

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. Gianfranco Pignataro

Procedimento n. R.Es. **12/2022**

CELIO Spv srl

contro

***** _ *****

ESPERTO STIMATORE: **arch. Donatella Bertolo**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Daniele Di Cristina**

AVVOCATO CREDITORE:
Avv. Mario Volante

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 5



PALAZZINA "TERRATETTO" in PARTINICO (PA), via Ugo Foscolo nn. 19-21, piani T, 1°, 2° e 3°:
- Abitazione via Ugo Foscolo n. 21, piani 1°, 2° e 3° - Id. catastale: fg. MU, p.lla 6065, sub. 2.
- Garage, via Ugo Foscolo n. 19, piano T. - Id. catastale: fg. MU, p.lla 6065, sub. 1.

L'ESPERTO ESTIMATORE: **Arch. Donatella Bertolo**
Studio: Via Giuseppe Di Stefano n. 13 - 90135 PALERMO
Tel.: 091 7630997 – cell.: 339 7587407
PEC: donatella.bertolo@archiworldpec.it

Indice	pag.
1. PREMESSA	3
2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI	9
Quesito n. 1 - Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	9
Quesito n. 2 - Individuazione e descrizione materiale dei beni componente il lotto	13
Quesito n. 3 - Identificazione catastale dei beni pignorati	28
Quesito n. 4 - Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 5	34
Quesito n. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà	35
Quesito n. 6 - Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico	35
Quesito n. 7 - Stato di possesso degli immobili	43
Quesito n. 8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	43
Quesito n. 9 - Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	44
Quesito n. 10- Esistenza di pesi od oneri di altro tipo	44
Quesito n. 11- Informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso	44
Quesito n. 12- Valutazione del LOTTO 5	44

ALLEGATI

Allegato A – documentazione

Allegato B – elaborati grafici

Allegato C – rilievo fotografico

1. PREMESSA

In data 28/11/2022, il Giudice dell'esecuzione, Dr. Gianfranco Pignataro, nominava la sottoscritta arch. **Donatella Bertolo**, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3735, con studio in Palermo, via Giuseppe Di Stefano n. 13, quale esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R. Es. n. 12/2022, promosso da **CELIO SPV S.R.L.** con sede legale in Roma, via Piemonte 38, C.F. e Iscrizione Registro Imprese di Roma n. 157965710106, in persona del legale rappresentante pro tempore, e per essa, quale mandataria – Special Gardant S.p.A, con sede in Roma, via Piemonte 38, in persona del procuratore speciale, dr.ssa Caterina Rippa, rappresentata e difesa dall'Avv. **Mario Volante** del Foro di Palermo, CONTRO il ***** e *****.

Il Giudice del procedimento nominava quale **custode giudiziario**, l'avv. **Daniele Di Cristina**. In data 30/11/2022 la scrivente accettava l'incarico depositando telematicamente il verbale di giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo.

In adempimento a quanto disposto nel verbale di nomina ed in collaborazione con il custode giudiziario, procedeva alla verifica della completezza della documentazione che depositava (ex art. 567 c.p.c.) in data 09/02/2023.

Con provvedimento del G.E. del 12/05/2023, di estinzione parziale della procedura esecutiva, rimanevano sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

Beni di proprietà esclusiva di *****

IMMOBILE N. 1

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113 piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57 particella 538 sub. 1**, bene comune non censibile - Partita speciale A - corte comune ai sub. 3-4-5-6.

IMMOBILE N. 2

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Albachiara, piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57 particella 538 sub. 2**, bene comune non censibile - Partita speciale A - androne-scala comune ai sub. 4 e 5.

IMMOBILE N. 3

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 3**, categoria C/3, classe 8, consistenza 195 mq, superficie totale escluse aree scoperte 184 mq, rendita € 604,25.

IMMOBILE N. 4

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, piano 1.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 4**, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 190 mq, superficie Totale 198 mq, rendita € 774,69.

IMMOBILE N. 5

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113, n.2, piano 2.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 5**, categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, superficie totale escluse aree scoperte 218 mq, superficie Totale 226 mq, rendita € 1.032,91.

IMMOBILE N. 6

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113, n.2, piano S - 1.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 6**, categoria C/2, classe 7, consistenza 195 mq, superficie totale escluse aree scoperte 213 mq, superficie Totale 213 mq, rendita € 433,05.

IMMOBILE N. 7

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Galileo Galilei n.20, piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio MU, particella 6063, sub. 2**, categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, rendita € 28,41.

IMMOBILE N.8

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Ugo Foscolo n.17, piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio MU, particella 6065**, categoria A/6, classe 4, consistenza 1 vani, superficie totale escluse aree scoperte 34 mq, superficie Totale 34 mq, rendita € 38,73.

Beni di proprietà comune ** e ********

IMMOBILE N.9

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa).
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 76, particella 448**, con qualità vigneto di classe 2 superficie 2.677 mq, redditi dominicale € 29,03, redditi agrario € 6,91.

IMMOBILE N.10

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 294**, con qualità di classe U superficie 2.016 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00.

IMMOBILE N.11

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 295**, con qualità di classe U superficie 98 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00

IMMOBILE N.12

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 297**, con qualità di classe U superficie 2.144 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00.

IMMOBILE N.13

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 298**, con qualità di classe U superficie 106 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00.

IMMOBILE N.14

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Trappeto (Pa) in Contrada Piano Inferno n.SNC piano 1.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trappeto (Pa) al **foglio 3, particella 867, sub.3-6-7** (graffate), in sub.7 categoria A/7 classe 2 consistenza 5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, superficie Totale 104 mq, rendita € 348,61.

IMMOBILE N.15

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Trappeto (Pa) in Contrada Piano Inferno piano T.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trappeto (Pa) al **foglio 3, particella 867, sub.4-5** (graffate), in sub.5 categoria A/7 classe 2 consistenza 7,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 126 mq, superficie Totale 134 mq, rendita € 522,91.

IMMOBILE N.16

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Trappeto (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Trappeto (Pa) al **foglio 3, particella 865**, con qualità seminativo di classe 1 superficie 75 mq, redditi dominicale € 0,43, redditi agrario € 0,27.

In data 15/11/2023, la scrivente depositava una relazione tecnica relativa alle difformità edilizie, urbanistiche e catastali degli immobili sopra individuati con i nn. 7 e 8, emerse durante le operazioni di sopralluogo e dalla verifica della documentazione agli atti del Comune di Partinico (PA).

Con provvedimento del 03/01/2024, il G.E., Dr. Gianfranco Pignataro, incaricava la scrivente di procedere con la regolarizzazione dei suddetti immobili, oggi, così identificati:

1. **GARAGE**, via Galileo Galilei n. 28, p.t. – I.D catastale: Fg. MU; p.lla 6065; sub. 3;
2. **GARAGE**, via Ugo Foscolo n. 19- 21, p.t – I.D catastale: Fg. MU; p.lla 6065; sub. 1;
3. **ABITAZIONE**, via Ugo Foscolo n. 21, p. 1°, 2° e 3° – I.D catastale: Fg. MU; p.lla 6065; sub. 2.

Tali immobili sono stati oggetto di un nuovo pignoramento di cui alla procedura di esecuzione immobiliare R. Es. n. 343/2024, oggi, riunita alla presente procedura n. R. Es. 12/2022.

Con decreto del 18/11/2024, il G.E. assegnava alla scrivente giorni 45 per il deposito della relazione di immobiliare dei beni individuati catastalmente al foglio MU (500), particella 6065, subalterni 1, 2 e 3.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano cronologicamente le attività peritali svolte dalla scrivente:

17/04/2023 Sopralluogo eseguito alla presenza del custode giudiziario e del debitore, sig. *****, presso gli immobili ubicati in Partinico e precisamente, ai piani terra di via Galileo Galilei n. 28, già 18, (IMMOBILE N. 7) e di via Ugo Foscolo n. 19, già 17, (IMMOBILE N. 8). I due beni, comunicanti tra loro, insistono su un edificio di n. 4 piani fuoriterza di proprietà del debitore. L'accesso ai piani soprastanti è garantito da un vano scala con portoncino di ingresso al civico n. 21 di via Ugo Foscolo. Sul marciapiedi di quest'ultima via, a ridosso del prospetto del bene pignorato, veniva rilevata la presenza di una transenna di segnalazione, collocata dalla Polizia Municipale di Partinico, per possibile distacco di intonaco dei balconi ammalorati.

