

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
STIMA IMMOBILIARE



LOTTO 1:

EDIFICIO con corte in PARTINICO (PA), contrada Turrisi, Strada Statale 113

Piani S1/ T/ 1° / 2° e copertura - ID. catastale: foglio 57, particella 538, subalterni 1-2-3-4-5-6.

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 del bene oggetto del pignoramento	9
Quesito n. 2 - Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto	13
Quesito n. 3 - Identificazione catastale del bene pignorato	28
Quesito n. 4 - Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 1	34
Quesito n. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà	35
Quesito n. 6 - Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	35
Quesito n. 7 - Stato di possesso dell'immobile	43
Quesito n. 8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	43
Quesito n. 9 - Verifica se il bene pignorato ricade 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 dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	44
Quesito n. 12 - Valutazione del LOTTO 1	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 ***** 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.

A seguito del provvedimento del G.E. del 12/05/2023, di estinzione parziale della procedura esecutiva, i beni immobili ad oggi sottoposti a pignoramento risultano essere i seguenti:

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 di *****

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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

01/03/2022 Inizio delle operazioni peritali alla presenza del custode giudiziario, avv. Daniele Di Cristina, di ***** e di *****, presso gli immobili ubicati in Partinico, contrada Turrisi, Strada Statale 113, e precisamente:

▪ IMMOBILE N.1:

Corte comune ai sub.3-4-5-6

Foglio 57 particella 538 sub.1.

▪ IMMOBILE N.2:

Androne-scala comune ai sub. 4 e 5

Foglio 57 particella 538 sub. 2.

▪ IMMOBILE N.3:

Laboratorio pianoterra

Foglio 57, particella 538, sub. 3

▪ IMMOBILE N. 4

Abitazione piano 1°

foglio 57, particella 538, sub. 4.

▪ IMMOBILE N. 5

Abitazione piano 2°

Foglio 57, particella 538, sub. 5.

▪ IMMOBILE N. 6

Magazzino piano S

foglio 57, particella 538, sub. 6

Dopo una ricognizione dei luoghi, la sottoscritta procedeva ad effettuare il rilievo metrico e fotografico sia degli esterni che degli interni dei beni pignorati. Il piano seminterrato, raggiungibile da una rampa carrabile posta a sinistra guardando il prospetto principale dell'edificio, risultava adibita a magazzino, mentre il piano terra era destinato a laboratorio/officina della ditta intestata a ***** (debitore). A destra dell'ingresso dell'officina, si trova il portone di accesso al vano scala che consente di raggiungere i due appartamenti oggetto di pignoramento, posti al 1° e 2° piano, abitati rispettivamente, dai sig.ri *****, e dal figlio dei debitori, *****. È stato rilevato altresì un ulteriore piano 3° di copertura, anch'esso di proprietà dei debitori.

17/04/2023 – Sopralluogo eseguito alla presenza del custode giudiziario e del debitore, *****, 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. 7). I due beni, comunicanti tra loro, insistono su un edificio di n. 3 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.

12/06/2023 Alla presenza del custode giudiziario e del debitore, *****, veniva eseguito l'accesso ai terreni ubicati nel territorio di Partinico (PA) e successivamente presso i beni in Trappeto (PA).

In ordine:

IMMOBILE N.9

Terreno in Partinico - foglio 76, particella 448

IMMOBILE N.10

Terreno in Partinico - foglio 89, particella 294

IMMOBILE N.11

Terreno in Partinico - foglio 89, particella 295

IMMOBILE N.12

Terreno in Partinico - foglio 89, particella 297

IMMOBILE N.13

Terreno in Partinico - foglio 89, particella 298

IMMOBILI N.14 e N.15

Villino in Trappeto (Pa) in Contrada Piano Inferno n. SNC foglio 3, particella 867, sub.3-4-5-6-7.

IMMOBILE N.16

Terreno in Trappeto - foglio 3, particella 865.

Dopo i sopralluoghi nei terreni ubicati in Partinico, a circa 3,00 km dal centro abitato, veniva effettuato l'accesso presso il villino ubicato nel territorio del comune di Trappeto (PA) e precisamente, in contrada Inferno. Costituito da un fabbricato isolato di n. 2 piani fuori terra con pertinenza esterna, veniva rilevato che il terreno identificato dalla p.lla 865 risultava annesso alla corte del fabbricato stesso.

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.

Documentazione acquisita presso i pubblici uffici ed agli atti del procedimento (vedi allegato A):

Agenzia delle Entrate

- **planimetria catastale piano S** n. prot.314421-22/02/2023;
- **planimetria catastale piano T** n. prot.314418-22/02/2023;
- **planimetria catastale piano 1°** n. prot.314419-22/02/2023;
- **planimetria catastale piano 2°** n. prot.314420-22/02/2023
- **visura storica per immobile piano T** n. prot.T61630-02/02/2023;
- **visura storica per immobile piano S** n. prot.T62119-02/02/2023;
- **visura storica per immobile piano 1°** n. prot. T61786-02/02/2023;
- **visura storica per immobile piano 2°** n. prot.T61951-02/02/2023;
- **visura storica per immobile corte** n. prot.T61088-02/02/2023;
- **visura storica per immobile vano scala** n. prot.T6486-02/02/2023;
- **Elenco subalterni** n. prot.T238210-08/02/2023;
- **Elaborato planimetrico (1987)** n. prot.T236650-08/02/2024;
- **Elaborato planimetrico (2011)** n. prot.T237171-08/02/2024;
- **Estratto del foglio di mappa** n. prot.T10157-27/09/2023.

Assessorato Territorio e Ambiente – Dip. Urbanistica- Area 2 interdipartimentale - Nodo Regionale SITR

- Fotogramma 286 – Strisciata 10_PA data: 19/06/1978 (autorizzazione n. 2023-C-3709 del 05/10/2023).

S.A.S. TD srl Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali srl - Via Valdemone n.44 - 90144 Palermo

- **Visura di laboratorio fotografico – VOLO novembre 1981** (Partinico):
il fabbricato risulta presente (torrino del vano scala in ultimazione);
- **Visura di laboratorio – VOLO febbraio 1985** (Partinico):
il fabbricato risulta esistente e completato.

Comune di Partinico (PA)

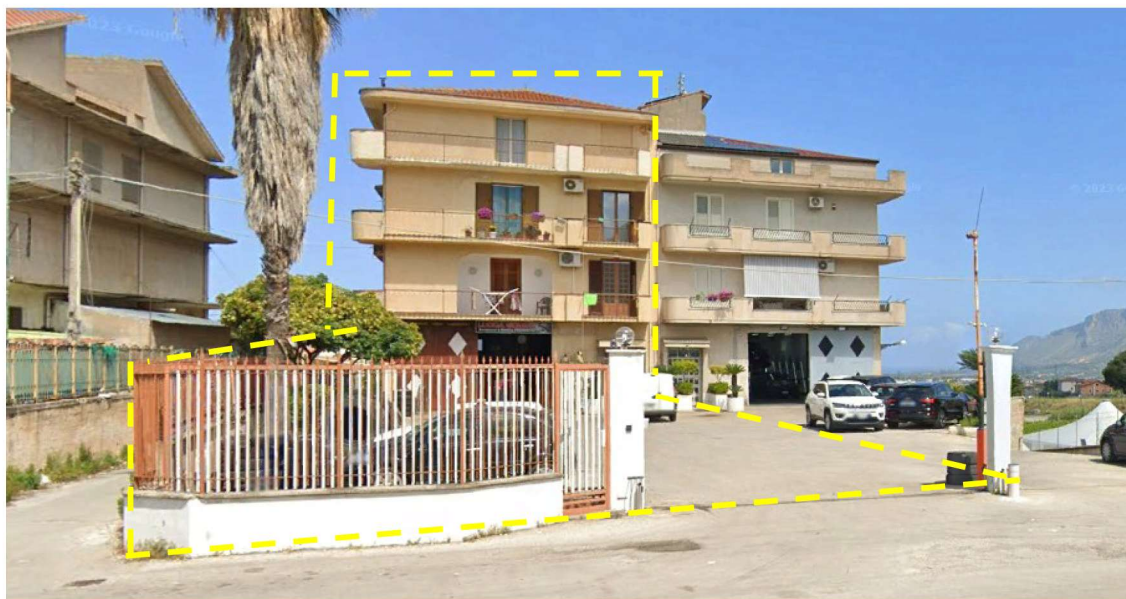
- Istanza di sanatoria n. prot. 23555 del 29/11/1986;
- Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 15232/2023 del 28/06/2023.

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 1**, 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.

QUESITO n.1	Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento
--------------------	---

Il **LOTTO 1** è costituito dall'intero **EDIFICIO con corte** in **Partinico (PA)**, c.da *Turrisi*, Strada Statale 113 - Piani S1/ T/ 1° e 2°.



1. Immagine tratta da Google Earth. Vista del prospetto dell'edificio prospiciente la SS. 113. Il tratteggio in giallo indica il LOTTO 1.

Le unità immobiliari pignorate che compongono l'intero edificio, sono le seguenti:

- IMMOBILE N.1:
Corte comune ai sub.3-4-5-6
Foglio 57 particella 538 sub.1.
- IMMOBILE N.2:
Androne-scala comune ai sub. 4 e 5
Foglio 57 particella 538 sub. 2.
- IMMOBILE N.3:

Laboratorio pianoterra

Foglio 57, particella 538, sub. 3

- IMMOBILE N. 4
Abitazione piano 1°
foglio 57, particella 538, sub. 4.
- IMMOBILE N. 5
Abitazione piano 2°
Foglio 57, particella 538, sub. 5.
- IMMOBILE N. 6
Magazzino piano S
foglio 57, particella 538, sub. 6

L' accorpamento in un unico lotto di vendita dei suddetti beni è scaturita all'esito dell'esame dell'istanza di sanatoria legge 47/85 presentata da ***** (debitore), per l'intero edificio, con n. prot. 23555 del 29/11/1986.

Nel caso di formazione di più lotti di vendita, n. 4 nello specifico, l'esistenza di un'unica istanza di sanatoria per tutto l'edificio comporterebbe per i diversi soggetti aggiudicatari, notevoli difficoltà nell'ottenimento della regolarità edilizia ed urbanistica del singolo immobile. Nel caso di un'unica istanza di sanatoria, infatti, la concessione in sanatoria deve essere necessariamente richiesta collettivamente da tutti i proprietari degli immobili componenti l'edificio, con non poche difficoltà sia dal punto di vista logistico ma soprattutto di accordo fra le parti. Ration per cui, è stata valutata la convenienza a costituire in un UNICO LOTTO tutte le unità immobiliari prima elencate, consentendo così, all'unico aggiudicatario di ottenere il titolo abilitativo con la presentazione della perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016.

