 al 09.03.2007:

Immobile predecessore

Fog.MU part.lla 1946 sub 4

- dal 09.03.2007:

Immobile attuale

Fog.MU part.lla 1946 sub 5

Storia degli intestati catastali:

Immobile attuale

- dal 09.03.2007 al 31.07.2007:

1. Z

2. V

Diritto di proprietà per ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni.

- dal 31.07.2007:

1. A

Diritto di proprietà per 1/1.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni (All.9):

Comune di Carini: Foglio 500 Particella 1946.

Particella con qualità Ente Urbano

Superficie: mq.89

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

La visura catastale storica (**All.4**), è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento notificato in data 25.12.2024.

Planimetria catastale.

L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata il 13.06.2007 **(All.10).**

Alla data dei sopralluoghi si sono rilevate alcune difformità rispetto alla configurazione odierna dell'immobile e precisamente:

Piano secondo

- mancata rappresentazione del disimpegno/cucina (al cui interno è collocata la scala che conduce al piano terzo) con accesso dal vano cucina (oggi ingresso/soggiorno);
- diversa collocazione dell'accesso al corpo scala di collegamento col piano terzo;
- traslazione e variazione di spessore della parete divisoria tra ripostiglio e disimpegno;
- mancata rappresentazione della rimozione di una porzione del muro divisorio tra ripostiglio e camera, per la realizzazione di un armadio a muro;
- mancata rappresentazione del wc 1 e relativo vano di accesso;
- diversa consistenza del wc 2;
- difformità dimensionali delle finestre sul retroprospetto e dei vani porta del disimpegno.

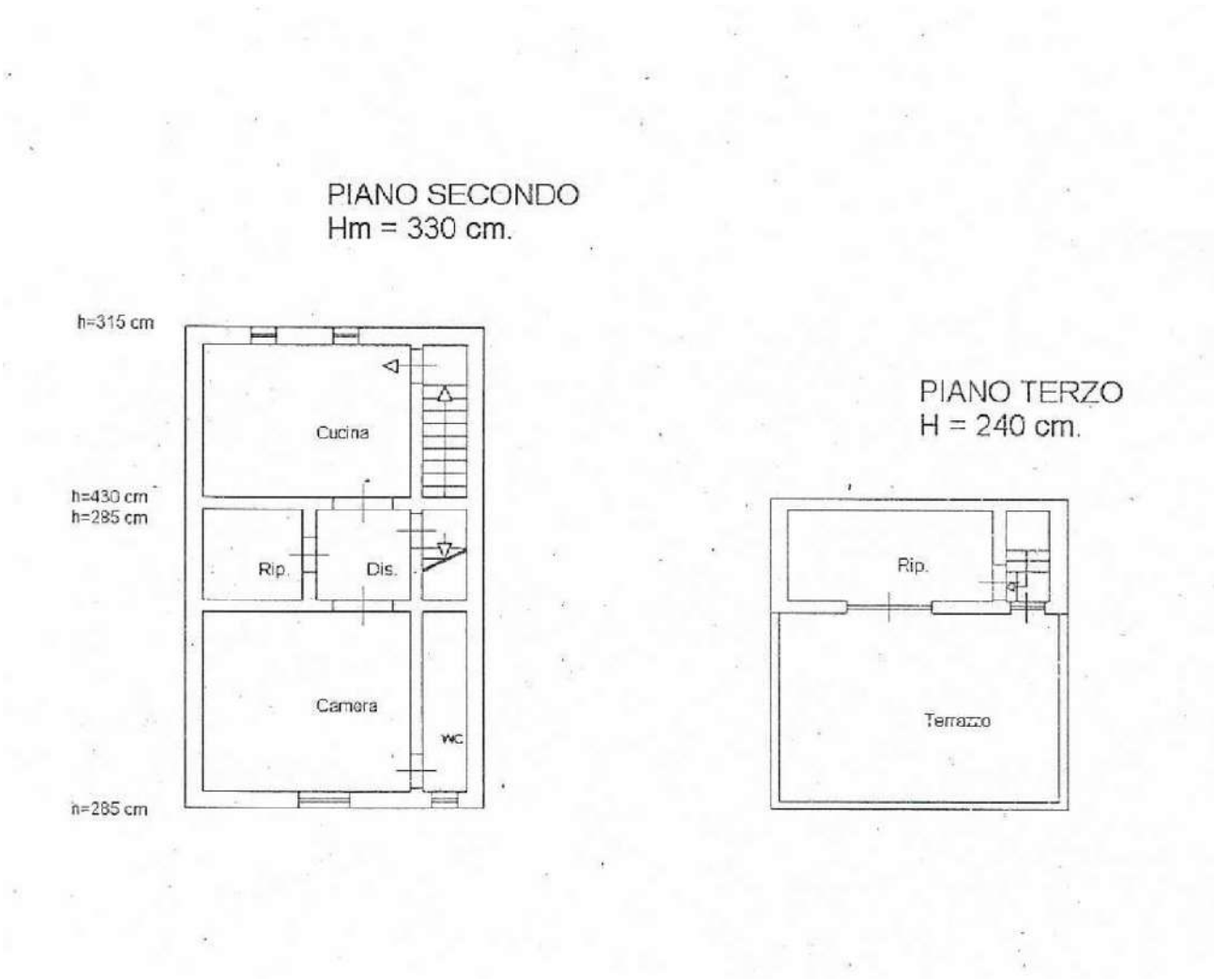
Piano terzo

- diversa rappresentazione del corpo scala;
- mancata rappresentazione della finestra;
- trasformazione del ripostiglio in cucina;
- mancata rappresentazione dell'armadio a muro;
- diversa collocazione e dimensionamento dell'apertura tra ripostiglio (oggi cucina) e terrazzo.