24/10/2023 Secondo accesso in Partinico presso i piani soprastanti i beni pignorati di via U. Foscolo 19 e di via Galileo Galilei n. 28; tali beni, di proprietà del debitore, erano privi di identificativi catastali.

Raggiungibili dal vano scala con accesso dalla via Ugo Foscolo n. 21, risultavano disabitati. Il piano copertura, posto al piano 3°, risultava praticabile ed accessibile dal medesimo vano scala, il cui ingresso si trova al civico 21 della via U. Foscolo.

02/04/2024 Aggiornamento catastale eseguito dalla scrivente:

- Estratto RC12S/Estratto di mappa per TF TM con WEGIS Sicilia;
- PREGEO - Tipo Mappale prot. n. 2024/PA0044093 del 28/03/2024;
- DOCFA prot. nn. PA0044714 e PA0044709 del 02/04/2024.

(vedi Allegato A)

17/05/2024 Regolarizzazione urbanistica ed edilizia eseguito dalla scrivente mediante deposito della S.C.I.A in sanatoria, prot. n. 4760/24 del 17/05/2024; ad essa risultano allegati:

- Perizia giurata n.R.G. 750/2027 del 02/05/2024 - Ufficio del Giudice di Pace del Tribunale di Palermo, Sezione Distaccata di Partinico;

- certificato di idoneità statica/sismica ai sensi della l.47/85, l.r.37/85 a firma dell'Ing. Giuseppe Fuoco.

(vedi Allegato A)

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO I PUBBLICI UFFICI

AGENZIA DELLE ENTRATE

- Estratto del Foglio di mappa 500, particella 6065 prot. n T39941 del 27/11/2024.

Appartamento: foglio MU, p.lla 6065 sub. 2.

- Planimetria prot. n. T54416 del 02/04/2024;
- Visura prot. n. T156977 del 02/04/2024.

Garage: foglio MU, p.lla 6065 sub. 1.

- Planimetria prot. n. T154415 del 02/04/2024;
- Visura prot. n. T154904 del 02/04/2024.

(vedi Allegato A)

COMUNE DI PARTINICO

- **NULLA OSTA esecuzioni opere edili** n. prat. 4137 del 23/07/1968;
- Grafici di progetto approvato dalla C.E. in data 03/05/1968;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (S.C.I.A.)** prot. n. 4760/24 del 17/05/2024; ad essa è allegata la seguente documentazione:

- Perizia giurata n.R.G. 750/2027 del 02/05/2024 - Ufficio del Giudice di Pace del Tribunale di Palermo, Sezione Distaccata di Partinico;
- Certificato di idoneità statica/sismica ai sensi della l.47/85, l.r.37/85 a firma dell'Ing. Giuseppe Fuoco.

(vedi Allegato A)

ARCHIVIO NOTARILE DELLA PROVINCIA DI PALERMO

Atto di compravendita del 08/07/1968 in notaio dr. Giuseppe Randisi in Corleone, rep. n. 393, racc. n 335, trascritto a Palermo il 11/07/1968 ai nn. 21469/17455. (vedi Allegato A)

2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare N. R. Es.12/2022, la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima del **LOTTO 5**, rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico ex. art. 173-bis disp. att. c.p.c. all'esperto estimatore nominato ex art. 568 c.p.c.

La composizione in un unico lotto di vendita dell'abitazione e del garage, con ingressi sulla via Ugo Foscolo n. 19 e n. 21, è scaturita da valutazioni e considerazioni finalizzate alla ricerca di una maggiore appetibilità economica e finanziaria, e precisamente:

- 1) Di fatto, l'abitazione (sub.2) ed il garage (sub. 1), con ingressi sulla via Ugo Foscolo nn. 19 e 21, possono considerarsi un unico immobile. Le due unità immobiliari, infatti, risultano direttamente collegate tra loro mediante il vano scala interno avente il portone d'ingresso al civico 21 di via Ugo Foscolo.

Oltre all'ingresso carrabile su strada (civ. 19), il garage è dotato di un secondo ingresso, ubicato al piano terra del vano scala e precisamente, a sinistra entrando dal portone d'ingresso (civ. 21); ciò consente un collegamento diretto dell'abitazione con il garage stesso.

Per le ragioni sopra espresse, il garage può essere considerato, pertanto, un vano accessorio a servizio diretto dell'abitazione.

- 2) Dalle indagini effettuate presso il mercato immobiliare locale, è emerso che un'abitazione come quella oggetto della presente stima, che si sviluppa su più livelli sovrapposti, tipo duplex, con scala interna e piano terra destinato a garage, cosiddetta anche "*terratetto*", è molto diffusa nel centro urbano di Partinico e, viene prevalentemente offerta sul mercato come unico immobile in quanto risulta maggiormente appetibile sotto il profilo economico che di investimento.

QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Il **LOTTO 5** è costituito da un'abitazione con garage, “*terratetto*”, in Partinico (PA), via Ugo Foscolo nn. 19-21, composta dai seguenti immobili:

- **ABITAZIONE**, via Ugo Foscolo n. 21, p. 1°, 2° e 3°;
- **GARAGE**, via Ugo Foscolo n. 19- 21, p.t.



1. Immagine tratta da Google Earth. Individuazione del lotto 5) tra le vie G. Galileo e U. Foscolo.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la PIENA PROPRIETÀ *****, degli immobili componenti il **LOTTO 5**, sito nel comune di Partinico, via Ugo Foscolo nn. 19 e 21.

Sono identificati in catasto fabbricati del comune di Partinico (PA), come segue:

- **ABITAZIONE**, via Ugo Foscolo n. 21, p. 1°, 2° e 3°- FOGLIO MU; PARTICELLA 6065; SUBALTERNO 2;
- **GARAGE**, via Ugo Foscolo n. 19- 21, p.t - FOGLIO MU; PARTICELLA 6065; SUBALTERNO 1.

Tale diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in virtù di atto di compravendita del 08/07/1968, in notaio dr. Giuseppe Randisi in Corleone, rep. n. 393, racc. n. 335, trascritto a Palermo il 11/07/1968 ai nn. 21469/17455.