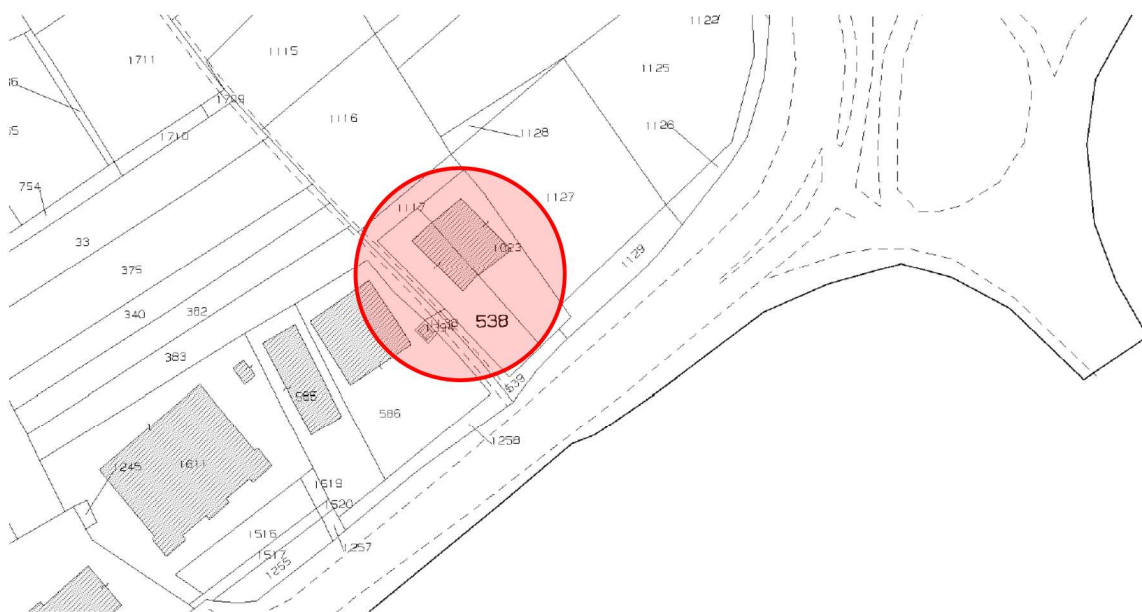
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la **piena proprietà** del *****, della porzione di fabbricato in parte destinato a civile abitazione ed in parte ad officina e magazzino, sito nel Comune di **Partinico, Contrada Turrisi, S.S. 113, piani S-1, T, 1° e 2°**, ed identificato in catasto al **foglio 57**, particella **538**, subalterni:

- **SUB. 1** – P.T., bene comune non censibile, corte comune ai sub. 3-4-5-6;
- **SUB. 2** – P.T., bene comune non censibile, androne-scala comune ai sub. 4 e 5;
- **SUB. 3** – P.T., categoria C/3, classe 8, consistenza mq 195;
- **SUB. 4** – P.1°, categoria A/2, vani 7,5, classe 6, consistenza mq 198;
- **SUB. 5** – P.2°, categoria A/2, vani 10, classe 6, consistenza mq 226;
- **SUB. 6.** – S1, categoria C/2, classe 7, consistenza mq 195.

Tale diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Dr. Giuseppe Randisi, Notaio in Partinico (PA), Rep. 3422/2836, trascritto il 20/04/1973 ai nn. 1576 rep. e 18930 reg.

Con atto di divisione del 22/01/1986 in Notaio Dr. Diliberto Salvatore di Palermo, n. rep. 8351 e n. racc. 3944, al ***** (debitore) veniva assegnato l'appezzamento di terreno acquistato con il suddetto atto di compravendita, già frazionato con pratica catastale n. 169/83, rinnovata il 16/11/1985; tale porzione di terreno corrisponde a quello sul quale insistono i beni pignorati componenti il Lotto 1.

Dal confronto e dalla sovrapposizione del foglio di mappa catastale n. 57 (**fig. 1**), dello stralcio della Tav. 4.1 del PRG del Comune di Partinico (**fig. 2**), dell'immagine satellitare tratta da Google Earth (**Fig.3**), **l'ubicazione del fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta inequivocabilmente corrispondere a quanto indicato nell'atto di pignoramento.**



1. Stralcio del Foglio di mappa catastale n. 57 - prot.T10157 del 27/09/2023.



2. Stralcio della Tav. 4.1 del PRG del Comune di Partinico.



3. Immagine tratta da Google Earth. Con freccia in giallo è indicato il lotto 1.

L'edificio pignorato, sito in Partinico (PA), contrada Turrisi, SS. 113, è composto dai piani:

- **PIANO T**, corte comune;
- **PIANO T**, androne-scala comune ai piani 1° e 2°;
- **PIANO T**, laboratorio/officina;
- **PIANO 1°**, appartamento;
- **PIANO 2°**, appartamento;
- **PIANO S1**, magazzino.

L'edificio confina:

a **SUD** con stradella di accesso ad altra proprietà, identificato al catasto terreni al foglio 57, particella 1117;

a **NORD** con la SS. Statale 113;

ad **OVEST** con edificio di proprietà di [REDACTED]: foglio 57, p.lla 1023;

ad **EST** con stradella interpoderale: foglio 57, particella 539.

QUESITO n.2	Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto
--------------------	---

LOTTO 1: piena proprietà per la quota di 1000/1000, degli immobili ubicati nel comune di Partinico (PA), contrada Turrisi, SS. 113, piani: S1, T, 1° e 2°.

Detti beni costituiscono l'edificio realizzato dal ***** (debitore), tra il 1981 ed il 1985, con destinazione prevalente di tipo residenziale.

È così composto:

1. **MAGAZZINO Piano S1**

Con una superficie utile di mq 200,00 circa ed un'altezza interna di 4,60 mt, è composto da un unico ampio locale pilastrato. È raggiungibile da una rampa carrabile che costeggia il prospetto laterale ovest dell'edificio.

2. **LABORATORIO/OFFICINA Piano T**

Con ampio ingresso sul prospetto principale dell'edificio, con un'altezza utile di 3,60 mt, è composto da un ampio vano di circa 160 mq destinato alle lavorazioni, da un vano ufficio e da un servizio igienico.

3. **CORTE COMUNE Piano T**

Individuata dalla particella 538 sub. 1, è costituita da un'area libera antistante l'edificio, da una rampa di accesso al piano seminterrato che costeggia il prospetto laterale ovest dell'edificio ed infine, dallo spazio antistante il magazzino al piano S1. Confina a nord con SS. 113; ad est con stradella interpoderale; ad ovest con area esterna di proprietà XXXXXXXXXX; a sud con altra stradella interpoderale.

4. **ANDRONE e SCALA Piano T**

Di uso esclusivo degli appartamenti ubicati ai piani 1° e 2° nonché al piano copertura, presentano il portone d'ingresso a destra guardando il prospetto principale dell'edificio. Occupa una superficie di mq 23 circa.

5. **APPARTAMENTO Piano 1°:**

Con un'altezza utile di mt. 2,80 circa risulta composto da:

- Ingresso-corridoio;
- n.2 vani letto;
- ampia Cucina-soggiorno;
- Salone (n. 2 vani);
- wc bagno;
- wc doccia;
- n. 2 ripostigli;
- lavanderia;
- n. 3 balconi.

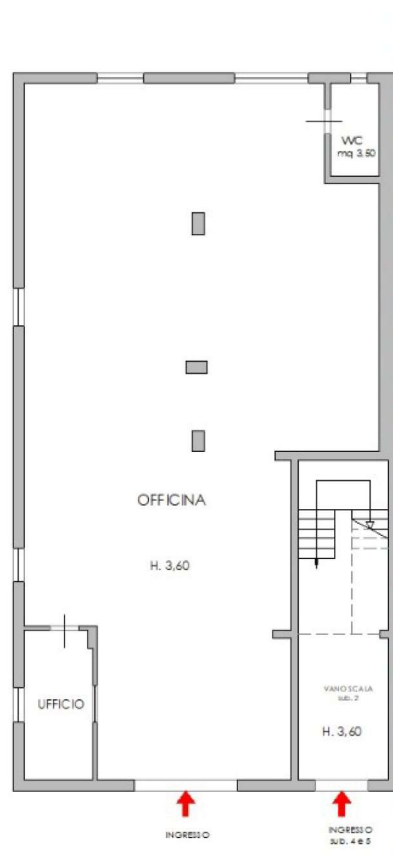
6. **APPARTAMENTO Piano 2°:**

Con un'altezza utile di mt. 2,80 circa risulta composto da:

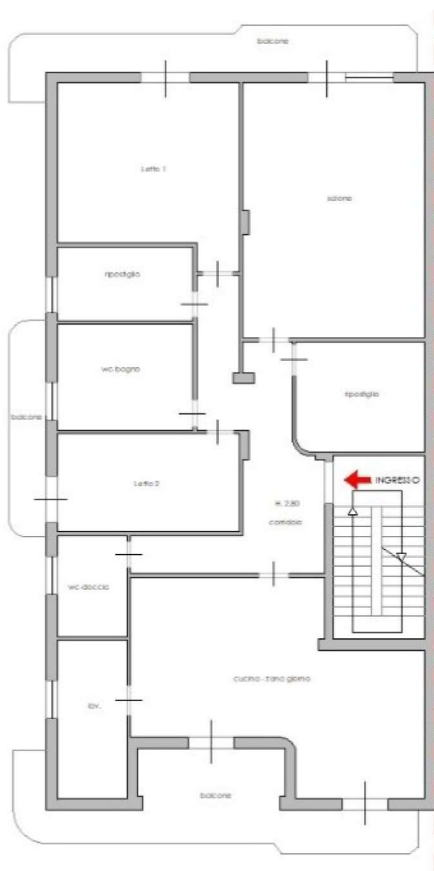
- Ingresso-(n. 2 vani);
- n.2 vani letto singoli
- vano letto con cabina armadio;
- Disimpegno;
- Cucina-soggiorno;
- Lavanderia;
- wc bagno-doccia;
- wc doccia;
- wc di servizio;
- n.2 Ripostigli;
- n. 3 balconi.



3. Magazzino **PIANO S1** - Pianta stato di fatto



4. Officina e androne-scala **PIANO T**- Pianta stato di fatto



5. Appartamento **PIANO 1°**. Pianta stato di fatto.



6. Appartamento **PIANO 2°**. Pianta stato di fatto.

Ubicazione e accessibilità. L'edificio è ubicato nel comune di Partinico, in contrada Turrisi, lungo la SS. 113 al km. 309, in prossimità della rotatoria che immette nel centro urbano; l'edificio si trova a circa 100 mt da tale rotonda e precisamente, nel tratto stradale a destra in direzione Palermo-Partinico .



7. Immagine tratta da Google Earth. Con la freccia in rosso è indicato il lotto 1.

Caratteristiche della zona.

La zona è in prevalenza a destinazione commerciale con presenza di edifici residenziali sparsi. 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.

Verde. La zona è dotata di ampi spazi a verde.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1:

Il LOTTO 1 è costituito da un edificio di n. 4 piani fuori terra oltre copertura, ubicato nella periferia del Comune di Partinico (PA), in prossimità dell'incrocio tra la SS. 113 e la via IV Novembre, asse principale di ingresso al centro città.