Le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono rappresentate nel grafico allegato (**All.11).**

Come sarà specificato in risposta al quesito n.6 occorrerà presentare la planimetria aggiornata (DOCFA), dopo la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate, il cui costo comprensivo di tributi ed onorario del tecnico viene stimato in via approssimativa in **€.750,00.**

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac



Estratto della planimetria catastale (All. 10)

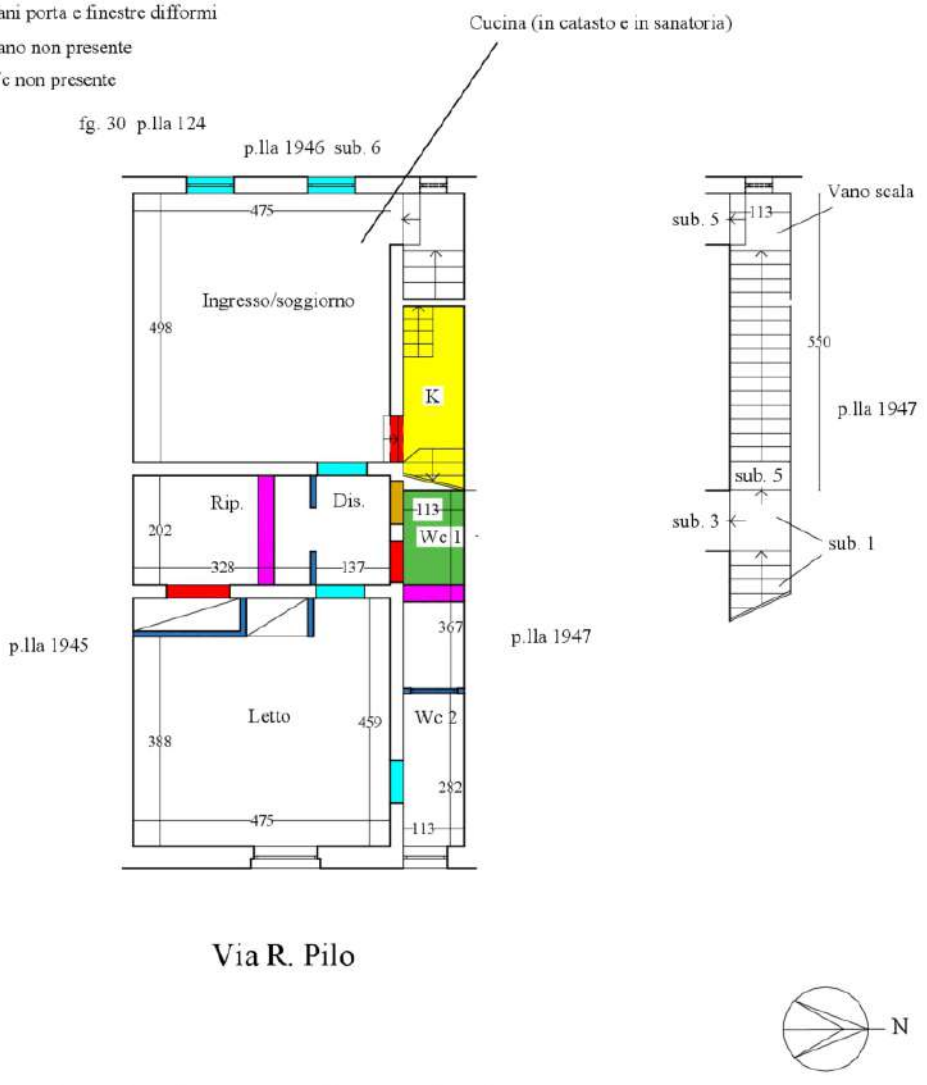
Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

ALL. 11

Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale e alla concessione in sanatoria

Appartamento in Carini (PA)
Via R. Pilo n. 79, Piani secondo e terzo
Dati Catastali
Fg. MU Part. 1946 Sub. 5
Piano Secondo

- Tramezzi non presenti
- Murature rimosse
- Vani porta aperti
- Vano porta tamponato
- Vani porta e finestre difformi
- Vano non presente
- Wc non presente



PIANTA - Piano secondo - scala 1/100

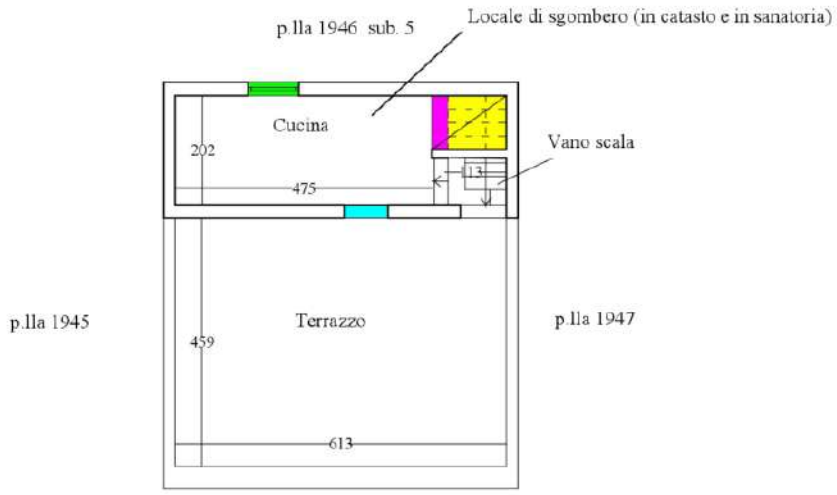
Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

ALL. 11

Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale e alla concessione in sanatoria

Appartamento in Carini (PA)
Via R. Pilo n. 79, Piani secondo e terzo
Dati Catastali
Fg. MU Part. 1946 Sub. 5
Piano Terzo

- Finestra non presente
- Portafinestra difforme
- Muratura rimossa
- Solettina non presente



Via R. Pilo

N

PIANTA - Piano terzo - scala 1/100

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile ad uso abitativo, ubicato in Carini (PA), via Rosolino Pilo n.79, piani 2-3, senza ascensore.

Composto al piano secondo da due vani, angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno., due wc, scala di accesso al piano terzo.

Al piano terzo da cucina e terrazzo.