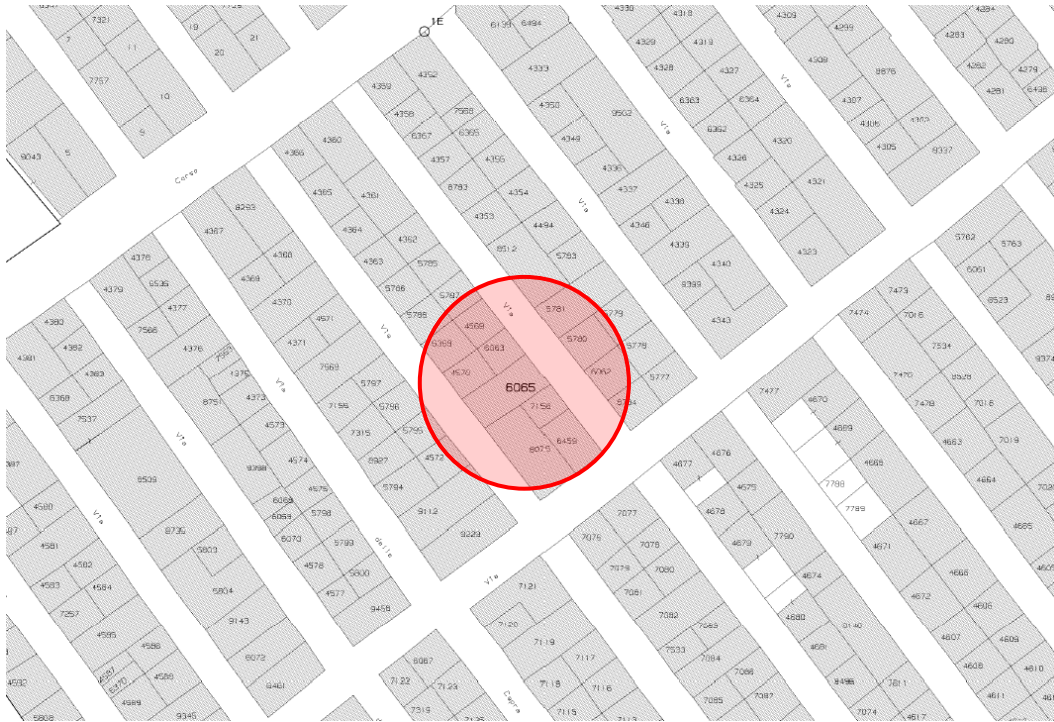


2. Prospetto d'ingresso del lotto 5) su via U. Foscolo 19/21.

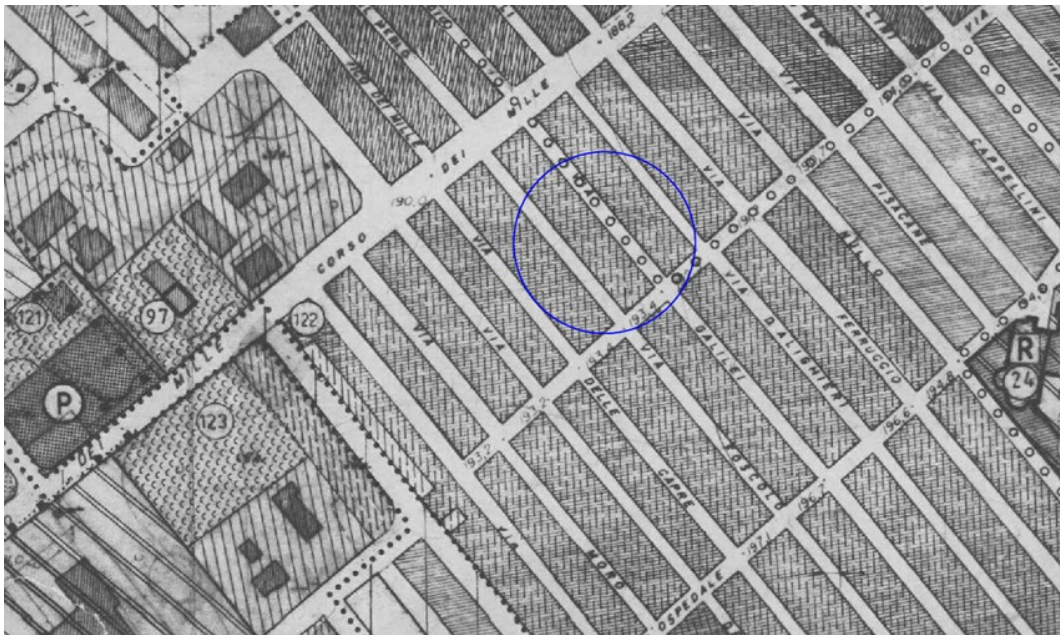


3. Prospetto della palazzina su via G. Galileo. In tratteggio colore giallo, sono indicati i piani del lotto 5). Il garage a piano terra è il bene pignorato costituente il lotto 6).

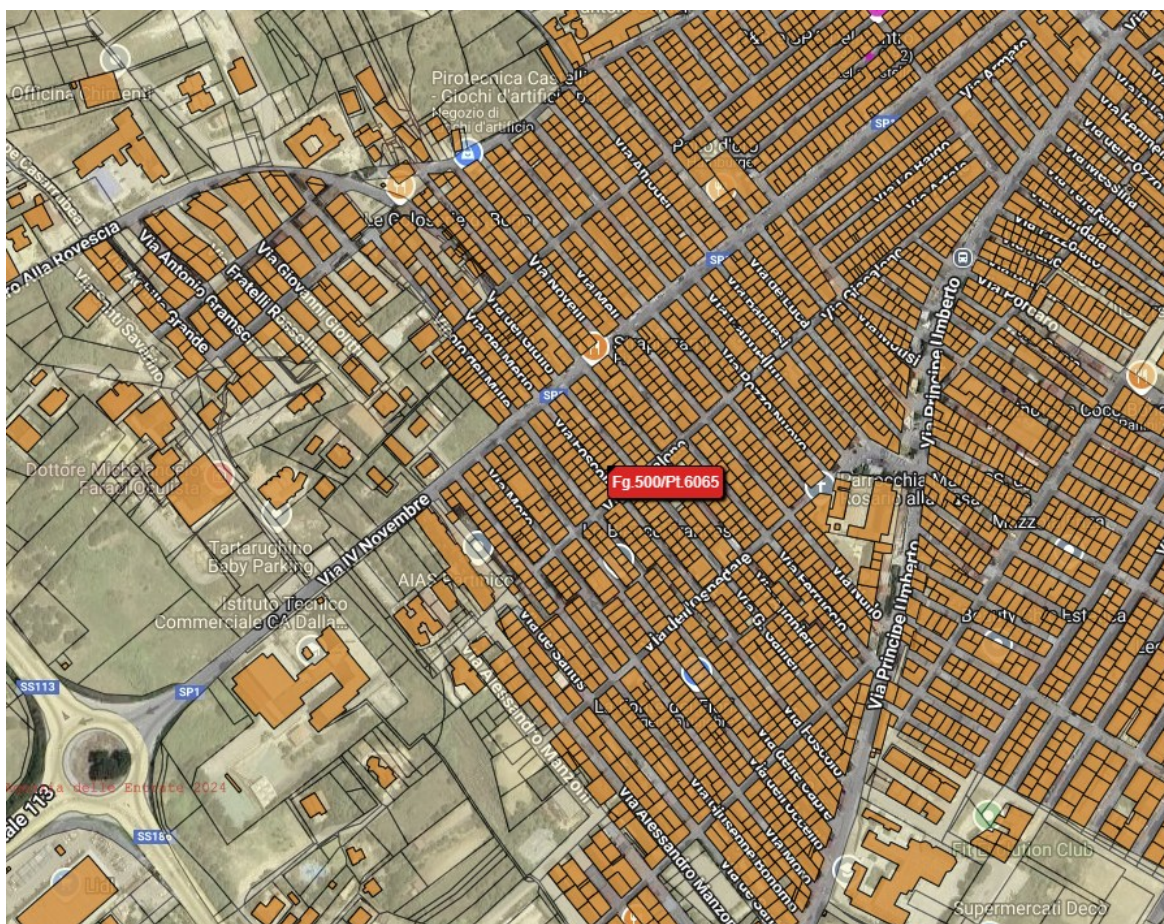
Dal confronto e dalla sovrapposizione del foglio di mappa catastale MU (Fig. 4), dello stralcio della Tav. 4.1 del PRG del Comune di Partinico (Fig. 5), dell'immagine satellitare tratta da Google Earth (Fig. 6), dell'ortofoto tratta dal Sistema Informativo Territoriale Regionale – Regione Sicilia (Fig. 7), **l'ubicazione del fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta inequivocabilmente corrispondere a quanto indicati negli atti di pignoramento n. R.Es. 12/2024 e n.R.Es. 343/2024; quest'ultima procedura è stata riunita alla prima (beni individuati al foglio MU, p.lla 6065, sub. 1-2-3 .**



4. Stralcio del Foglio di mappa catastale - prot.T39941 del 27/11/2024.



5. Stralcio della tavola grafica del PRG del Comune di Partinico.



6. Immagine tratta da Stimatrix forMaps. Sovrapposizione del foglio di mappa con l'immagine satellitare.



7. Ortofoto. Fonte: S.I.T.R – Sistema Informativo Territoriale Regionale – Regione Sicilia

Gli immobili che compongono il **LOTTO 5** confinano:

- **ABITAZIONE, via Ugo Foscolo n. 21, p. 1°, 2° e 3°:**
a NORD-EST con la via Galileo Galileo, a SUD-OVEST con la via Ugo Foscolo, a NORD-OVEST con le particelle 4570 e 6063, a SUD-EST con le particelle 8075 e 7156.
- **GARAGE, via Ugo Foscolo n. 19- 21, p.t.:**
a SUD-OVEST con la via Ugo Foscolo, a NORD-OVEST con la particella 4570, a SUD-EST con la particella 8075 ed infine a NORD-EST con altro immobile pignorato (Lotto 6), con ingresso dalla Galileo Galilei n. 28.