Il LOTTO è costituito dai seguenti immobili:

- Magazzino al piano seminterrato;
- Laboratorio/officina al piano terra;
- Androne e scala di accesso a piano terra, ad uso esclusivo dei piani 1, 2° e copertura;
- Appartamento piano 1°;
- Appartamento piano 2°
- Corte comune.

L'area esterna di pertinenza dell'edificio confina: a nord e ad ovest con strade interpoderali di altra proprietà, delimitate da muri e ringhiere in ferro; a sud con la SS. 113, dove si trova il cancello d'ingresso al lotto; infine, ad est confina con l'area esterna di pertinenza del coevo e speculare edificio confinante. Il confine tra dette aree esterne è facilmente individuabile in quanto gli estremi del confine sono rappresentati: 1) da punto di contatto tra i prospetti dei due edifici; 2) dal pilastrino di separazione tra i rispettivi accessi carrabili sulla SS. 113.

I confini della particella 538 sono chiaramente identificabili sia nell'atto di divisione ricevuto il 22/01/1986 dal Notaio Salvatore Di Liberto di Palermo, rep. n. 8351, racc. n. 3944 che dall'elaborato planimetrico del 1987, assunto al prot. n. T236650/2024 (vedi allegati).

L'edificio presenta una struttura in c.a., in buono stato di manutenzione e conservazione, i prospetti, invece, necessitano di interventi di manutenzione in particolare i balconi aggettanti. Gli infissi esterni sono dotati di persiane in discreto/buono stato di manutenzione e conservazione.

In relazione alle questioni di salubrità ambientale, l'edificio si trova in una zona con ampi spazi a verde e, nonostante sia in prossimità della SS. 113, il grado di inquinamento ambientale ed acustico è medio/basso.

Per quanto riguarda i parametri sociali è presente il citofono per gli appartamenti ai piani 1° e 2°.

Il LOTTO 1 insiste su un terreno avente una superficie complessiva di 732 mq circa, e le unità immobiliari che lo compongono occupano la seguente superficie lorda complessiva¹:

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

- PIANO S1 (magazzino)= **218 mq** (circa)
- PIANO T (officina/laboratorio)= **185 mq** (circa);
- PIANO T (androne e scala)= **26 mq** (circa);
- PIANO 1° (appartamento)= **227,00 mq**(circa);
- PIANO 2° (appartamento)= **227,00 mq**(circa).

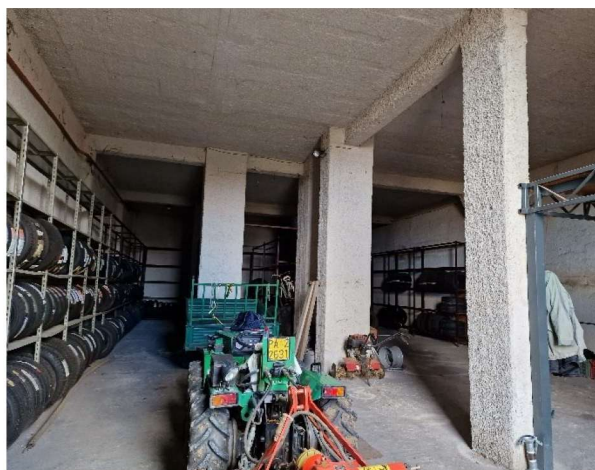
DESCRIZIONE DEI PIANI DI CUI E' COMPOSTO IL LOTTO 1:

MAGAZZINO - PIANO S1.

Il magazzino è ubicato al piano seminterrato dell'edificio ed è raggiungibile da una rampa carrabile che si sviluppa lungo l'unico fronte laterale libero, a confine con la stradella interpoderale. Al termine della rampa si giunge in uno spazio di pertinenza antistante l'ingresso del magazzino, dove insiste anche un corpo basso isolato posto nell'angolo ovest.



9. Vista d'angolo del retro prospetto e di quello laterale. Con la freccia in rosso è indicato il portone d'ingresso al magazzino.



10. Magazzino al piano seminterrato.

Dal portone metallico d'ingresso si accede ad un ambiente pilastrato con un'altezza interna di mt. 4,60 circa ed una superficie utile di mq 200,00 circa.

All'interno di esso insiste un soppalco calpestabile in ferro di mq 18,00 circa, con scaletta posta nell'angolo a destra dell'ingresso del magazzino.

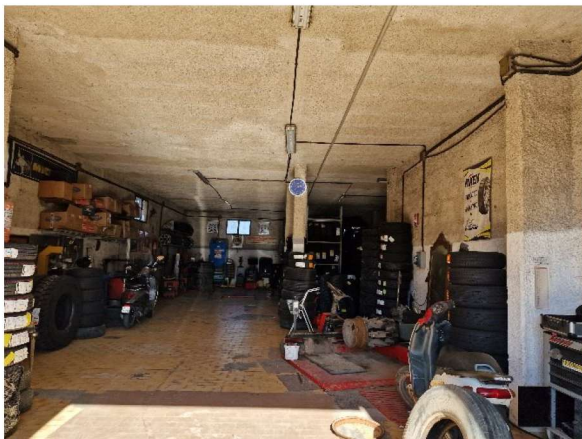
Il magazzino è dotato di una finestra alta in corrispondenza del prospetto laterale prospiciente la rampa carrabile. Presenta le pareti ed i soffitti lasciati ad intonaco grezzo e la pavimentazione è in battuto di cemento.

Attualmente è utilizzato come deposito di attrezzature agricole e di altro materiale disposto su scaffalature metalliche. E' dotato di impianto elettrico e, nel complesso, lo stato di manutenzione è discreto.

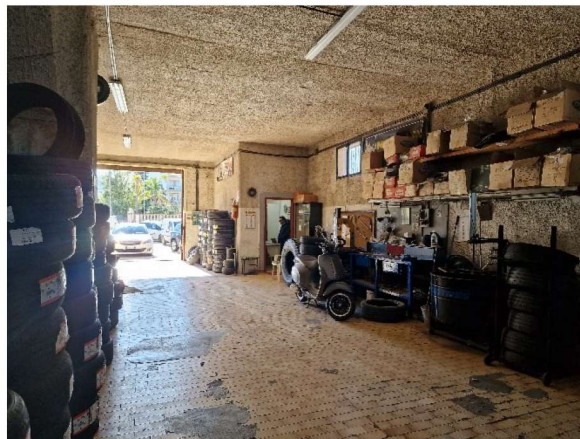
LABORATORIO /OFFICINA - PIANO TERRA.

Il laboratorio/officina è ubicato al piano terra con ingresso autonomo ed indipendente sul prospetto principale. È raggiungibile dall'ampia corte comune con accesso diretto dalla SS. 113, mediante un cancello metallico.

Il laboratorio presenta una superficie utile di 158,00 mq circa ed un'altezza di 3,60 mt.



11. Vista dell'officina dal portone d'ingresso.



12. Vista dell'ingresso. In fondo a destra, vi è l'ufficio.

Di forma rettangolare, con il lato lungo finestrato confinante con la rampa di accesso al piano seminterrato (magazzino), è costituito da un ampio locale destinato alle lavorazioni, da un vano ufficio ubicato immediatamente a sinistra entrando dal portone d'ingresso ed infine, un servizio igienico posto nell'angolo nord est dell'immobile.

Le due pareti libere, oltre quella d'ingresso, presentano delle finestre alte con grate di protezione in ferro. L'ampio portone d'ingresso è in ferro scorrevole a tutt'altezza e con una larghezza di 2,90 mt circa. La pavimentazione è mattonelle di ceramica in pessimo stato di manutenzione e conservazione; sia le pareti che il soffitto sono lasciati ad intonaco grezzo.

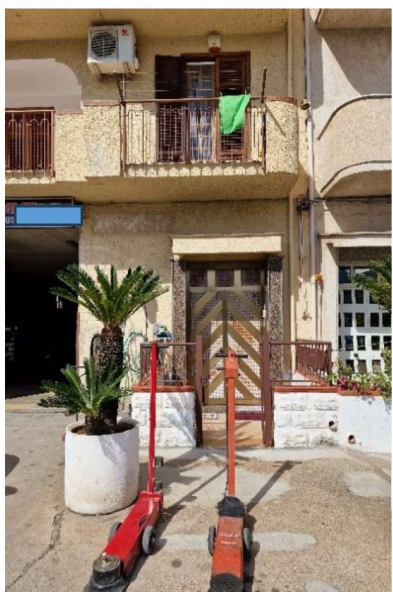
È dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canalette isolate esterne.

Il servizio igienico occupa una superficie di mq 3,50 ed è dotato di lavabo, wc e piatto doccia; l'areazione è garantita da una finestra prospiciente il retro prospetto dell'edificio; due pareti risultano rivestite in mattonelle di ceramica per h. 2,40 ed è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

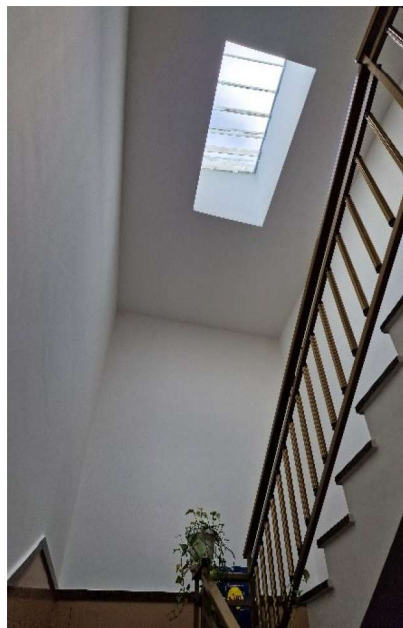
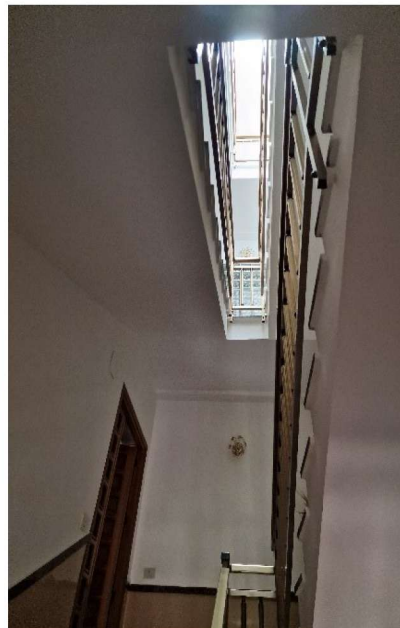
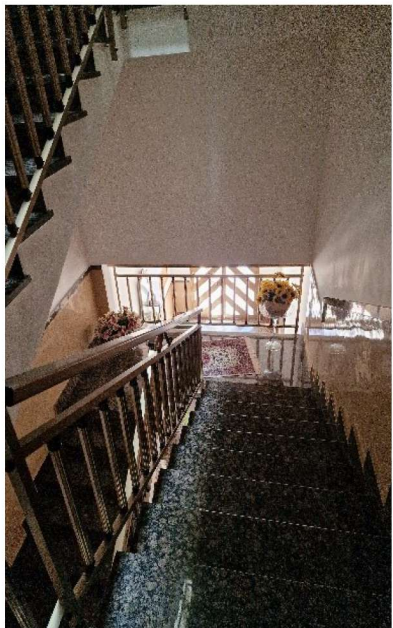
Nel complesso lo stato di manutenzione e di conservazione dell'officina è discreto; sono necessari interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria come il rifacimento dell'impianto elettrico e della pavimentazione.