Confinante con la via Rosolino Pilo ad Est, con la part.lla edificata 1947 a Nord, con la part.lla edificata 1945 a Sud, entrambe ricadenti all'interno del foglio di mappa MU (mappa urbana) e con area soprastante le particelle 124 del foglio di mappa catastale 30 e 1946 sub 6 del foglio di mappa MU ad Ovest.

Censito al C.F. del Comune di Carini al **foglio MU, part.lla 1946, sub. 5.**

L'immobile è dotato di Concessione edilizia in sanatoria n.14/2007 del 03.07.2007.

L'U.I. presenta alcune difformità rispetto alla planimetria di progetto che potranno essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.

Successivamente potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

Dopo la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate, occorrerà presentare in Catasto la planimetria aggiornata (DOCFA).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il costo per la sua redazione si valuta in € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 70.500,00 (settantamila500 euro)

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

L'immobile è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita del **31 luglio 2007** in notaio Mario Alessi da Palermo, rep. n.56524, racc. n.11051, trascritto a Palermo il 03.08.2007 ai nn.58813/37911 da potere di Z e V coniugi in regime di separazione patrimoniale dei beni, per i diritti di ½ ciascuno di piena proprietà **(All.3).**

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

A Z e V l'immobile era pervenuto con atto di compravendita del **06.06.2003** in notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato, rep. n.10724, racc. n.3113, trascritto a Palermo il 01.07.2003 ai nn.27480/19853, da potere di U (**All.12**).

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

L'unità immobiliare in esame ricade all'interno di una palazzina composta da 4 elevazioni fuori terra e comprendente oggi tre unità immobiliari distinte ad uso abitativo.

L'edificio, le cui caratteristiche strutturali, la configurazione planimetrica e la tessitura del prospetto indicano come epoca di realizzazione i primi decenni del '900, in origine era costituito da una unica unità immobiliare, identificata catastalmente con la particella 1946 del foglio di M.U.

La planimetria d'impianto depositata in Catasto è datata 05.05.1942, anche se risulta presentata il 31.12.1939 **(All.13)**, e rappresenta la configurazione legittima, non essendo a quella data ancora entrata in vigore la normativa che imponeva la obbligatorietà del rilascio della Licenza Edilizia, fino alla data di rilascio della Concessione in Sanatoria.

In base alla documentazione acquisita l'edificio fu trasferito in data 06.06.2003 **(All.12)** nella sua consistenza e configurazione originaria ai signori Z-V, danti causa dell'attuale proprietaria.

Costoro in data 05.07.2004 lo frazionarono in tre unità immobiliari: piano terra, piano primo, e piani secondo e terzo.

Le unità di piano terra e di piano primo furono trasferite a soggetti diversi con atti del 01.02.2006 e 03.01.2005.

Il signor Z, congiuntamente ai signori T e S, proprietari del piano terra e del piano primo, in data 09.02.2007, prot.5565, presentarono al Comune di Carini, Ripartizione VII Edilizia Privata, domanda di "Concessione in Sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 (ex art.13 LN 47/85) per la esecuzione di opere".

Come riportato nella Concessione in Sanatoria n.14/2007, prot.31 anno 2007, del 03.07.2007, **(All.14)** "le opere consistevano in frazionamento di una unità immobiliare in

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

tre unità immobiliari destinate alla civile abitazione, con parziale trasformazione del solaio di copertura da inclinato ad orizzontale".

Gli elaborati presentati in data 09.02.2007 furono integrati e sostituiti in data 18.05.2007 prot.17529 (**All.15).**

In data 03.07.2007 fu rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.14/2007.

I grafici allegati alla domanda di sanatoria **(All.15)** sono conformi alla planimetria catastale presentata in data 13.06.2007.

Come specificato in risposta al quesito 3, lo stato di fatto rispetto alla planimetria catastale, e di conseguenza al progetto in sanatoria, presenta alcune difformità e precisamente:

Piano secondo

- mancata rappresentazione del disimpegno/cucina (al cui interno è collocata la scala che conduce al piano terzo) con accesso dal vano cucina (oggi ingresso/soggiorno);
- diversa collocazione dell'accesso al corpo scala di collegamento col piano terzo;
- traslazione e variazione di spessore della parete divisoria tra ripostiglio e disimpegno;
- mancata rappresentazione della rimozione di una porzione del muro divisorio tra ripostiglio e camera, con realizzazione di un armadio a muro;
- mancata rappresentazione del wc 1 e relativo vano di accesso;
- diversa consistenza del wc 2;
- difformità dimensionali delle finestre sul retroprospetto e dei vani porta del disimpegno.

Piano terzo

- diversa rappresentazione del corpo scala;
- mancata rappresentazione della finestra;
- trasformazione del locale di sgombero in cucina;
- mancata rappresentazione dell'armadio a muro;
- diversa collocazione e dimensionamento dell'apertura tra il locale di sgombero (oggi cucina) e terrazzo.

Occorre precisare che l'ultima planimetria catastale in atti ed il progetto approvato in sanatoria contengono una difformità sostanziale rispetto allo stato dei luoghi rilevato e precisamente il dimensionamento complessivo dell'immobile in pianta. La profondità del lotto computata con le misure riportate sui grafici risulta essere di m.11,30 ca., mentre nella realtà è di m.12,80 ca.

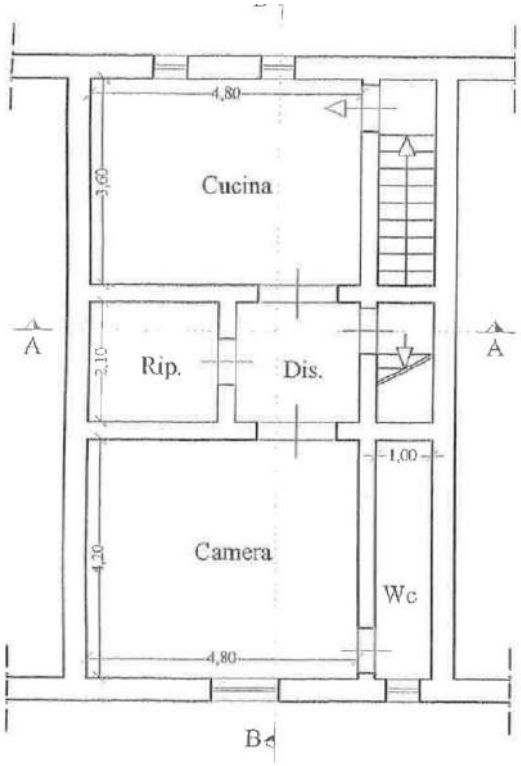
Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Poiché l'impianto planimetrico è conforme per tutti i piani e corrisponde al disegno riportato sul foglio di mappa è del tutto evidente che si tratta di un errore di rappresentazione grafica.