QUESITO n.2	Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti il lotto
--------------------	---

LOTTO 5: piena proprietà per la quota di 1000/1000, degli immobili pignorati costituenti la palazzina “*terratetto*”, ubicata nel comune di Partinico (PA), con ingressi dalla via Ugo Foscolo nn. 19 e 21 e cioè: **ABITAZIONE** con **GARAGE**, ubicati rispettivamente in via U. Foscolo n. 21 e n. 19.

Come sopra già esposto, detti beni immobili sono stati accorpati in un unico lotto di vendita in quanto il garage è da considerarsi a tutti gli effetti, un vano accessorio a diretto servizio dell’abitazione, collegato ad essa mediante il vano scala interno.

Il **LOTTO 5** insiste su un terreno di forma rettangolare con i lati corti confinanti con le vie Ugo Foscolo e Galileo Galileo, ed avente una superficie complessiva di 332 mq circa.

Le unità immobiliari che compongono il lotto di vendita, occupano rispettivamente le seguenti **superfici lorde complessive¹**:

- **ABITAZIONE = 256 mq.**

PIANO 1°= 83,00 mq

PIANO 2°= 83,00 mq;

PIANO 3°= 75,00 mq;

Vano scala= 15,00 mq;

- **GARAGE = 40 mq.**

Totale superficie lorda complessiva: 296 mq

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge,.....ovvero l’ingombro complessivo dell’immobile

L'edificio sul quale insiste il **LOTTO 5**, risale al 1968, epoca in cui è stata realizzata la sua sopraelevazione; originariamente risultava costituito dalle due unità immobiliari del piano terra.

Presenta una struttura portante in c.a., mentre i solai sono stati realizzati in latero-cemento gettati in opera, come usuale all'epoca di realizzazione della costruzione; nel complesso, lo stato di conservazione delle strutture è buono.

I prospetti e la copertura, invece, necessitano di interventi di manutenzione; di recente sono stati effettuati interventi di messa in sicurezza dei balconi prospicienti la via U. Foscolo.

Gli infissi esterni dell'abitazione sono in legno con persiane, in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Il collegamento verticale dell'edificio è garantito da una scala in c.a. rivestita con lastre di marmo di tipo ordinario ed in buone condizioni. Sul tetto del torrino del vano scala, al piano 3°, è presente un ampio lucernario in mattoni di vetro-cemento che consente un'ottima illuminazione dello spazio interno.

La copertura è piana e praticabile, ed è dotata di parapetti in muratura e mattoni di terracotta traforati, utilizzati come elementi decorativi; lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre. Sono necessari interventi di manutenzione sia al sistema di impermeabilizzazione e smaltimento delle acque meteoriche che ai prospetti del torrino della scala.

Per quanto riguarda i parametri sociali è presente il citofono per il civico 21 di via Ugo Foscolo. Nel complesso, l'edificio necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria; gli impianti tecnici non sono a norma di legge e devono essere oggetto di rifacimento.

L'abitazione del **LOTTO 5** non risulta dotato di **APE** (attestato di prestazione energetica).

I costi e le spese tecniche per dotare l'abitazione dell'*Attestato di Prestazione Energetica* è di **€ 350,00**

Impianti e canalizzazioni

- Impianto idrico sotto traccia: SI - non a norma;
- Impianto di scarico fognario: SI;
- Impianto elettrico sottotraccia: SI - non a norma;
- Impianti termici: NO;
- Impianto del gas di città: NO;
- Impianto citofonico: SI - non a norma.

Ubicazione e accessibilità. La palazzina "terratetto" è ubicata nel comune di Partinico, tra le vie Ugo Foscolo e Galileo Galilei, traverse dell'arteria principale (SP.1) che conduce al centro città. Dalla rotatoria dove confluiscono le SS. 186 e la SS.113, proseguendo in direzione nord-

est, sulla strada provinciale SP.1 nonché arteria principale della città, si incrocia sulla destra la via Ugo Foscolo, a circa 350 mt. La palazzina ove è ubicato il **LOTTO 5**, si trova a pochi metri dall'arteria principale e, pertanto, risulta facilmente raggiungibile.



8. Immagine tratta da Google Earth. Percorrendo la SP1 nella direzione indicata dalla freccia in rosso, a 350 mt. circa, a destra, si trova la via U. Foscolo ove è ubicata la palazzina.

Caratteristiche della zona.

La zona è in prevalenza a destinazione residenziali con una zona commerciale in prossimità della rotatoria prima menzionata. È dotata di scuole pubbliche e private di ogni ordine: asili nido, materne, elementari e medie di 1° e 2° grado. Sono presenti banche, uffici postali, farmacie e nelle vicinanze si trovano aree attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero e l'Ospedale Civico.

Collegamenti pubblici. È servita da mezzi pubblici di collegamento con il centro città.

In relazione alle questioni di salubrità ambientale, il **LOTTO 5** si trova in prossimità di zone con ampi spazi a verde ed il grado di inquinamento ambientale ed acustico è medio/basso.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Si procede con la descrizione dei beni immobili componenti il **LOTTO 5**:

ABITAZIONE, via U. Foscolo n. 21, piani 1°, 2° e 3° copertura
Id. Catastale, fg. MU, p.lla 6065, sub. 2.

Occupa l'intera estensione del lotto di terreno, di forma rettangolare, sul quale insiste (p.lla 6065) ed è prospiciente, con i lati corti, le vie Ugo Foscolo e Galileo Galileo mentre, con i lati lunghi ciechi, risulta confinante con altri edifici.

L'abitazione è disposta su n. 4 piani fuori terra, collegati verticalmente dal vano scala con ingresso a piano terra al civico 21 di via Ugo Foscolo. L'ultimo piano è costituito dalla copertura praticabile dell'edificio.

VANO SCALA



9. Piano terra civ. 21. Ingresso del vano scala. Sulla sinistra, la porta secondaria di accesso al garage.



10. Vano scala tra il 3° ed il 2° piano.



11. Vano scala. Lunernario.

La scala interna, oltre a collegare verticalmente l'abitazione, consente anche l'accesso al garage a pianoterra, mediante una porta ubicata a sinistra, entrando dal portone d'ingresso del civ. 21 (Fig. 9).

La scala è realizzata in c.a. ed è rivestita con marmo di non particolare pregio ed in buone condizioni di conservazione. Le pareti della scala, nel loro sviluppo lungo i 3 piani, sono rivestite fino ad un'altezza di mt, 1,00 circa, con finitura effetto marmo, in discrete condizioni di conservazione. Dal piano terra al piano 1°, la scala è ad una rampa ed è dotata di passamano in legno installato sulla parete destra, mentre dal piano primo ai successivi, la scala si sviluppa su due rampe, dotate di ringhiera in ferro verniciato in buone condizioni.

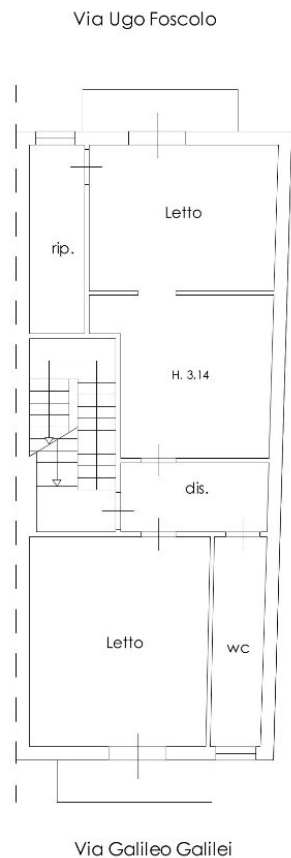
Essa riceve luce da un lucernario in vetro-cemento ricavato in corrispondenza del solaio di copertura del torrino.

Nel complesso lo stato di manutenzione del vano scala è discreto, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria, soprattutto in corrispondenza del torrino al piano 3°.

PIANO 1°.

Gli ambienti che compongono il piano 1° sono:

- disimpegno;
- n. 2 vano letto;
- wc con vasca;
- n. 2 ripostigli;
- n. 2 balconi.



12. Pianta piano 1° - Stato di fatto



13. Porta di accesso al piano 1°.

Con un'altezza di 3,14 mt. circa, presenta una superficie utile residenziale di mq 63,00 circa e due balconi aggettanti in c.a., sui due fronti prospicienti le vie Galileo Galilei e Ugo Foscolo. I vani sono sufficientemente ampi e dotati di aperture verso l'esterno, nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie.