ANDRONE E VANO SCALA - PIANO TERRA.

L'androne ed il vano scala sono a servizio dei soli appartamenti e del piano copertura, e sono accessibili dal portone d'ingresso, posto a sinistra di quello dell'officina. Tale ingresso è anticipato da uno spazio di 2,30 mt x 1.50 mt cm, delimitato da un muretto (h. 1,20 mt) con mattoni a faccia vista di circa 60 cm, con soprastante ringhiera e cancelletto d'ingresso in ferro verniciato. Il portone di ingresso è in alluminio anodizzato e vetri con gli stipiti rivestiti con granito rosa. Entrando, l'androne si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione; la pavimentazione ed i gradini della scala sono in granito rosa. A destra, entrando dal portone è presente il vano contatore elettrico.



13. Viste dell'ingresso e dell'androne comune ai due appartamenti.



14. Viste della scala comune.

La scala di collegamento verticale dei piani 1°, 2° e della copertura, è in c.a. a due rampe in ottimo stato di conservazione. Dotata di ringhiera in alluminio anodizzato, presenta le pareti rivestite con una boiserie H. 100 cm, realizzata con una pittura plastificata e con battiscopa e cornice passamano in granito. Essa riceve luce da un lucernario in vetro cemento ricavato in corrispondenza del solaio di copertura.

CORTE COMUNE - PIANO TERRA.

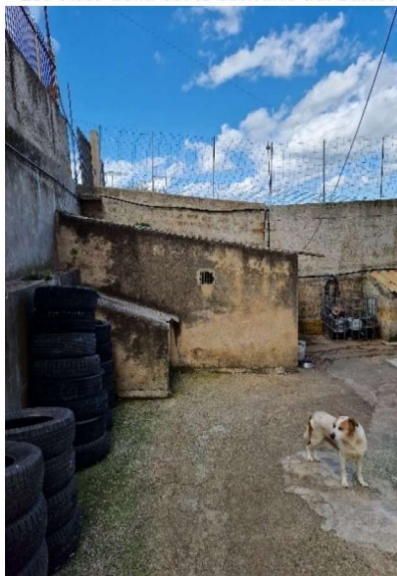
Con una superficie di mq 514 circa, è costituita da un ampio spazio antistante l'edificio, con ingresso dalla SS. 113, a seguire da una rampa carrabile che si sviluppa lungo il fronte laterale, di accesso al magazzino al piano seminterrato, e da uno spazio antistante quest'ultimo. Interamente in battuto di cemento, è delimitata da muretti di confine e ringhiere in ferro verniciato.



15. Viste della corte comune dal balcone del piano 1°.



16. Rampa di accesso al piano S1.



17. Viste dello spazio antistante il magazzino al piano S1.



APPARTAMENTO - PIANO 1°.

Ubicato a sinistra salendo la scala comune, occupa una superficie lorda complessiva² di 227 mq ed un'altezza utile di 2,80 mt.

E' composto dai seguenti vani:

- Ingresso-corridoio;
- n.2 vani letto;
- ampia Cucina-soggiorno;
- Salone (n. 2 vani);
- wc bagno;
- wc doccia;
- n. 2 ripostigli;
- lavanderia;
- n. 3 balconi.

La porta di ingresso è in legno massello a riquadri, di buona qualità ed in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Tutte le pareti dell'appartamento ad eccezione di alcuni vani, della cucina e dei bagni, risultano rivestite con carta da parati in ottime condizioni. I soffitti risultano tinteggiati, anch'essi in ottimo stato di manutenzione.

Le pareti della lavanderia, dei due servizi igienici e di parte della cucina, sono rivestite con ceramica 20x20 di tipo ordinario per un'altezza di 2,60 mt.

La pavimentazione di tutto l'appartamento, ad eccezione dei bagni, è in ceramica di formato ottagonale di colore beige con inserti quadrati colore marrone, in ottimo stato di conservazione.

Le porte interne sono in legno massello con riquadri in vetro in stile inglese, anch'esso di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in legno, anch'essi in stile inglese, con persiane in legno; quest'ultime necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è garantito dalle pompe di calore a split.

I due servizi igienici sono dotati dei necessari pezzi sanitari e dotati di apertura esterna.

Il wc con vasca da bagno angolare, è rifinito con materiali e rivestimenti di buona qualità anche se risalenti all'epoca dell'edificio.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge,ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



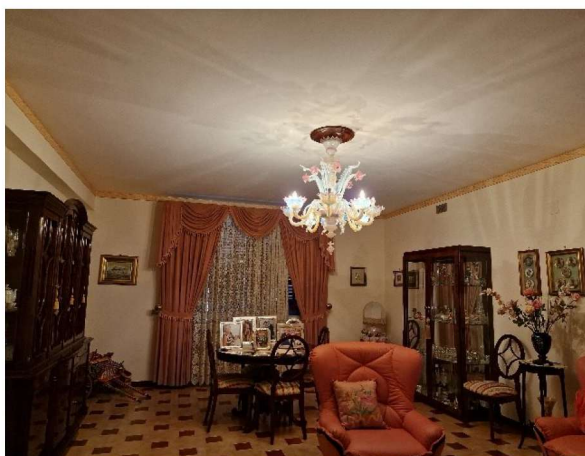
18. Ingresso.



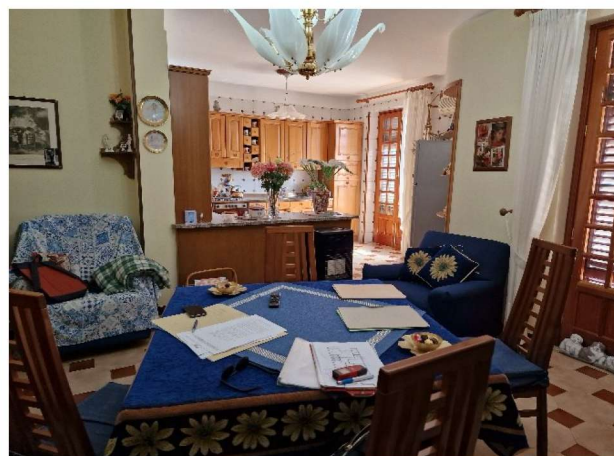
19. Camera matrimoniale.



20. Cameretta.



21. Salone.



22. Cucina-soggiorno.



23. wc-bagno.



24. lavanderia.



25. Terrazzo.

I balconi sono aggettanti in c.a. con ringhiera in ferro ed in alcune parti con parapetto in muratura, e risultano pavimentati con le stesse piastrelle dell'interno. Tutti i prospetti

necessitano di manutenzione ordinaria con trattamento delle strutture d'armatura dei balconi aggettanti.

APPARTAMENTO - PIANO 2°.

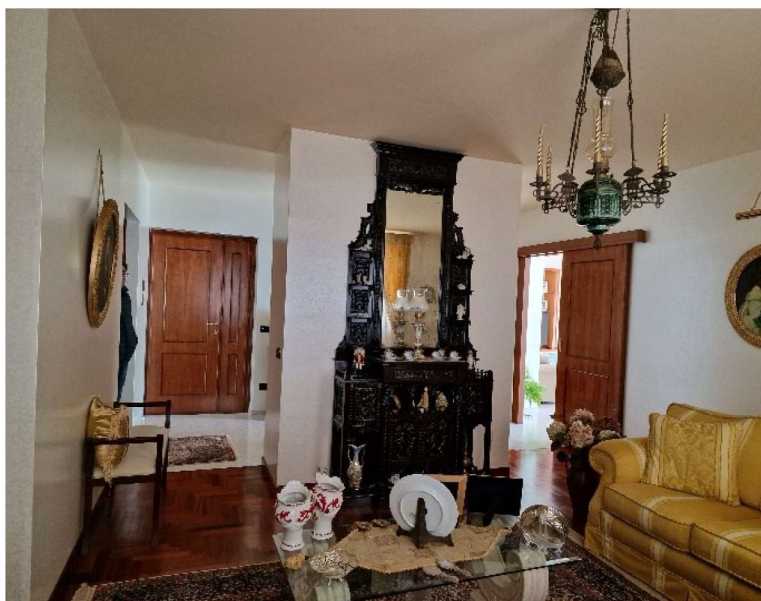
Con una superficie lorda complessiva³ di 227 mq ed un'altezza utile di 2,80 mt., è composto dai seguenti vani:

- Ingresso-salone;
- n.2 vani letto singoli;
- vano letto con cabina armadio;
- Disimpegno;
- Cucina-soggiorno;
- Lavanderia;
- wc bagno-doccia;
- wc doccia;
- wc di servizio;
- n.2 Ripostigli;
- n. 3 balconi.

Dalla porta d'ingresso in legno massello, posta a sinistra salendo le scale, si accede ad un ingresso-salone di ampie dimensioni, 37,00 mq circa.



26. Porta d'ingresso.



27. Salone. Sullo sfondo, la porta d'ingresso.

La pavimentazione dell'appartamento, ad eccezione dei servizi igienici e della camera da letto matrimoniale con parquet, è realizzata con ceramica 40x40 colore chiaro effetto lucido, in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati; nel salone-corridoio e nella camera matrimoniale, le pareti sono trattate con pittura decorativa in ottimo stato.

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge,...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

I locali wc sono dotati dei necessari pezzi sanitari e di apertura esterna mentre quello di servizio con accesso dalla lavanderia è dotato solo di lavabo e di vaso igienico.

Le pareti della lavanderia, dei servizi igienici e di parte della cucina, sono rivestite con ceramica in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione.

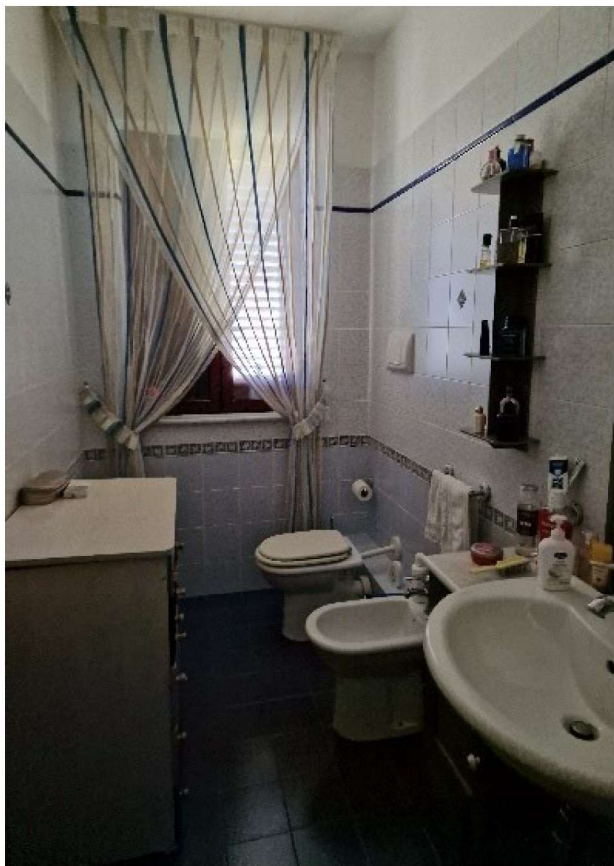
Il wc bagno con accesso dal corridoio, occupa una superficie di 9,00 mq circa ed è dotato sia di doccia che di vasca free standing; il livello delle finiture è ottimo.