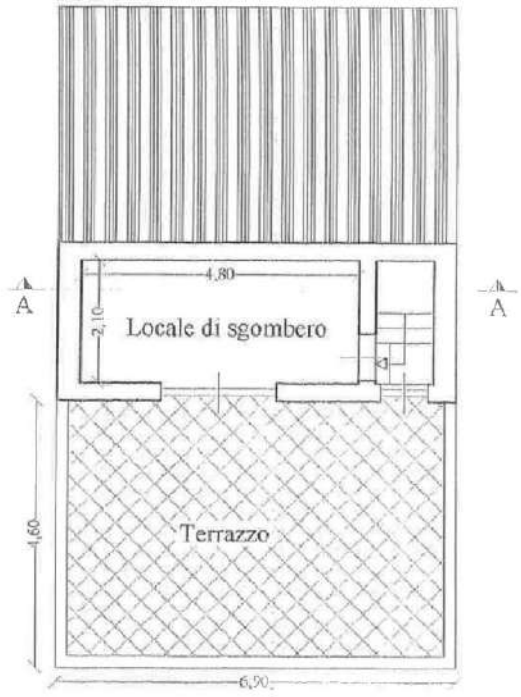
Dall'incontro avuto col tecnico del Settore Edilizia Privata del Comune di Carini, in considerazione delle difformità riscontrate tra progetto, che deve ritenersi stato legittimo, e stato di fatto, e di quanto dalla sottoscritta precisato anche in merito ad alcuni evidenti errori di rappresentazione grafica, si ritiene che per la regolarizzazione dello stato di fatto sia necessario presentare una pratica di SCIA in sanatoria in sostituzione del PDCS ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., recepito con l'art.16 della L.R. 27/2024.

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Grafici allegati alla Concessione in Sanatoria



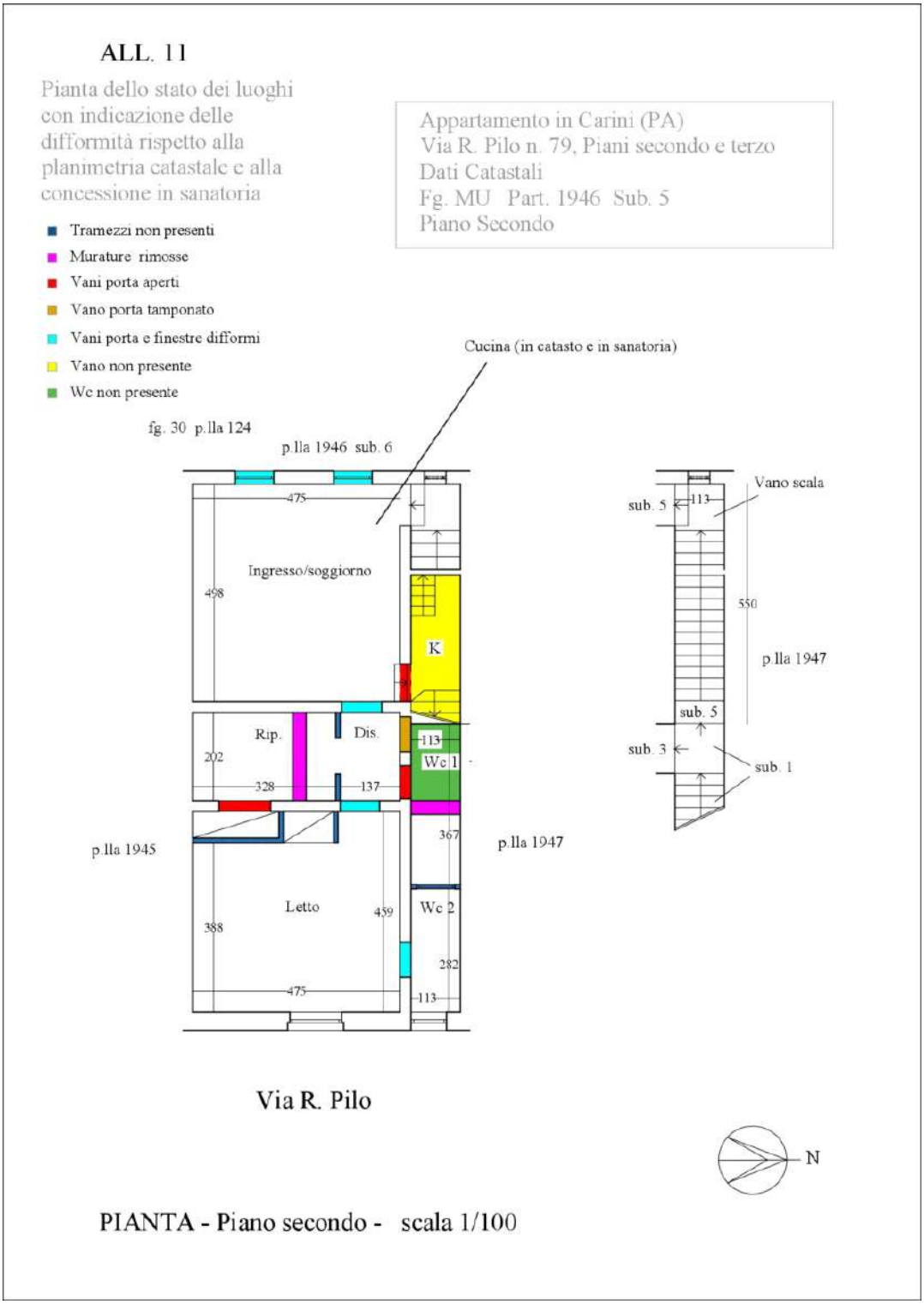
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Planimetrie di rilievo con indicazione delle difformità rispetto ai grafici del progetto in sanatoria