Dalla porta di ingresso in legno, di tipo ordinario ed in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, si accede ad un disimpegno ove si distribuiscono i vari ambienti e precisamente: in ordine, sulla destra vi è la porta di un vano letto con balcone prospiciente la via Galileo Galilei, a seguire la porta del bagno, dotato di necessari pezzi sanitari e di finestra.

Le pareti ed il pavimento del bagno risultano piastrellate con mattonelle di ceramica risalenti all'epoca del fabbricato. Il rivestimento è alto cm 150 e il resto delle pareti risulta intonacato e tinteggiato.

Continuando, a sinistra della porta d'ingresso si trova un primo vano senza finestra ed a seguire, la seconda camera da letto con annesso ripostiglio e balcone, con affaccio sulla via U. Foscolo. Questi ambienti presentano le pareti rivestite con carta da parati.



14. Vano letto con ripostiglio prospiciente la via Ugo Foscolo.



15. Vano disimpegno. A destra, il vano letto con balcone su via Ugo Foscolo.



16. Servizio igienico con vasca.

La pavimentazione di tutto il piano 1°, ad eccezione del bagno, è in mattoni di segato di marmo, in buono stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato colore noce e gli infissi esterni sono in legno con scuri e persiane, in discreto stato di manutenzione e conservazione.



17. Camera da letto con balcone su via Galileo Galilei.

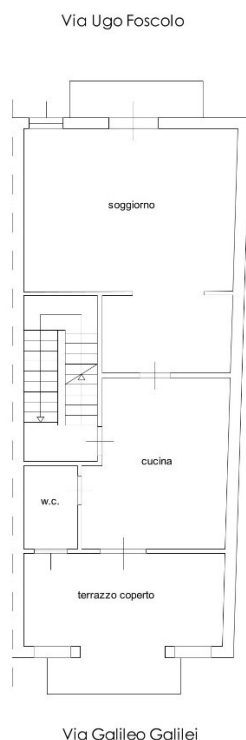
PIANO 2°.

Con un'altezza di 3,14 mt. circa, presenta una superficie utile residenziale di mq 50,00 circa.

Gli ambienti sono sufficientemente ampi e dotati di apertura verso l'esterno.

Il piano 2° è così composto:

- cucina;
- soggiorno;
- wc;
- balcone;
- terrazzo coperto e balcone.



17. Pianta piano 2° - Stato di fatto.



18. Ingresso piano 2°.

Entrando dalla porta d'ingresso, si accede direttamente nell'ampia cucina di mq 16,00 circa, dotata di porta-finestra prospiciente il terrazzo coperto.

All'interno della cucina si trova la porta del wc, dotato di lavabo, vaso igienico e piatto doccia nonché di apertura verso l'esterno. Ai fini del rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti, è necessario predisporre un antibagno mediante la realizzazione di un divisorio all'interno del bagno stesso. Sia la cucina che il wc risultano pavimentati e piastrellati con mattonella di ceramica, di tipo ordinario e risalenti all'epoca del fabbricato.



19. Soggiorno con balcone su via U. Foscolo.



20. Soggiorno. Sullo sfondo, la cucina.



21. Cucina.



23. wc.



22. Cucina. Vista delle porte d'ingresso del piano 2° e del wc.

Il terrazzo coperto ed il contiguo balcone, risultano pavimentati con piastrelle di ceramica di tipo ordinario, le pareti esterne ed il soffitto del terrazzo risultano intonacati e tinteggiati; a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, sono presenti macchie di umidità, efflorescenze saline, sfogliamento della tinteggiatura, etc.

Nell'angolo interno a sinistra, uscendo nel terrazzo, si trova un lavatoio in ceramica.

Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione del terrazzo è mediocre.

Proseguendo nella descrizione del piano 2°, troviamo a sinistra della porta d'ingresso, l'ampio soggiorno con superficie utile di mq 31,00 circa.

Dotato di balcone prospiciente la via Ugo Foscolo, presenta le pareti ed il soffitto, intonacati e tinteggiati, in discreto stato di manutenzione e conservazione.

In alcune parti sono presenti macchie di umidità e patologie di degrado dovute alle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura dell'edificio; sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.

La pavimentazione è in mattoni di segato di marmo.

PIANO 3°- copertura.

L'ultimo piano è il piano copertura, è costituito da un lastrico solare praticabile con parapetti in muratura e mattoni di terracotta traforati, ed avente una superficie di mq 69 mq circa.

La pavimentazione è in mattoni di graniglia di marmo in mediocre stato di conservazione. Da un primo approccio visivo, il sistema di allontanamento delle acque meteoriche non sembra adeguato; sono presenti zone di ristagno d'acqua.

Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre, sono necessari interventi di rifacimento del sistema di impermeabilizzazione del manto di copertura nonché e dei parapetti in muratura. Il deflusso delle acque meteoriche non è adeguato ed i prospetti del torrino della scala necessitano di interventi di rifacimento.



Via Galileo Galilei

24. Pianta piano 3° copertura – Stato di fatto.



25. Terrazzo (lato via G. Galilei)



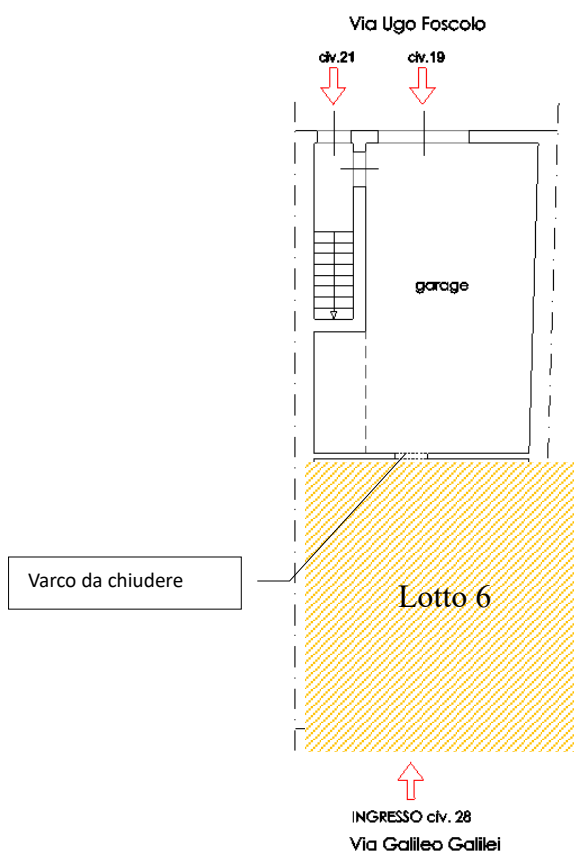
26. Terrazzo (lato via U. Foscolo)

GARAGE, via U. Foscolo n. 19, piano T
Id. Catastale, fg. MU, p.lla 6065, sub. 1.

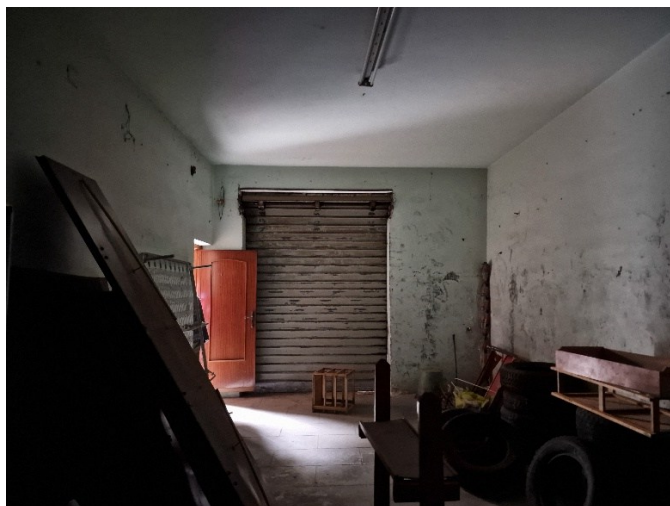
Con una superficie utile di mq 33,00 circa ed un'altezza interna di 3,35 mt, è composto da un unico ampio locale dotato di due ingressi e precisamente, uno principale carrabile con saracinesca metallica, prospiciente la via U. Foscolo ed identificato dal civ. 19, mentre l'altro ingresso, secondario, è costituito dalla porta interna con accesso dal vano scala dell'abitazione. Quest'ultimo accesso permette il collegamento diretto tra l'abitazione ed il garage stesso.