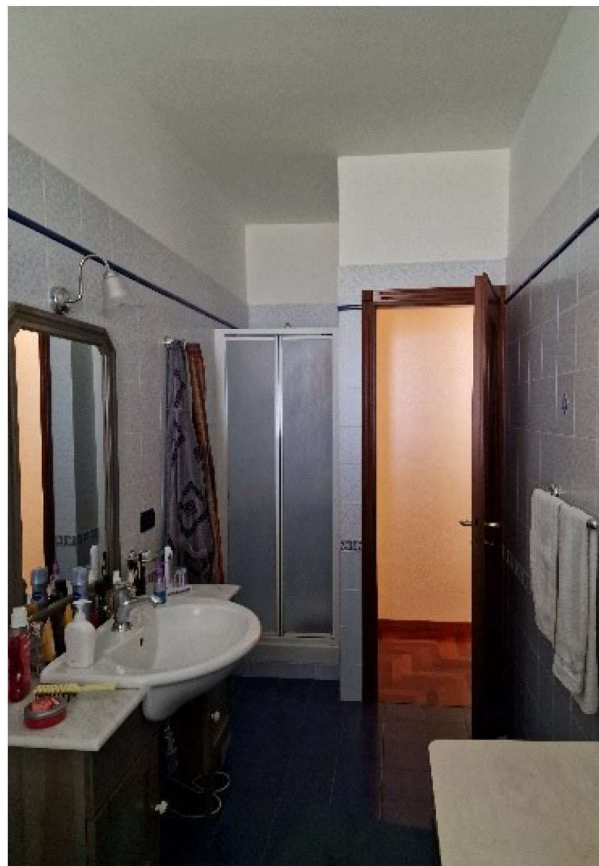
28. wc bagno.



29. wc bagno.



30. wc doccia.

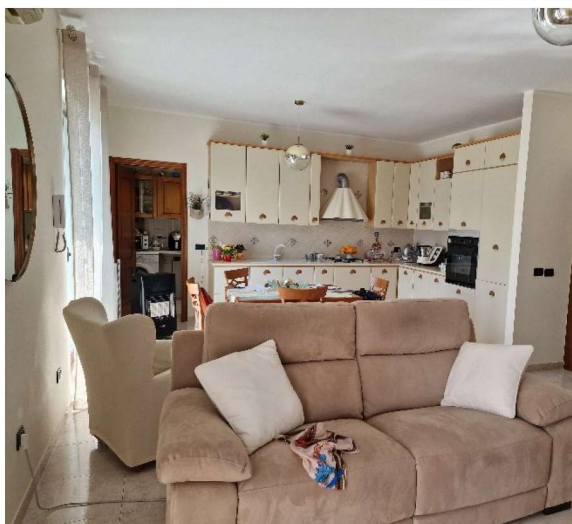


31. wc doccia.

Le porte interne sono in legno di buona qualità mentre gli infissi esterni con persiane sono in alluminio. Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo.

Il locale confinante con il vano scale riceve luce da quest'ultimo attraverso una buca rettangolare chiusa con mattoni di vetro-cemento.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è garantito dalle pompe di calore a split.



32. cucina soggiorno.



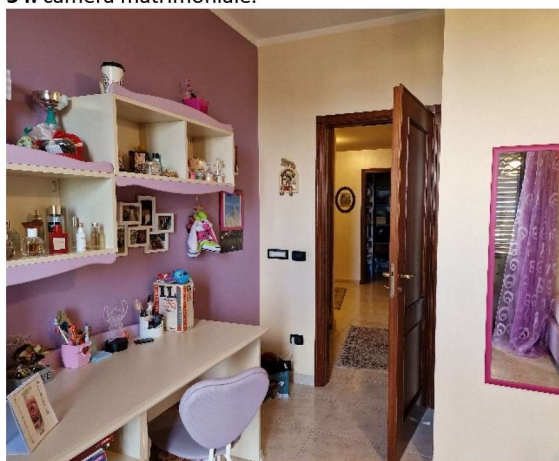
33. cucina soggiorno.



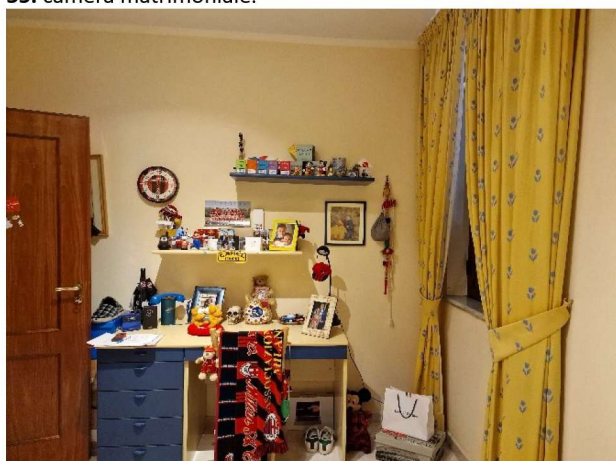
34. camera matrimoniale.



35. camera matrimoniale.



35. cameretta.

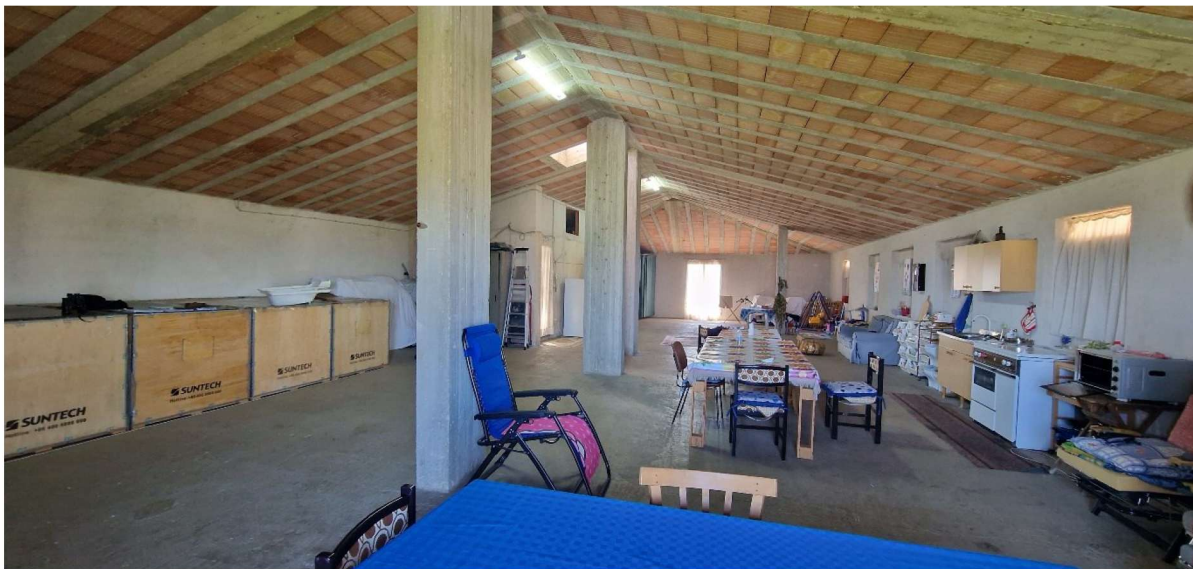


36. cameretta.

I balconi sono aggettanti in c.a. con ringhiera in ferro ed in alcune parti con parapetto in muratura, e risultano pavimentati con le stesse piastrelle dell'interno. Tutti i prospetti necessitano di manutenzione ordinaria con trattamento specifico delle strutture d'armatura dei balconi aggettanti.

PIANO COPERTURA - PIANO 3°.

Allo stato attuale, il piano 3° è rappresentato da un ampio ed unico locale sottotetto, realizzato in difformità al progetto allegato all'istanza di sanatoria n. prot. 23555 del 29/11/1986; per tale ragione, ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica sarà oggetto di demolizione.



37. Ampio vano sottotetto.

Gli immobile del LOTTO 1 non risultano dotati di APE (attestato di prestazione energetica)

Impianti e canalizzazioni

- Impianto idrico sotto traccia: si
- Impianto di scarico fognario: si
- Impianto elettrico sottotraccia: si
- Impianto del gas di città: no;
- Impianto citofonico: si.

QUESITO n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati
---------------------	--

I beni immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 1, di proprietà ***** per la quota interna, sono i seguenti:

- IMMOBILE N.1: **Corte comune**
- IMMOBILE N.2: **Androne-scala**
- IMMOBILE N.3: **Laboratorio/Officina piano T**

- IMMOBILE N. 4: **Abitazione piano 1°**
- IMMOBILE N. 5: **Abitazione piano 2°**
- IMMOBILE N. 6: **Magazzino piano S1**

e sono così individuati al N.C.E.U. del Comune di Partinico (PA):

IMMOBILE N.1: Corte comune

FOGLIO	57
PARTICELLA	538
SUBALTERNO	1
CATEGORIA	B.C.N.C. (corte) ai sub. 3-4-5-6
INDIRIZZO	Partinico (PA) - Contrada Turrisi Piano T

IMMOBILE N.2: Androne-scala

FOGLIO	538
PARTICELLA	538
SUBALTERNO	2
CATEGORIA	B.C.N.C. (androne - scala) ai sub. 4-5
INDIRIZZO	Partinico (PA) - Contrada Turrisi Piano T

IMMOBILE N.3: Laboratorio/Officina piano T

FOGLIO	57
PARTICELLA	538
SUBALTERNO	3
CATEGORIA	C/3 - laboratori per arti e mestieri
CLASSE	8
CONSISTENZA	195 mq
RENDITA CATASTALE	€ 604,25
INDIRIZZO	Partinico (PA) - Contrada Turrisi Piano T

IMMOBILE N.4: Abitazione piano 1°

FOGLIO	57
PARTICELLA	538
SUBALTERNO	4
CATEGORIA	A/2 - abitazioni di tipo civile
CLASSE	6
CONSISTENZA	7,5 vani
RENDITA CATASTALE	€ 774,69
INDIRIZZO	Partinico (PA) – Strada Statale 113 n. 2 - Piano 1°