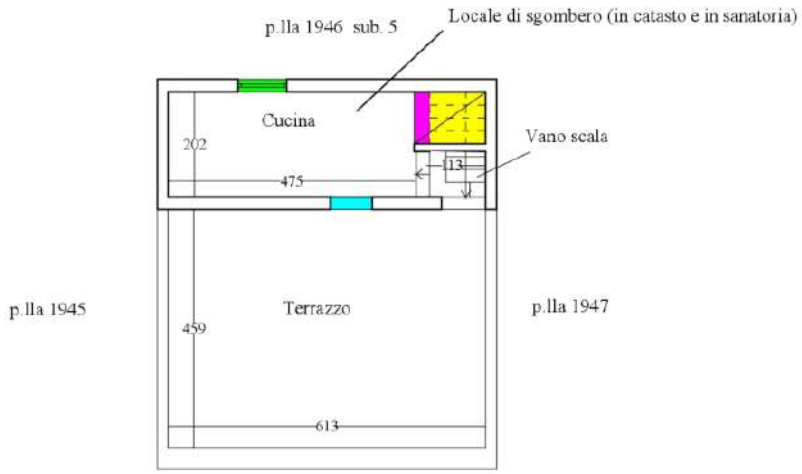
Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

ALL. 11

Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale e alla concessione in sanatoria

Appartamento in Carini (PA)
Via R. Pilo n. 79, Piani secondo e terzo
Dati Catastali
Fg. MU Part. 1946 Sub. 5
Piano Terzo

- Finestra non presente
- Portafinestra difforme
- Muratura rimossa
- Solettina non presente



Via R. Pilo

N

PIANTA - Piano terzo - scala 1/100

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

La segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) in sanatoria è subordinata al pagamento a titolo di oblazione di un importo pari al doppio del contributo di costruzione, che per il Comune di Carini è del 14% del costo documentato delle opere realizzate in difformità, aggiornato alla data di presentazione della pratica.

Il professionista incaricato dovrà produrre i grafici dello stato di fatto e quelli allegati alla Concessione in Sanatoria e una relazione asseverata attestante la doppia conformità.

Sarà necessario altresì produrre il Parere di Sussistenza da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art.21 L64/74 e art.96 D.P.R. 380/01, essendo stati effettuati interventi sulle parti strutturali.

Si dovranno allegare le certificazioni degli impianti, essendo state apportate modifiche agli impianti igienico-sanitari.

La cucina al terzo piano dovrà essere dismessa, poiché l'attuale luce libera è di ml.2,42 inferiore a ml.2,70, come stabilito dal D.M. 5 luglio 1975, e ricollocata altrove.

Successivamente potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art.24 del D.P.R.380/01.

Costi della regolarizzazione.

Costi stimati

L'importo complessivo delle opere realizzate in difformità, presuntivamente calcolato con riferimento ai prezzi attualmente in vigore, ammonta ad €.9.000,00.

Pertanto l'importo dell'oblazione sarà dato da:

€.9.000,00 x 14%=€.1.260,00

Cui sono da aggiungere €.200,00 per i diritti di istruttoria ed €.51,65 per diritti di segreteria.

Complessivamente avremo: €.(1.260,00+200,00+51,65)=€.1.511,65.

I costi relativi alla certificazione degli impianti ed eventuali adeguamenti richiesti dall'ufficio, rimozione cucina al terzo piano, ed i compensi tecnico professionali per l'espletamento delle pratiche occorrenti e la direzione lavori (dismissioni e adeguamenti) (S.C.I.A in sanatoria, "parere di sussistenza" dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, S.C.A.) possono essere presuntivamente determinati in € 8.000,00.

Totale costi

€.1.511,65+€.8.000,00=€.9.511,65 che si arrotondano in **€.9.500,00**

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Destinazione urbanistica e Vincoli

Destinazione urbanistica

Il Comune di Carini è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n.248/83 del 07.06.1983.

Il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione, adottate contestualmente al P.R.G., sono state approvate con prescrizioni con lo stesso decreto dell'ARTA di approvazione del P.R.G.**(All.16)**

Successivamente il P.R.G. fu modificato con Delibera Consiliare n.51 del 23.04.08 ed approvato con D.D.G. n.1146 dell'11.11.2009. All'interno dello strumento vigente la particella 1946 del foglio di mappa urbana ricade in **zona B2** regolata dall'art.15 delle N.T.A.

Le zone B2, così come specificato nelle N.T.A. *"comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate"*.