Le pareti ed il soffitto risultano intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in mattonelle di cemento e, nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione è discreto; sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.

La saracinesca dell'ampia apertura su strada, è in metallo non automatizzata, in discrete condizioni.



27. Pianta dello stato di fatto del garage – p.t.



28. Saracinesca su via U. Foscolo. A sinistra, la porta interna al vano scala.



29. Sullo sfondo, la parete divisoria con altro bene pignorato (lotto 6). Il varco esistente è da abolire.

QUESITO n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati costituenti il lotto 5
---------------------	--

I beni immobili pignorati che costituiscono il **LOTTO 5**, di proprietà ***** per la quota interna, sono così individuati al N.C.E.U. del Comune di Partinico (PA):

Garage, via U. Foscolo 19- P.T

FOGLIO	500
PARTICELLA	6065
SUBALTERNO	1
CATEGORIA	C/6
CLASSE	7
CONSISTENZA	33,00 mq
INDIRIZZO	Partinico (PA) – via Ugo Foscolo n. 19 - P.T.

APPARTAMENTO, via U. Foscolo n. 21 - P.1°, 2° e 3°

FOGLIO	500
PARTICELLA	6065
SUBALTERNO	2
CATEGORIA	A/4
CLASSE	4
CONSISTENZA	7,5 vani - 153 mq – totale escluse aree scoperte 138 mq
RENDITA CATASTALE	€ 309,87
INDIRIZZO	Partinico (PA) – via U. Foscolo n. 21 – piani 1° - 2° e 3°.

Sono intervenute variazioni catastali a seguito degli accertamenti effettuati dalla scrivente sui beni immobili pignorati di cui all'atto di pignoramento trascritto in data 03/02/2022 ai nn. 4744 r. Gen. 3746 r. Part., a favore di Celio Spv srl contro ***** e *****, e precisamente:

- A. PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE** sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Galileo Galilei n.20 (oggi 28), piano T. Foglio MU, particella 6063, sub. 2, categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, rendita € 28,41;
- B. PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE** sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Ugo Foscolo n.17, piano T. Foglio MU, particella 6065, categoria A/6, classe 4, consistenza 1 vani, superficie totale escluse aree scoperte 34 mq, superficie Totale 34 mq, rendita € 38,73;

In merito, la scrivente depositava in data 15/11/2023, una relazione tecnica nella quale esponeva le seguenti difformità catastali:

- Diversa consistenza della planimetria dello stato di fatto dell'immobile di via Ugo Foscolo n. 19, rispetto a quella della catastale n. prot. T314422/2023;
- Mancanza della planimetria catastale dell'immobile di via Galileo Galilei n. 28 (già 20);
- Disallineamento delle unità immobiliari nell'estratto del foglio di mappa (prot.T56896/2023);
- Mancanza di accatastamento degli immobili soprastanti i beni pignorati A e B, con l'ampliamento eseguito nel 1968, giusta NULLA OSTA esecuzioni opere edili n. prat. 4137 del 23/07/1968.

Ai fini della regolarizzazione catastale si rendevano necessarie le seguenti attività:

- Rettifica in mappa dell'esatta ubicazione della particella 6065;
- Tipo mappale (PREGEO) per il corretto inserimento in mappa del fabbricato;
- Variazioni catastali per la derivazione delle attuali unità immobiliari pignorate.

Con provvedimento del 03/01/2024, il G.E., dr. Gianfranco Pignataro, incaricava la scrivente a procedere con l'aggiornamento catastale che ha costituito gli attuali beni pignorati, componenti il **LOTTO 5**.

In adempimento al mandato ricevuto, la sottoscritta provvedeva alla regolarizzazione catastale mediante:

- Estratto RC12S/Estratto di mappa per TF TM con WEGIS Sicilia;
- PREGEO - Tipo Mappale prot. n. 2024/PA0044093 del 28/03/2024;
- DOCFA prot. nn. PA0044714 e PA0044709 del 02/04/2024.

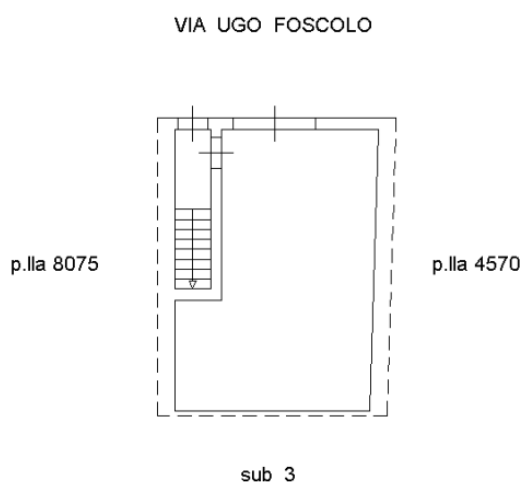
Si conferma l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nei seguenti documenti:

- **atto di compravendita** del 08/07/1968 in notaio dr. Giuseppe Randisi in Corleone, rep. n. 393, racc. n. 335, trascritto a Palermo il 11/07/1968 ai nn. 21469/17455;
- **atto di pignoramento** del Tribunale di Palermo trascritto in data 03/02/2022 ai nn. 4744/3746;
- **atto di pignoramento** del Tribunale di Palermo - procedimento di esecuzione immobiliare n. R.Es. 343/2024, oggi, riunito alla presente procedura n. R. Es. 12/2022. - notificato l'11/06/2024 con il quale si sottopongono a pignoramento i beni oggetto di aggiornamento catastale.

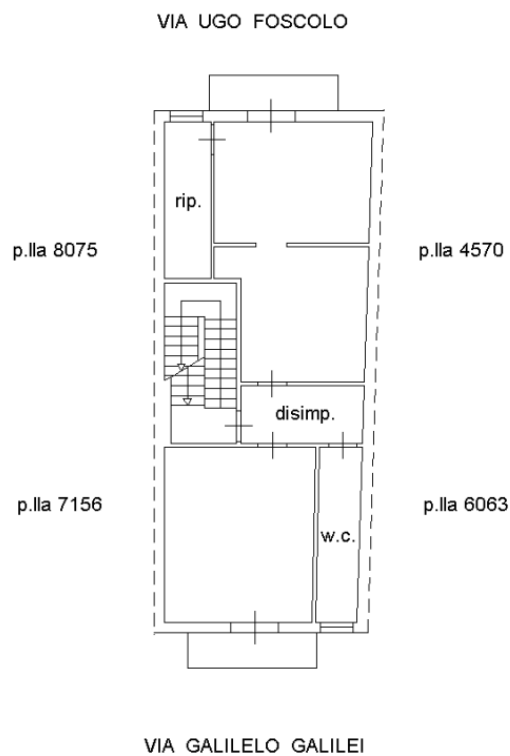
- **Estratto del foglio di mappa** n. prot.T39941 del 27/11/2024;
- **visura storica per immobile** n.T154904 del 02/04/2024;
- **visura storica per immobile** n. T156977 del 02/02/2023;
- **planimetria catastale** n. T154415 del 02/04/2024;
- **planimetria catastale** n. T154416 del 02/04/2024.

Lo stato di fatto dei beni immobili pignorati componenti il **LOTTO 5**, risulta conforme alle planimetrie catastali di seguito riportate. L'unica difformità riscontrata è costituita dal varco ricavato nel muro divisorio tra i due lotti di vendita 5 e 6.

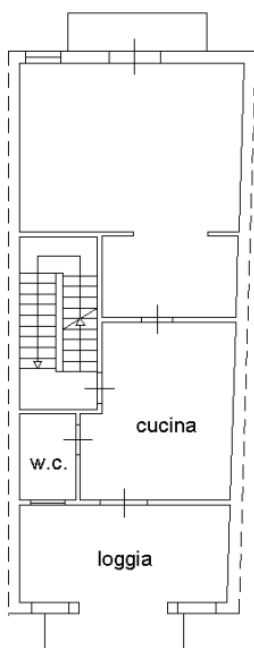
APPARTAMENTO con GARAGE - via U. Foscolo nn. 19-21, Partinico (PA).