IMMOBILE N.5: Abitazione piano 2°

FOGLIO	57
PARTICELLA	538
SUBALTERNO	5
CATEGORIA	A/2 - abitazioni di tipo civile
CLASSE	6
CONSISTENZA	10 vani
RENDITA CATASTALE	€ 1.032,91
INDIRIZZO	Partinico (PA) – Strada Statale 113 n. 2- Piano 2°

IMMOBILE N.6: Magazzino piano S1

FOGLIO	57
PARTICELLA	538
SUBALTERNO	6
CATEGORIA	C/2 - locali di deposito e magazzini
CLASSE	7
CONSISTENZA	195 mq
RENDITA CATASTALE	€ 433,05
INDIRIZZO	Partinico (PA) – Strada Statale 113 n. 2 - Piano S1

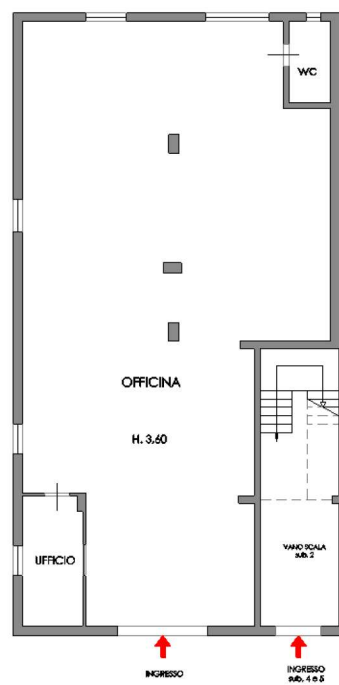
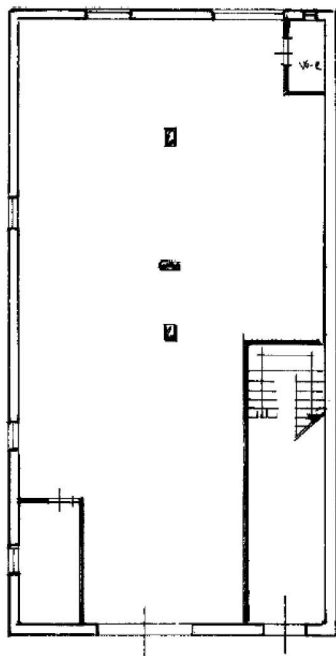
Non sono intervenute variazioni catastali.

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

- **atto di compravendita** del 16/04/1973 in Notaio Giuseppe Randisi di Partinico, n. rep. 3422, racc. n. 2836, trascritto il 20/04/1973 ai nn. 156786/18930;
- **atto di divisione** del 22/01/1986 in Notaio Salvatore Di Liberto di Palermo, rep. n. 8351, racc. 3944, trascritto il 15/02/1986 ai nn. 4616/5902;
- **atto di pignoramento** del Tribunale di Palermo trascritto in data 03/02/2022 nn. 4744/3746;
- **Estratto del foglio di mappa** n. prot.T10157 del 27/09/2023;
- **Elenco immobili** n. prot. T238210 del 08/02/2024;
- **visura storica per immobile** n.T61486 del 02/02/2023;
- **visura storica per immobile** n.T61088 del 02/02/2023;
- **visura storica per immobile** n.T61786 del 02/02/2023;
- **visura storica per immobile** n.T61951 del 02/02/2023;
- **visura storica per immobile** n.T62119 del 02/02/2023;
- **visura storica per immobile** n.T61630 del 02/02/2023;
- **planimetria catastale** n.T314418 del 22/02/2023;
- **planimetria catastale** n.T314419 del 06/02/2023;
- **planimetria catastale** n.T314420 del 22/02/2023;
- **planimetria catastale** n.T314421 del 06/02/2023;

- **Elaborato planimetrico** n. T236650 del 06/02/1987;
- **Elaborato planimetrico** n. T237171 del 08/02/1987.

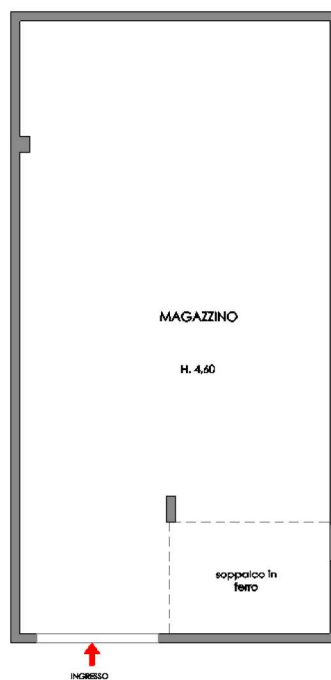
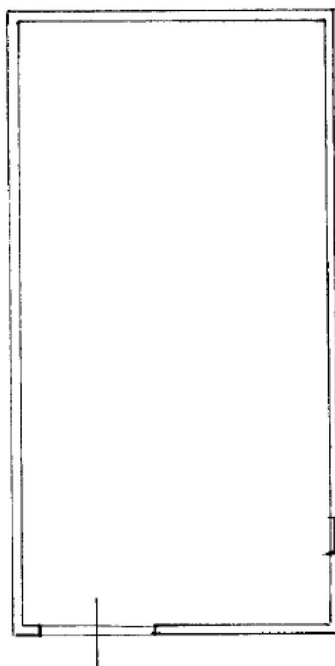
Tabella di confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali attuali



OFFICINA - Piano T
Planimetria catastale - prot. T314418/2023

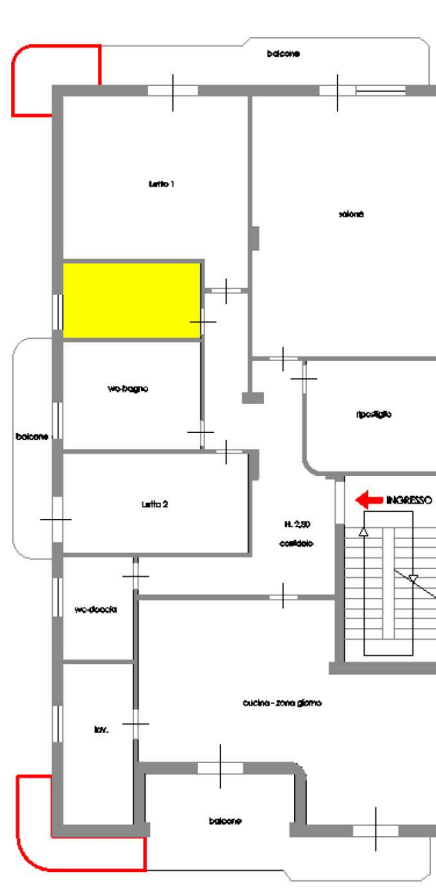
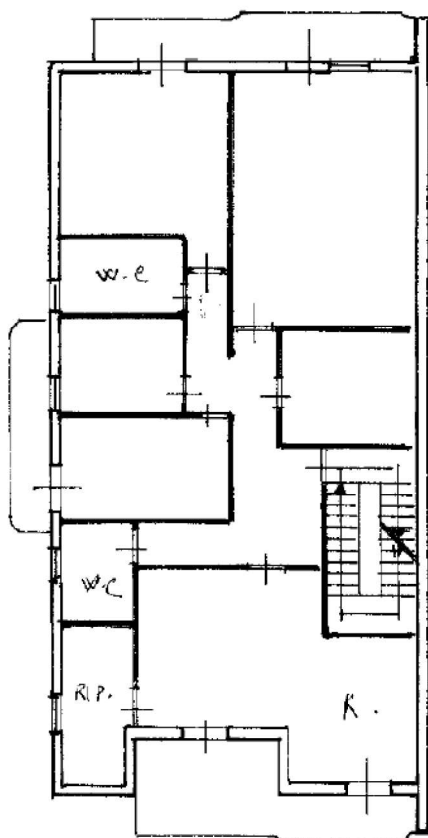
OFFICINA Piano T
Planimetria stato di fatto

Lo stato di fatto del magazzino e dell'officina rilevato dalla sottoscritta, coincide con le originarie ed attuali planimetrie catastali. L'unica difformità rilevata è il soppalco in ferro autoportante presente all'interno del magazzino e precisamente, a destra dell'ingresso.



MAGAZZINO - Piano S1
Planimetria catastale - prot. n. T314421/2023

MAGAZZINO – Piano S1
Planimetria stato di fatto



ABITAZIONE Piano 1°
Planimetria catastale - prot. n. T314419/23

ABITAZIONE Piano 1°
Planimetria stato di fatto

La planimetria catastale dell'abitazione ubicata al piano 1° risulta coincidere con lo stato di fatto rilevato, ad eccezione di:

- Diversa distribuzione interna per spostamento del wc (campitura in giallo);
- Ampliamento della superficie non residenziale (porzioni perimetrate in rosso).

(vedi allegato B)



ABITAZIONE Piano 2°
Planimetria catastale prot. n. T314419/2023

ABITAZIONE Piano 2°
Planimetria dello stato di fatto

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'abitazione del piano 2° e lo stato di fatto rilevato dalla scrivente, risultano le seguenti difformità:

- modifiche di prospetti;
- diversa distribuzione interne;
- Ampliamento della superficie non residenziale.

(vedi allegato B)

Quantificazione dei costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità catastali:

Considerati i prezzi di mercato per le competenze tecniche ed i diritti istruttori, l'importo per la regolarizzazione catastale degli appartamenti nonché l'accatastamento del piano copertura (da eseguirsi dopo il ripristino dello stato dei luoghi rispetto al progetto allegato all'istanza di sanatoria), ammontano a **€ 2.000,00**.

QUESITO n.4	Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 1
--------------------	---

Piena ed intera proprietà degli immobili in PARTINICO (PA), **SS. 113 n. 2** piani **S1, T, 1°-2° e copertura**.

Identificati al N.C.E.U. del Comune di PARTINICO (PA) al **foglio 57, particella 538, subalterni: 1-2-3-4-5-6**.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Composto, di fatto, da: corte, magazzino P. S1, officina P. T, n. 2 appartamenti piani 1° e 2° con androne e vano scala comune.

Confini: ad EST con altro edificio identificato al N.C.E.U. al foglio 57, particella 1023; a NORD con stradella privata di proprietà aliena (p.lla 1117); a SUD con SS. 113; ad OVEST con strada interpoderale con accesso dalla SS. 113.

Anno di costruzione: ante 1985

Licenza edilizia: nessuna

Certificato di abitabilità/agibilità: nessuno.

- **Difformità urbanistiche, edilizie e catastali:** l'edificio è oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. n. Istanza di sanatoria n. prot. 23555 del 29/11/1986.

Stato immobili: nel complesso, il lotto 1 è in buone condizioni, necessita di interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti.

Servizi igienici: sono dotati dei necessari pezzi sanitari e di apertura esterna; condizioni: buone.

Impianto dell'acqua calda sanitaria: boiler elettrico.

Infissi esterni: in alluminio/legno con persiane; condizioni: discrete/buone.

Portone d'ingresso dell'androne (vano scala): in alluminio anodizzato; condizioni: buone.

Porte d'ingresso delle abitazioni: in legno; condizioni: buone.

Infissi interni abitazioni: in legno massello; condizioni: buone.