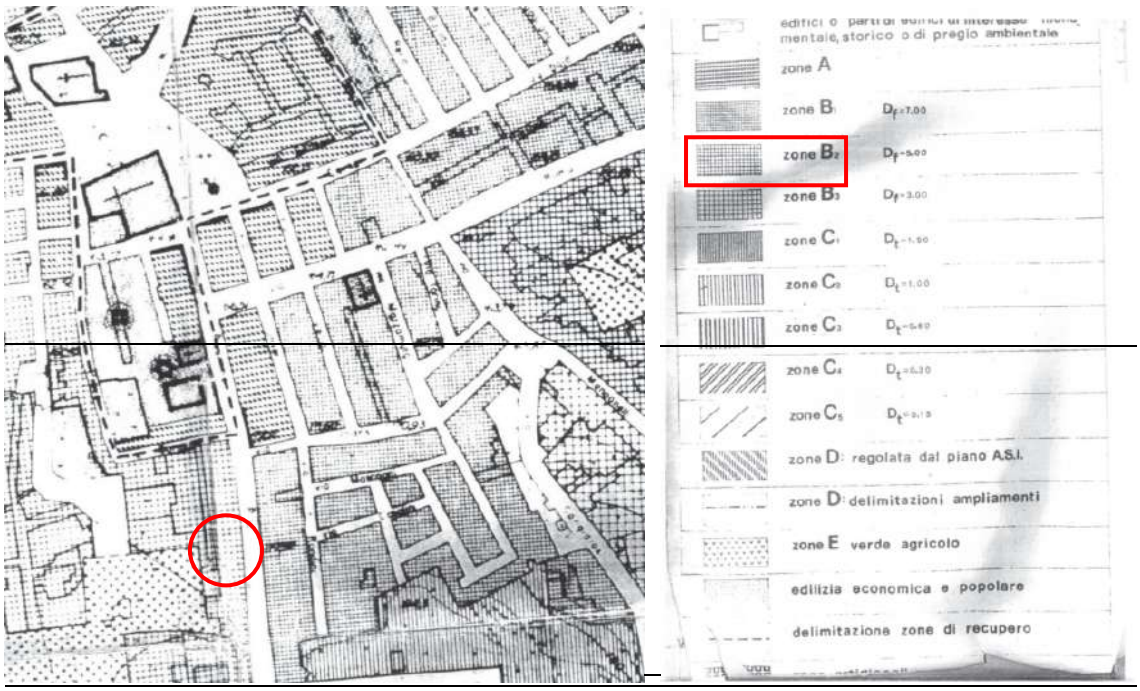


Tavola di zonizzazione P.R.G. vigente **Legenda**

In data 07.11.2016 con delibera n.124 fu approvato lo "Studio con effetti costitutivi del Centro Storico", redatto in attuazione della L.R. 13/2015 (Norme per favorire il recupero

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

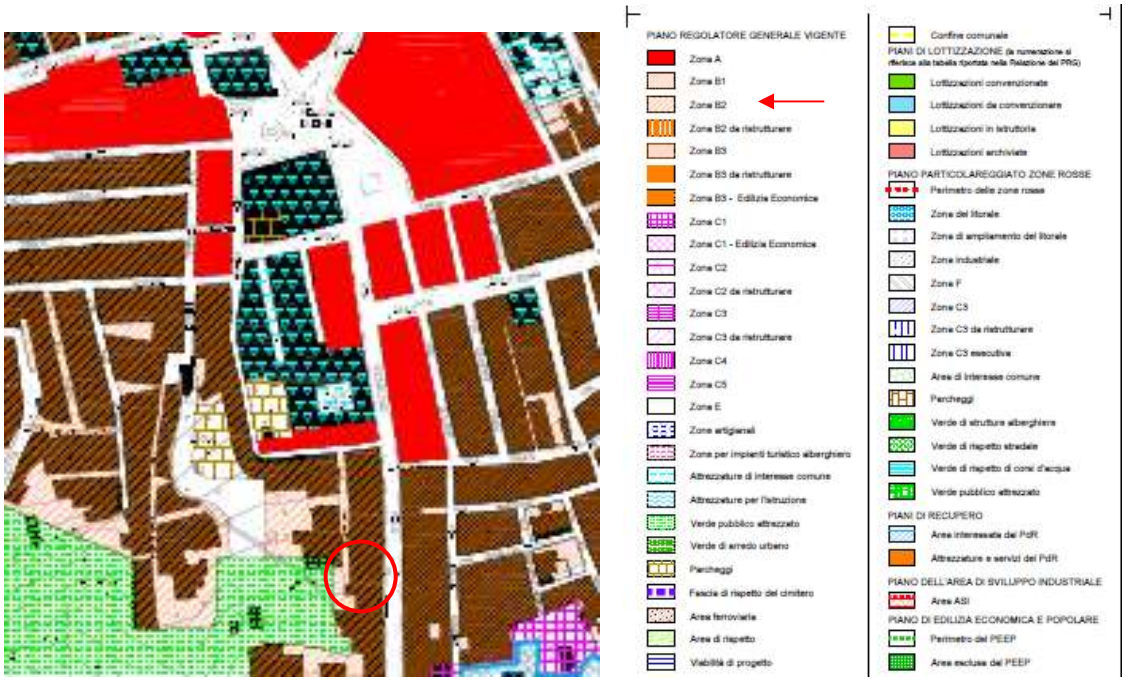
del patrimonio edilizio di base dei centri storici), che estendeva il perimetro del C.S. includendo i tessuti urbani tardo-ottocenteschi di interesse storico ed architettonico.

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile in oggetto rientrava nella nuova perimetrazione del Centro Storico.

Nel 2017 tale studio è stato riscontrato solo parzialmente dall'ARTA per la parte riguardante la zona A del P.R.G. vigente.

In data 09.01.2025 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante Generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Carini, che faceva proprie le previsioni del suddetto Studio per quanto attiene "alla classificazione tipologica ed alla conseguente attribuzione ad ogni unità edilizia di una determinata modalità di intervento", rinviando alla normativa della Variante la definizione di tali modalità e l'iter autorizzativo.

La tav.7 M: Il centro abitato stato di fatto, Sc.1:2000, individua il fabbricato in oggetto come "edificio di interesse storico o ambientale"; la tav.8 M: Centro Abitato Piani Esecutivi, Sc.1:2000, riproduce la destinazione urbanistica così come rappresentata nelle tavole del P.R.G. vigente.