30. Planimetria catastale prot. n. T154415/2024 – P. T.



31. Planimetria catastale prot. n. T154416/2024 – P. 1°



32. Planimetria catastale prot. n. T154416/2024 – P. 2°



33. Planimetria catastale prot. n. T154416/2024 – P. 3°

QUESITO n.4 Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 5

Piena ed intera proprietà degli **immobili** in PARTINICO (PA), costituenti la palazzina “*terratetto*”:

- **ABITAZIONE**, via Ugo Foscolo nn. 21, Piani, 1°, 2° e 3° - Id. catastale: fg. MU, p.lla 6065 sub. 2;
- **GARAGE** , via Ugo Foscolo nn. 19, Piano T - Id. catastale: fg. MU, p.lla 6065 sub. 1.

Comune	Partinico (PA)
Zona	Centrate-centro storico
Ubicazione	Via U. Foscolo nn. 19 e 21
Destinazione edificio	Residenziale
Tipologia edilizia	Abitazione indipendente di tipo popolare su livelli sovrapposti. Garage al piano terra.
Epoca di costruzione	1968
N. piani	4 piani fuoriterra
Titoli edilizi	<i>Licenza edilizia: n.4137 del 23/07/1968 per la sopraelevazione del piano primo e secondo;</i> <i>SCIA in sanatoria: REP_PROV_PA/PA-SUPRO/0047772 del 17/05/2024.</i>
Abitabilità/agibilità	No
Ascensore	No
Servizio di portierato	No

Stato di conservazione dell'edificio	Mediocre/discreto
Destinazione delle unità immobiliari	Abitazione e garage
Identificazione catastale	Abitazione via U. Foscolo 21: foglio MU, p.lla 6065 sub. 2 Garage via U. Foscolo 19: foglio MU, p.lla 6065 sub. 1
Categoria catastale	Abitazione di tipo popolare: A/4 Garage: C/6
Piano	Abitazione: piani 1° 2° e 3° Garage: pianoterra
Scala	Si - interna
Ascensore	No
Confini	<u>ABITAZIONE:</u> a NORD-EST con la via Galileo Galilei, a SUD-OVEST con la via Ugo Foscolo, a NORD-OVEST con le particelle 4570 e 6063, a SUD-EST con le particelle 8075 e 7156. <u>GARAGE via U. Foscolo 19:</u> a SUD-OVEST con la via Ugo Foscolo, a NORD-OVEST con la particella 4570, a SUD-EST con la particella 8075 ed infine, a NORD-EST con il garage di via G. Galilei 28.
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	nessuno
Stato di possesso	libero
N. vani e composizione	Piano 1°: n. 2 camera da letto, corridoio, ripostiglio e wc con vasca; Piano 2°: cucina, soggiorno e wc con doccia.
Pertinenze	n. 2 balconi al P. 1° - n. 2 balconi e terrazzo coperto al P.2°; lastrico solare al P.3°; garage al P.T con collegamento diretto dal vano scala.
Posto auto	Garage con accesso diretto su strada.
Superficie lorda complessiva	Abitazione con garage: 296 mq
Altezza utile	ABITAZIONE: 3,10 mt. circa GARAGE via U. Foscolo n. 19: 3,30 mt. circa
Superficie utile interna residenziale	ABITAZIONE: 115 mq
Superficie utile non residenziale	BALCONI: 13,60 mq; TERRAZZO scoperto: 13,60; LASTRICO SOLARE: 64,80 mq
Superficie commerciale	202 mq
Stato d'uso e manutenzione	Discreto/mediocre
Livello delle finiture	Di tipo ordinario. <u>ABITAZIONE:</u> <i>Infissi esterni:</i> in legno con persiane; condizioni: discrete. <i>Porte interne:</i> in legno tamburato; condizioni: discrete. <i>Pavimenti:</i> piastrelle di ceramica per bagni e cucina; mattoni di segato di marmo per gli altri vani; condizioni: buone. <i>Scala interna:</i> marmo botticino; condizioni: buone. <i>Balconi:</i> aggettanti in c.a con ringhiera in ferro verniciata; condizioni: mediocri/discrete. <u>GARAGE via GU. Foscolo 19:</u> <i>Ingresso:</i> saracinesca in metallo non automatizzata; condizioni: discrete. <i>Pavimentazione:</i> mattoni di cemento; condizioni: discrete.
Impianto di riscaldamento	No
Impianto del gas di città	No

Dichiarazione di conformità impianti	No
Impianto antintrusione	No
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	Si
Conformità edilizia-urbanistica	Si
Valore di stima	€ 51.000,00
Adegualiamenti e correzioni di stima	€ 850,00
Valore commerciale	€ 50.150,00
Valore commerciale al netto della riduzione per vendita giudiziarla (-5%)	€ 47.642,50
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 48.000,00 (cifra tonda)

QUESITO n.5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà
--------------------	---

Attuale proprietario dall'08/11/1968 ad oggi: *****, per la quota 1000/1000.

Titolo: Atto di compravendita del 08/07/1968 in notaio dr. Giuseppe Randisi in Corleone, rep. n. 393, racc. n. 335, trascritto a Palermo il 11/07/1968 ai nn. 21469/17455.

Precedenti proprietari

*****.

QUESITO n.6	Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico
--------------------	---

- **Epoca di edificazione del lotto 5: 1968;**
- **Provvedimento autorizzativo:**
 - Licenza edilizia: n.4137 del 23/07/1968 per la sopraelevazione del piano primo e secondo;
 - SCIA in sanatoria: REP_PROV_PA/PA-SUPRO/0047772 del 17/05/2024;

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Partinico (PA) - P.R.G., il **LOTTO 5** ricade in zona B: “*parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.*”



34. Stralcio della Tav. 4.1 del PRG del 27/08/2001.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Partinico (PA) e delle attività di regolarizzazione effettuate dalla scrivente, giusta provvedimento del G.E., Dr. Gianfranco Pignataro, l'edificio di proprietà del debitore e quindi, i beni immobili componenti in **LOTTO 5**, risulta conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Pratiche agli atti del Comune di Partinico:

S.C.I.A in sanatoria, prot. n. 4760/24 del 17/05/2024

(vedi Allegato A)

L'unica difformità riscontrata è la presenza di un varco ricavato nel muro divisorio non portante, tra i due garages pignorati a piano terra. I costi per la chiusura di tale apertura sono stati computati forfettariamente in € 500,00.

Ai fini dell'ottenimento dell'agibilità (*Segnalazione Certificata di Agibilità*), nel rispetto delle norme igienico sanitarie, è necessaria la creazione di un antibagno al piano 2°. E' altresì necessario dotare l'abitazione ed il garage di impianti tecnici (elettrico, idrico-sanitario, termico, etc) conformi alle normative vigenti.

QUESITO n.7	Stato di possesso dell'immobile
--------------------	---------------------------------

Gli immobili pignorati che compongono il lotto 5, risultano liberi.

QUESITO n.8	Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.
--------------------	---

- *Pertinenze (art. 817 CC): nessuna*
- *Usufrutto, uso, abitazione: nessuno*
- *Servitù: nessuna*
- *Convenzione edilizie: nessuna*
- *Vincoli storico-artistici: nessuno*
- *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno*

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: nessuno*

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- IPOTECA GIUDIZIALE RINNOVATA il 27/02/2012 ai nn.826 rp e 10040 rg. a favore della SICILCASSA Spa
- IPOTECA GIUDIZIALE RINNOVATA il 05/10/2012 ai nn.3947rp. e 42982 rg. a favore della BANCA SICULA Spa;
- IPOTECA LEGALE nascente da atto amministrativo del 27/10/2006 rep.25258 ai nn.09152/36519 del 14/05/2007 a favore della SERIT SICILIA Spa Agente della riscossione per la Provincia di Palermo
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – nn. 03746/04744 del 03/02/2022 – notificato il 03/02/2022 Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Palermo, rep. 6805 a favore di CELIO Spv Srl – Roma CF: 15796571006 contro *****
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 10/6/2024, notificato il 11/6/2024, relativo ai beni componenti individuati catastalmente al foglio MU, p.lla 6065, sub 1, 2 e 3; il procedimento è stato annotato al R.G.Es. 343/2024 ed è stato successivamente riunito al procedimento n.R.Es. 12/2022.
- Altre trascrizioni: *Nessuna*
- Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

QUESITO n. 9	Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale
---------------------	---

Il bene pignorato non insiste su aree demaniali.