Impianto di riscaldamento abitazioni: pompe di calore con split.

Impianto di condizionamento estivo abitazioni: pompe di calore a split.

Impianto del gas di città: assente.

Impianto antintrusione: nessuno.

Ascensore: nessuno.

Posto auto: possibilità di parcheggiare nella corte di pertinenza.

Attestato di prestazione energetica A.P.E. : nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA: € 264.000,00

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

Attuale proprietario

Proprietario per l'intero dal 11/10/2011 ad oggi:

*****, in forza di atto di divisione del 22/01/1986 in notaio Salvatore Diliberto di Palermo, n. rep. 8351 racc. n. 3944, trascritto a Palermo il 15/02/1986 ai nn. 4616/5902.

Precedenti proprietari

*****e *****, per la quota di ½ ciascuno in forza di atto di compravendita di atto di compravendita ricevuto dal notaio Giuseppe Randisi di Partinico il 16/04/1972, rep. 3422/2836 trascritto il 20/04/1973 ai nn. 15676/18930 da potere di ***** e *****.

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

- **Epoca di edificazione del lotto 1: 1985;**
- **Provvedimento autorizzativo: nessuno** - risulta agli atti del Comune di Partinico, l'istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, n. prot. 23555 del 29/11/1986.

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Partinico (PA) - P.R.G., il lotto 1 ricade in zona territoriali omogenee "D" e precisamente in zona Dc1: *destinazione d'uso promiscua residenziale e commerciale*.

Indice di densità edilizia fondiaria: 2,10mc/mq

Lotto minimo: mq 1000

Altezza massima: ml 8

Distanze: Minima fra fabbricati - ml 10

Minima dal confine - ml 5

Minima dal ciglio stradale - secondo il disposto dell'art.9 del D.M. 1444/68 e successive modifiche e integrazioni - ml 12,00 qualora specificato nei grafici di progetto.

L'attività edilizia, dove mancano le opere di urbanizzazione, è subordinata ai piani particolareggiati o alle lottizzazioni convenzionate, lotto minimo mq. 5.000 di terreno.

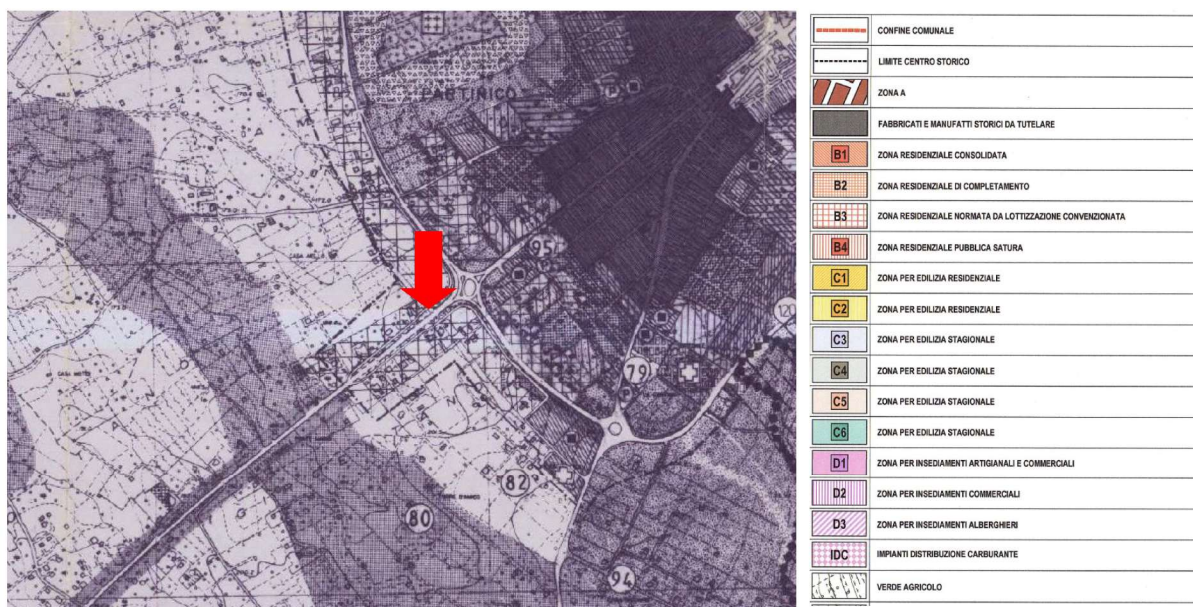
Prescrizioni particolari :

Rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie dell'area.

Per ogni insediamento il 10% della superficie territoriale (St) deve essere destinata a verde pubblico o a parcheggio.

I volumi destinati all'attività residenziale non possono essere superiori a 1/3 del volume consentito.

L'edilizia residenziale abusivamente costruita nelle zone "D2 ", "DC1 " e "DC2 " può essere mantenuta purché siano già regolarmente avanzate e completate le istanze di sanatoria. Sono ammesse per tali costruzioni le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, le demolizioni senza le ricostruzioni.



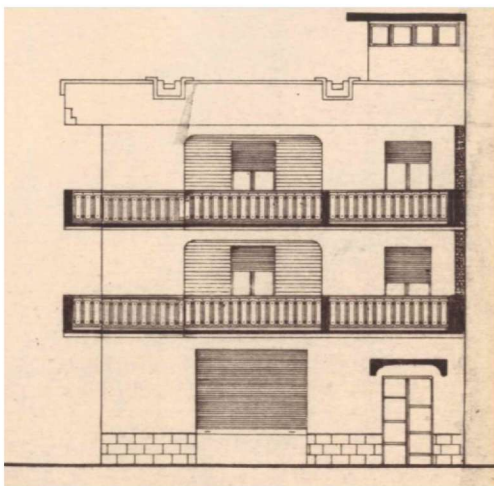
38 - Stralcio della Tav. 4.1 del PRG del 27/08/2001.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Partinico (PA), con richiesta di accesso atti prot. n. 10730 del 18/04/2023, la scrivente verificava l'esistenza di un'istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, presentata dal soggetto esecutato con prot. n. 23555 del 29/11/1986, per l'intero edificio (Lotto 1) edificato senza alcun titolo abilitativo. Dal confronto degli elaborati grafici allegati alla suddetta istanza, con i rilievi dello stato di fatto, risultano le seguenti difformità edilizie ed urbanistiche:

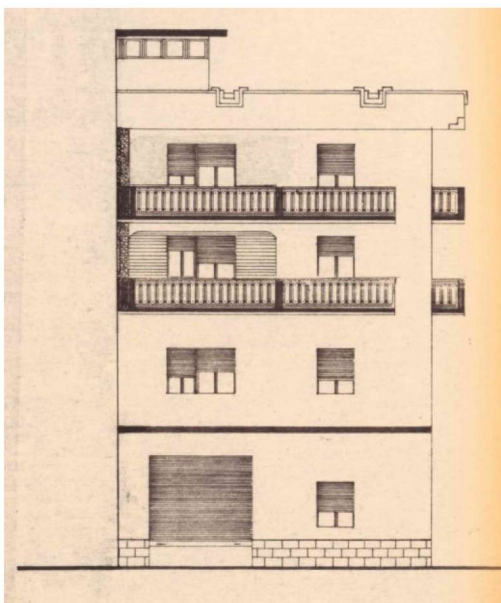
1. Sopraelevazione del piano 3° con copertura a falde in c.a. e laterizi e tegole;
2. Ampliamento di balconi;
3. Diversa distribuzione interna;
4. Modifica dei prospetti;
5. Realizzazione di corpo basso isolato di dimensioni 4,50x2,90 mt. con copertura in lamiera ondulata, realizzato in c.a., posto ad angolo dello spazio esterno antistante il magazzino, di fronte scendendo dalla rampa.

Confronto tra i prospetti di progetto allegati all'istanza di sanatoria e quelli dello stato di fatto.

Elaborati grafici allegati all'istanza di sanatoria



Prospetto principale lato SS.113



Retro prospetto lato mare

Prospetti dello stato di fatto



Sopraelevazione piano 3°
da demolire

Vista del fronte dalla SS 113.



Sopraelevazione piano 3°
da demolire

Vista del retro prospetto dalla stradella interpodereale.

All'epoca della presentazione dell'istanza di sanatoria, l'edificio risultava esistente, così come si evince dalle foto aeree visionate presso la S.A.S. TD srl, via Valdemone 44, Palermo, datate: novembre 1981 e febbraio 1985.

Nel volo del 1981, l'edificio risultava edificato ad eccezione del torrino della scala mentre nel volo del **1985 risultava completato**.

Dopo avere verificato l'esistenza dei requisiti necessari per l'ottenimento della concessione in sanatoria con perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/20216 a firma di un tecnico abilitato, la sottoscritta ha effettuato i calcoli di verifica dell'oblazione e degli oneri concessori da corrispondere al Comune di Partinico e precisamente:

VERIFICA OBLAZIONE

1) CONGUAGLIO OBLAZIONE AUTODETERMINATA

Dall'esame della istanza di condono, risulta autodeterminata una oblazione di L. 6.801.000 (fascia temporale 2 1967/1977 oblazione L. 25.000/mq.), pari ad € 3.512,42, comprensivo dell'aumento del 16% per ritardata presentazione dell'istanza, per una superficie così distinta:

mod.47/85-A - 2

- superficie utile (S.U.) mq.158.33
- superficie non residenziale (S.N.R.) mq. 24.90
- superficie complessiva (S.U.+0.60 S.N.R.) mq.173.27

mod.47/85-A - 3

- superficie utile (S.U.) mq.158.33
- superficie non residenziale (S.N.R.) mq. 24.90
- superficie complessiva (S.U.+0.60 S.N.R.) mq.173.27

mod.47/85-D

- superficie utile (S.U.) mq.149,76
- superficie complessiva (S.U.+0.60 S.N.R.) mq.149,76,

mod.47/85-R

- superficie complessiva oggetto di condono mq. 496,30
- n .2 abitazioni e n. 1 unità destinata ad uso artigianale

Per l'autodeterminazione dell'oblazione il richiedente, ai sensi dell'art.34 della legge 47/85, ha applicato le seguenti riduzioni:

- riduzione del 50% ed ulteriore riduzione di 1/3 per attività artigianale con superficie inferiore a mq. 3000;
- riduzione di 1/3 per prima casa ed ulteriore riduzione del 50% per sottoscrizione atto d'obbligo per le due unità ad uso residenziale;

Risulta corrisposta una oblazione complessiva, in quota capitale, di L. 2.409.200, pari ad €. 1244,24 (attestazioni n. 797 del 29/11/86 e n. 591 del 31/03/1987), e, pertanto, in relazione alla restante parte non versata, occorrerà procedere, secondo quanto previsto dall'art.39 L.724/94 per mancato pagamento nei termini previsti dalla L.47/85, al versamento del triplo del dovuto oltre interessi dal 01/04/1996 alla data del pagamento.