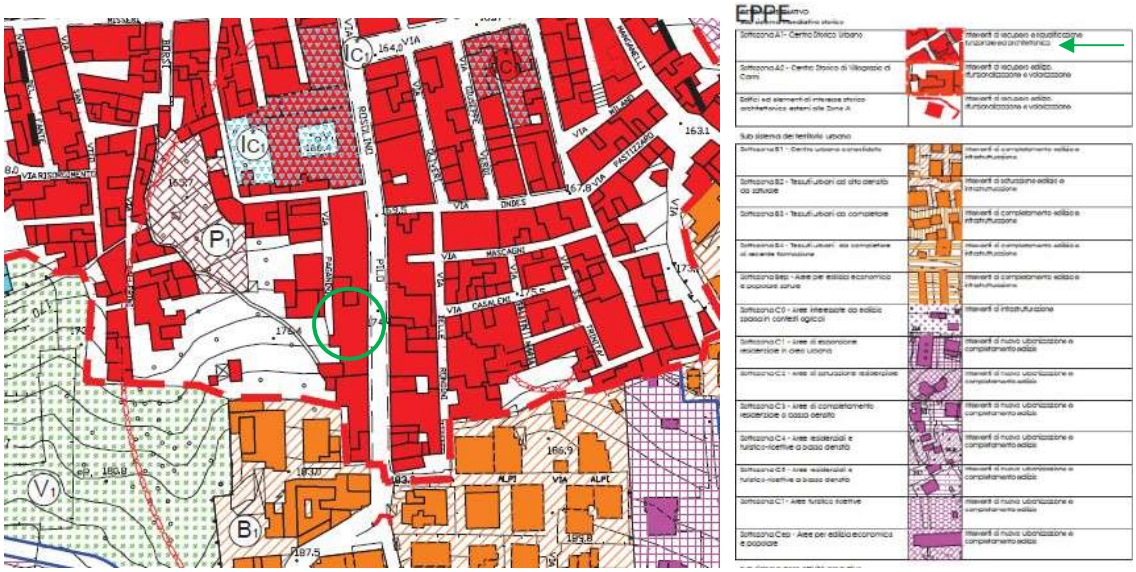


Tav.8 M Destinazione urbanistica del PRG vigente

Nella tavola 10 M: Il Centro abitato progetto, Sc.1:2000, **(All.17)** l'area in esame ricade nella sottozona A1 – Centro storico urbano - in cui sono consentiti "interventi di recupero e

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

riqualificazione funzionale ed architettonica" e rientra all'interno della fascia di rispetto dei pozzi (normata dall'art.94 del Dlgs n.152/06 e ss.mm.e ii.).



Tav.10 M Destinazione urbanistica della Variante Generale adottata

L'area è normata dagli art. 11e 12 delle N.T.A.

L'art.12 specifica che "le modalità di intervento ammissibili in ciascuna unità edilizia sono specificate nello Studio con effetti costitutivi del Centro Storico, che si intende recepito relativamente alle sole modalità di intervento", e rinvia per ulteriori specificazioni al titolo IV, Capo I delle norme.

In atto, a decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del P.R.G., il Sindaco è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia di cui alla L.1902 del 03.12.1952 e ss. mm. e ii. (le Concessioni devono riferirsi ad opere conformi al piano vigente e non in contrasto con il P.R.G. adottato).

Vincoli

Vincolo sismico

Con Delibera di Giunta Regionale n.408 del 19.12.2003, di recepimento dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003 relativa alla nuova classificazione sismica del territorio regionale, il territorio del Comune è stato classificato in Zona 2 (riconfermando la classificazione sismica precedente).

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Per effetto di tale vincolo tutte le costruzioni devono rispettare le specifiche norme tecniche vigenti e la loro realizzazione è subordinata alla acquisizione dello specifico parere di competenza del Genio Civile di Palermo.

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 Deliberazione n.6 del 02.01.2015, divenuta esecutiva il 06.02.2015.

L'intero territorio comunale ricade all'interno della proiezione della Superficie Orizzontale esterna (OHS), ed è soggetto alle limitazioni indicate nelle linee guida relative alla esecuzione di opere ed impianti in prossimità del sedime aeroportuale.

L'area ricade all'interno della superficie conica "soggetta ad incompatibilità assoluta per impianti eolici".

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente libero.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 9.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 750,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile del 16 gennaio 2025 in atti e dall**'ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **16.07.2026 (All.18)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

- Ipoteca volontaria n.14577 del 03.08.2007 a favore di: BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- Pignoramento Immobiliare n.33951 del 05.11.2015 a favore di: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Palermo, in data 21.10.2015 rep.3538/2015.

A seguito del suddetto pignoramento la Unicredit S.PA. ha promosso la Procedura Esecutiva n.550/2015, per la quale in data 13.06.2018 è stata dichiarata **l'improseguibilità** da parte del Giudice dell'Esecuzione per mancato versamento del fondo spese al Custode da parte del creditore procedente.

- Pignoramento Immobiliare n.965 del 13.01.2025 a favore di: PRISMA SPV SRL con sede in Roma, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Palermo, in data 25.12.2024 rep.15886.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale. Non essendo stato possibile prendere visione delle tavole con indicazione del tracciato delle Regie Trazzere all'interno del centro abitato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la sottoscritta ha avuto un incontro col tecnico responsabile presso il Servizio Demanio Trazzerale dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura, dal quale è emerso che la via Rosolino Pilo non fa parte di una Regia Trazzera.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esiste un Condominio costituito.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, relative al portone di ingresso su strada e al vano scala che conduce al piano primo, sono in atto a carico degli attuali occupanti delle unità immobiliari di piano terra e piano primo.

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Non vi sono spese straordinarie.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo basato sul confronto tra le caratteristiche del bene di cui si conosce il valore con le caratteristiche di quello da stimare.

Il procedimento applicato è quello sintetico pluriparametrico, attraverso cui è possibile quantificare l'incidenza sul valore medio delle diverse caratteristiche in ragione dell'importanza di ciascuna rispetto alle altre.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, calcolata sommando alla superficie netta dei vani principali e dei vani accessori diretti, la quota delle superfici occupate dai muri interni e la quota delle superfici dei muri perimetrali ed al 50% quella in comune con altre proprietà anche condominiali e aggiungendo la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Per quanto riguarda gli altri parametri si sono prese in esame le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, tecnologiche, produttive ed architettoniche, al fine di una successiva comparazione con realtà immobiliari già note.

Sono stati consultati gli annunci immobiliari pubblicati sul web, relativi ad immobili posti in vendita in zona aventi caratteristiche simili a quello pignorato.

Si sono tenuti in considerazione i valori registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che pubblica semestralmente le quotazioni immobiliari rilevate per zone territoriali omogenee di ciascun Comune.