QUESITO n. 10	Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
----------------------	---

Sui beni oggetto di pignoramento, non grava censo, livello e uso civico.

QUESITO n. 11	Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
----------------------	---

Spese condominiali: nessuna

QUESITO n. 12	Valutazione del LOTTO 5
----------------------	-------------------------

Criterio di stima

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del lotto pignorato è quello sintetico per comparazione, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, come nel caso in oggetto, il metodo sintetico per comparazione è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Sono state esperite le indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca per immobili ricadenti nella medesima zona ed aventi caratteristiche assimilabili a quelle dei beni pignorati (vedi allegato A).

Tutti i valori riscontrati usano come parametro il metro quadro di "*superficie commerciale*" che la scrivente ha calcolato adottando i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Si assume come superficie commerciale quella al netto degli abusi non sanabili, di cui si riporta di seguito la tabella di calcolo:

Destinazione del lotto 5	Sup. lorda (mq)	Coeff.di ragguaglio	Sup. commerciale (mq)	TOTALE Sup. commerciale (mq)
piano 1°	76,00	1	76,00	77,70
<i>Balconi</i>	6,80	25%	1,70	
piano 2°	60,00	1	60,00	66,50
<i>Balconi</i>	6,80	25%	1,70	
<i>Terrazzo coperto</i>	13,60	35%	4,76	
piano 3° - lastrico solare	75,00	25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	11,25	11,25
Garage p.t.	40	60%	24,00	24,00
Vano scala	15,00	1	15,00	15,00
TOTALE (cifra tonda)				194,00

Valutazione delle influenze ascendenti e discendenti:

Le influenze ascendenti e discendenti sono caratteristiche dell'immobile che, rispetto all'ordinarietà, possono incrementare o diminuire il valore di stima.

Preliminarmente all'analisi dell'edificio sito in Partinico (PA) via Ugo Foscolo 19-21, si sono individuate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative, attinenti sia al fabbricato che ai singoli immobili componenti il lotto.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sotto elencate, per immobili simili in buono stato di manutenzione.

Dalla suddetta analisi si evince che il VALORE MEDIO DI MERCATO di immobili come sopra descritti, in condizioni normali, della banca dati **O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate, del **Borsino Immobiliare**, del **NOMISMA** nonché dalle agenzie immobiliari presso le quali sono state svolte le indagini di mercato sono:

- 1) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni dell'**Osservatorio dei Valori Immobiliari** dell'Agenzia delle Entrate è pari a **460,00 € /mq** (per abitazioni a destinazione residenziale di tipo popolare, in zona centrale/centro storico, in stato di conservazione e manutenzione normale).
- 2) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni della banca dati del "**Borsino Immobiliare**" è pari a **511,00€ /mq** (per abitazioni in stabili di 2° fascia);

- 3) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni delle **agenzie immobiliari**, ricadenti nella medesima zona ed assimilabili a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 313,00**;
- 4) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni della banca dati del **"NOMISMA"** è pari a **639,17 € /mq** (per abitazioni popolari).

RIEPILOGO DELLE INDAGINI DI MERCATO (valori medi)

- 1) O.M.I.: €/mq **460,00**
- 2) BORSINO IMMOBILIARE: €/mq **511,00**
- 3) AGENZIE IMMOBILIARI= €/mq **313,00**;
- 4) NOMISMA= €/mq **639,17**;

1) Quotazioni semestre 1 anno 2024 €/mq = 460,00 €/mq



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PARTINICO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO

Codice zona: B1

Microzona: I

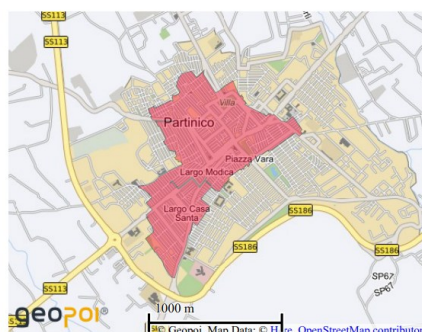
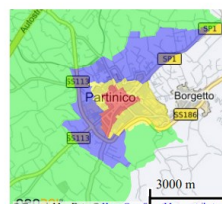
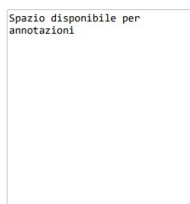
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	610	830	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	550	L	1,9	2,3	L
Box	Normale	480	670	L	2,3	3,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



2) Quotazioni Borsino Immobiliare 2024 €/mq = 511,00 €/mq



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 435

Valore medio

Euro 511

Valore massimo

Euro 586

3) AGENZIE IMMOBILIARI (valore medio) = 313,00 €/mq (cifra tonda)

N	Ubicazione	Sup. comm. (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/mq)	PREZZO (€/mq) Trattabilità del 10%	FONTE: Agenzie Immobiliari
1	Terratetto Via Principe Umberto Partinico	150,00	50.000,00	333,33	300,00	www.immobiliare.it/an- nunci/88793729/
2	Terratetto unifamiliare via Bertolino 18, Partinico	225,00	65.000,00	288,00	259,00	www.immobiliare.it/an- nunci/106735027
3	Terratetto unifamiliare via Di Martino 31, Partinico	210,00	75.000,00	357,14	321,00	www.immobiliare.it/an- nunci/109441027
4	Terratetto unifamiliare via Livia Gallina 8, Partinico	116,00	48.000,00	413,79	372,00	www.immobiliare.it/an- nunci/114345313/

4) NOMISMA (valore medio) = 639,17 €/mq (cifra tonda)

Comune selezionato: Partinico

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Abitazioni popolari

Stato di manutenzione selezionato: Usato

Minimo	Medio	Massimo
534.40	639.17	743.94

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 1° semestre 2024

Dai prezzi così reperiti, di cui ai punti da 1) a 4), si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:

$$\text{€/mq } (460,00+511,00+313,00+639,17)/4 = \text{€/mq } \mathbf{481,00} \text{ (cifra tonda)}$$

e si procede alla valutazione della superficie commerciale dell'immobile, tenuto conto dei coefficienti di differenziazione da applicare all'immobile in oggetto.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie sopra esposte per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i valori, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in oggetto, si è ritenuto di applicare il solo coefficiente di correzione per *età e qualità dell'edificio* di **0,55** per edifici di qualità *popolare* tra i 41 - 60 anni in stato *mediocre* (fonte: Marina Tamborrino- *Come si stima il valore degli immobili*, edito da GRUPPO 24ORE).

Pertanto, moltiplicando il prezzo medio a metro quadro per tale coefficiente si ottiene:

$$\text{€/mq } 481,00 \times 0,55 = \mathbf{265,00 \text{ €/mq}}$$
 (cifra tonda)

Adesso, si procede con la stima del più probabile valore di mercato degli immobili, moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio €/mq sopra determinato:

$$194,00 \text{ mq} \times 265,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 51.410,00$$

La stima del più probabile valore di mercato del **LOTTO 5** è di

$$\mathbf{\text{€ } 51.000,00}$$
 (cifra tonda)

Adeguamenti e correzioni di stima = € 850,00

- Lavori edili per chiusura di varco nel muro divisorio tra i due garage a P.T = € 500,00
- Attestato di Prestazione Energetica (APE) = € 350,00

LOTTO 5

VALORE DI STIMA del più probabile prezzo di mercato: **€ 51.000,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni dello stato in cui si trova: **€ 50.150,00**

VALORE DI STIMA decurtato del 5% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.: **€ 48.000,00** (cifra tonda)

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 5

Il più probabile valore intero di mercato dell'edificio composto da un'abitazione “*terratetto*” con garage, al netto delle decurtazioni e delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova è di:
€ 48.000,00 (Euroquarantottomila/00)

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitole rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Palermo, 29/12/2024

L'esperto stimatore
Arch. Donatella Bertolo