Un altro indicatore consultato è stato il Borsino Immobiliare del Comune di Carini.

Quotazioni OMI

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dà per l'area in cui ricade l'appartamento, identificata come zona centrale/centro urbano: Codice di zona B1, microzona 1 con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, per il secondo semestre 2025, per abitazioni in stabili civili con stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra un minimo di €/mq.750,00 ed un massimo di €/mq.1.050,00 (m=€/mq.900,00) **(All.19).**

Quotazioni Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare del Comune di Carini include l'area in esame nella zona centro con tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, e fornisce come quotazione di zona attuale un valore di vendita minimo per abitazioni in stabili di fascia media, di €/mq.634,00 ed un valore massimo di €.1.044,00 (m=€/mq.839,00) (**All.20).**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Immobili posti in vendita sul mercato

L'indagine, in considerazione delle caratteristiche peculiari intrinseche dell'u.i. in oggetto e della sua ubicazione, si è rivolta ad un settore particolare di mercato per tenere conto della effettiva comparabilità degli immobili.

Dall'esame degli annunci, relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame, per ubicazione e tipologia, ma prevalentemente da ristrutturare, emergono richieste con un prezzo compreso tra un minimo di €/mq.643,00 ed un massimo di €/mq.875,00.

Su questi prezzi richiesti dagli agenti immobiliari, sulla scorta dei dati rilevati per il I trimestre 2026 dalla Banca d'Italia sul mercato delle abitazioni in Italia, lo sconto medio è pari al 7,3%, con un prezzo medio risultante di €/mq.730,00 ca.

Desiderio di casa. Via Nazionale 307, Carini

- Piazza Duomo s.n.c., mq.80, piano secondo senza ascensore, da ristrutturare, €.70.000,00 (€/mq.875,00 ca).
- Via Piave n.19, mq.171, piano secondo senza ascensore, su due livelli, terrazzo, da ristrutturare, €.110.000,00 (€/mq.643,00).

Scegli casa. Piazza Duomo 15, Carini

- Via San Pietro n.16, mq.82, piano secondo senza ascensore, balcone, da ristrutturare totalmente, €.60.000,00 (€/mq.732,00).

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

Rexer

- Via San Pietro s.n.c., mq.80, piano secondo senza ascensore, da ristrutturare, €.70.000,00 (€/mq.875,00).

Purpura Immobiliare. SS 113 Est 245, Carini

- Corso Garibaldi, mq.75, piani secondo e terzo senza ascensore, abitabile, €.60.000,00 (€/mq.800,00)

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq.113,07** (vedi Quesito n.2).

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Vano scala:

Superficie commerciale: mq.8,32

Piano secondo:

Superficie commerciale: mq.79,93

Piano terzo:

Superficie commerciale: mq.24,82

Superficie commerciale totale:

mq.8,32+mq.79,93 + mq.24,82 = mq. 113,07

Sulla base dei dati reperiti, prendendo in esame il nostro bene ed in particolare la peculiarità delle sue caratteristiche:

- superficie utile: mq.82,26
- superficie terrazzo: mq.28,14
- livello di piano: piani secondo e terzo
- età: epoca di costruzione ante 1940, ristrutturato nel 2007 e non utilizzato da circa un decennio
- qualità e stato di manutenzione: discreto
- distribuzione interna: funzionale

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

- requisiti igienicosanitari: normali
- dotazione impiantistica: normale
- esposizione e panoramicità: buone

per il cui dettaglio si rinvia al contenuto della presente relazione, si ritiene di potere assumere come riferimento un valore medio di €/mq. 750,00.

Pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile è di:

mq.113,07x €/mq.750,00= **€.84.802,50**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica*:* € 9.500,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale*:* € 750,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di €. 10.450,00**

V= €. 84.802,50 – €. 10.450,00= €. 74.352,50 che si arrotondano in **€.74.350,00**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 74.350,00 (settantaquattrotrecentocinquantaeuro).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%.**

Pertanto:

€.74.350,00 – 5% di €.74.350,00**=** €.70.632,50 che si arrotondano in **€.70.500,00**

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

ALLEGATI

1. Verbale di accesso

2. Carini- Fog.MU part.lla 1946 - Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni

3. Atto di compravendita in notaio Mario Alessi del 31.07.2007, rep.n.56524, racc.n.11051

4. Visura storica catastale Comune di Carini Foglio MU Particella 1946 sub 5

5. Google maps e Ortofoto attuale da Google Earth

6. Stralcio del foglio di mappa catastale MU del Comune di Carini - Particella 1946

7. Stimatrix for maps: Sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale; stralcio Geopoi

8. Piante Scala 1:100

9. Visura storica catastale Comune di Carini Catasto Terreni Foglio 500 Particella 1946

10. Planimetria Catastale in atti Comune di Carini Foglio MU Particella 1946 sub 5

11. Piante dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale e al progetto allegato alla Concessione in sanatoria

12. Atto di compravendita in notaio Maurizio Lunetta del 06.06.2003, rep.n.10724, racc.n.3113

13. Planimetria catastale di impianto Comune di Carini Fog.MU Particella 1946

14. Concessione in Sanatoria n.14/2007 prot.31 anno 2007

15. Integrazione Pratica di sanatoria

16. Piano Regolatore Generale del Comune di Carini approvato con D.A. n.248/83 del 07.06.1983 - Stralcio Tavola di Zonizzazione e N.T.A. art.15

17. Variante Generale al P.R.G. del Comune di Carini adottata con D.C.C. n.2 del 09.01.2025 – Stralcio della Tav.10 M – Il centro abitato progetto - N.T.A. artt.11 e 12

18. Ispezione ipotecaria del 16.07.2026

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac

19. Quotazioni Immobiliari OMI

20. Quotazioni Borsino Immobiliare

21. Documentazione fotografica

Palermo 07.08.2026

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Rosalia Marchese

Firmato Da: ROSALIA MARCHESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 157471722bf4e44927097d57cad75fac