Sarà quindi:

- oblazione non corrisposta: € 3.512,42 - € 1.244,24 = € 2.268,18 x 3 = € 6.804,54
- oblazione totale da corrispondere compresi interessi dal 01/04/96 al 29/02/2024:
- € 11.237,73

2) CONGUAGLIO OBLAZIONE CALCOLATA

Dalla documentazione in possesso, rispetto a quanto riportato e calcolato nell'istanza di condono ed al calcolo dell'oblazione autodeterminata, emergono le seguenti criticità:

- l'epoca di costruzione non rientra nella seconda fascia temporale ma nella terza (1977-1983 oblazione L 36.000/mq. invece di L 25.000/mq.);
- le superfici oggetto di condono sono superiori a quelle riportate nell'istanza;
- non è stata riscontrata la presenza della documentazione necessaria a supporto dell'applicazione delle riduzioni di cui all'art. 34 della L.47/85 (certificato CCIAA storico per l'attività artigianale, certificato di residenza storico e atto d'obbligo o convenzione con il Comune per le due abitazioni), ad eccezione dell'unità al piano primo.

Pertanto, il calcolo definitivo dell'oblazione sarà condotto non applicando alcuna riduzione, ad eccezione dell'unità al piano primo, alla cui oblazione si applicherà la riduzione di 1/3 per prima casa e per i primi 150 mq., detraendo quindi l'oblazione autodeterminata e, prevedendo altresì, in mancanza dell'applicazione dei requisiti di riduzione, l'incremento del 20% per superfici complessive comprese tra mq. 400 e mq. 800 (art. 34 comma 2 L.47/85), l'incremento del 16%

per ritardata presentazione dell'istanza nonché gli interessi a decorrere dalla data dell'istanza (29/11/86) al 29/02/2024. A detto importo, ai fini del calcolo complessivo dell'oblazione dovuta, dovrà essere aggiunto l'importo relativo al conguaglio dell'oblazione autodeterminata, già sopra calcolato, pari ad € 11.237,73.

mod.47/85-A - 2

- superficie utile (S.U.) mq. 166.20
- superficie non residenziale (S.N.R.) mq. 50.00
- superficie complessiva (S.U.+0.60 S.N.R.) mq. 196.20

mod.47/85-A - 3

- superficie utile (S.U.) mq. 172.90
- superficie non residenziale (S.N.R.) mq. 43.00
- superficie complessiva (S.U.+0.60 S.N.R.) mq. 198.70

mod.47/85-D

- superficie utile (S.U.) mq. 369,50
- superficie complessiva (S.U.+0.60 S.N.R.) mq. 369,50

mod.47/85-R

- superficie complessiva oggetto di condono mq. 764.40
- n .2 abitazioni e n. 1 unità destinata ad uso non residenziale (artigianale)

Sarà quindi:

- oblazione compreso incremento del 20% per superfici (eccetto la prima casa per i primi 150 mq.) e del 16% per ritardata presentazione dell'istanza detraendo autodeterminata:

$$\text{mq. } 150 \times \text{L. } 24.000 = \text{L. } 3.600.000$$

$$\text{mq. } 614.40 \times \text{L. } 36.000 = \text{L. } 22.118.400 \times 1.20 = \text{L. } 26.542.080$$

$$(\text{L. } 3.600.000 + \text{L. } 26.542.080) \times 1.16 = \text{L. } 34.964.813 - \text{L. } 6.801.000 = \text{L. } 28.163.813 \text{ (€ } 14.545,40)$$

- oblazione totale da corrispondere compresi interessi dal 29/11/86 al 29/02/2024:

€ 34.672,81 (€ 30,00 per ogni ulteriore mese)

3) SALDO TOTALE OBLAZIONE

Il saldo dovuto sarà pari alla somma degli importi calcolati precedentemente, ovvero:

$$€ 11.237,73 + € 34.672,81 = € 45.910,54$$

CALCOLO ONERI CONCESSORI

Rientrando le opere abusive nella terza fascia temporale, sono dovuti gli oneri concessori. Inoltre, secondo quanto previsto dall'art. 39 della L. 724/94 relativamente agli immobili oggetto di condono ex L. 47/85 per i quali l'oblazione autodeterminata non è stata interamente versata, come nel caso in specie, per gli oneri non è prevista alcuna riduzione e vanno corrisposti gli interessi fissi del 10% dal 02/03/1995 al 16/04/03, data di entrata in vigore della L.R. 16/2016. Pertanto, gli oneri concessori dovuti ai sensi della L.R.37/85 e L.724/1994 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dall'art. 17 della L.R. 04/03, sono così definitivamente determinati (per la porzione destinata ad uso artigianale è previsto solamente il pagamento degli oneri di urbanizzazione):

- oneri di urbanizzazione mc. 2.800,00 x €/mc. 0,51	=	€ 1.428,00
- contributo sul costo di costruzione (vedi allegato A)		<u>€ 4.031,56</u>
- totale dovuto		€ 5.459,56
- interessi dal 02/03/1995 al 16/04/03		<u>€ 4.437,95.</u>

Sommano € 9.897,51

In merito agli abusi non sanabili e cioè, alla sopraelevazione del piano 3° e del corpo basso che insiste nella corte comune sul retro prospetto, sono stati valutati i costi e le spese tecniche per la demolizione nonché la D.L. e precisamente:

Sopraelevazione piano 3°

- Rimozione di infissi;
- Montaggio e smontaggio di ponteggio per tutta la durata dei lavori;
- Scomposizione di tegole;
- Demolizione di copertura in c.a e laterizi;
- Demolizione delle pareti di tompagno;
- Realizzazione del massetto delle pendenze e sistema di smaltimento delle acque meteoriche;
- Impermeabilizzazione e successiva pavimentazione;
- Scossaline muretti;
- Intonaco e finitura dei parapetti in muratura;

- Trasporto a discarica dei materiali di risulta incluse le analisi di laboratorio come per legge.

Corpo accessorio piano S1

- Demolizione di copertura il lamiera ondulata;
- Demolizione della muratura;
- Trasporto a discarica dei materiali di risulta incluse le analisi di laboratorio come per legge.

I costi complessivi al netto dell'iva e oneri ai sensi di legge :

- Eliminazione delle opere abusive e Rimessione in pristino del piano copertura = **€ 75.000,00;**
- Direzione lavori (10% sull'importo dei lavori)= **€ 7.500,00;**
- Perizia ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016 (istanza di sanatoria n. prot. 23555 del 29/11/1986) = **€ 2.500,00;**
- **Conguaglio Oblazioni Oneri concessori ed interessi** (vedi in allegato A - calcoli istanza di sanatoria n. prot. 23555 del 29/11/1986) = **€ 55.808,05;**
- Permesso di costruire/S.C.I.A. in sanatoria per variazione di prospetti, per diversa distribuzione interna e regolarizzazione soppalco autoportante al piano S1, compresi diritti e sanzioni= **€ 3.800,00;**
- C.I.S.= **€ 2.500,00;**
- Segnalazione Certificata di Agibilità= **€ 1.500,00;**
- n. 2 APE (attestato di prestazione energetica) = **€ 500,00.**

L'importo complessivo inclusa iva e oneri ai sensi di legge è di **€ 168.000,00** (cifra tonda).

Rimangono escluse eventuali spese relative alle indagini strutturali che dovranno essere oggetto di valutazione da parte di un tecnico abilitato esperto in strutture.

TOTALE COSTI E SPESE TECNICHE

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: € 168.000,00 (cifra tonda)

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

Gli immobili pignorati che compongono il lotto 1, risultano occupati:

- Piano S1 (magazzino) *****;
- Piano T (officina) *****;
- Piano 1° (appartamento) *****;
- Piano 2° (appartamento) *****.

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 - nn. 01315/11113 del 03/03/1992: nascente da decreto ingiuntivo del 28/02/1992 Tribunale di Palermo, rinnovata il 27/02/2012 ai nn. 826 rep. e 10040 reg. a favore di Sicilcassa S.p.A – Palermo CF: 03989900828 contro *****;
- IPOTECA GIUDIZIALE - nn. 06350/43195 del 19/10/1992 – nascente da decreto ingiuntivo del 02/10/1992 Tribunale di Palermo, rep. 3691, rinnovata il 05/10/2012 ai nn. 3947 rep. e 42982 reg. a favore di Banca Sicula S.p.A Trapani CF: 00058900812 contro *****;

- IPOTECA LEGALE - nn. 06350/43195 del 19/10/1992 - nascente da atto amministrativo del 27/10/2006, rep. 25258 a favore di SERIT SICILIA S.p.A Agente per la Riscossione per la Provincia di Palermo – Palermo CF: 00833920150 contro *****;
- 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 *****.
- 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.
----------------------	---

Sul bene 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 1
----------------------	-------------------------

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 simili 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 del bene pignorato (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 DEI BENI IMMOBILI COIMPONENTI IL LOTTO 1	Sup. lorda (mq)	Coeff.di ragguaglio (%)	Sup. commerciale (mq)	Totale sup. commerciale (mq)
Officina pianoterra	187,00	1	187,00	187,00
Abitazione piano 1°	189,00	1	189,00	196,60
<i>Balconi</i>	38,50	25% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%	7,60	
Abitazione piano 2°	196,00	1	196,00	202,90
<i>Balconi</i>	31,50	25% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%	6,90	
Magazzino piano S1	218,00	1	218,00	218,00

Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto dei beni comuni non censibili come la corte, l'androne e la scala a servizio delle due unità abitative nonché della copertura dello stabile.

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) SS. 113 n. 2, si sono individuate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative, attinenti sia al fabbricato che ai singoli immobili componenti il lotto ed aventi destinazioni differenti.

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 ed è stato acquisito un atto di compravendita di un immobile a destinazione residenziale, ricadente nella stessa zona ed avente caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima.

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

ABITAZIONI:

- 1) Il valore di mercato di immobili dalle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è pari a **565,00€ /mq** (per abitazioni a destinazione residenziale di tipo civile, in zona periferia/zona di sviluppo centro urbano, in stato di conservazione e manutenzione normale).
- 2) Il valore di mercato di immobili dalle quotazioni della banca dati del "Borsino Immobiliare" a **476,00€ /mq** (per abitazioni in stabili di 1° fascia, in stato di conservazione e manutenzione normale);
- 3) Il valore dall'atto di compravendita di immobile ricadenti nella medesima zona, appartenente alla medesima categoria catastale A2 ma di recente costruzione con classe energetica A, al quale è stato applicato un coefficiente correttivo 0,60 per età e qualità dell'edificio (tra 41-60 anni) pari a **€/mq 720,00**;
- 4) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni delle agenzie immobiliari al netto delle spese di provvigione, ricadenti nella medesima zona ed assimilabili a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 780,00**.

TABELLA DI RIEPILOGO DELLE INDAGINI DI MERCATO - Abitazioni

- 1) O.M.I.: €/mq **565,00**
- 2) BORSINO IMMOBILIARE: €/mq **487,00**
- 3) ATTO DI COMPRAVENDITA: €/mq **720,00**;
- 4) AGENZIE IMMOBILIARI= €/mq **780,50**;

Quotazioni semestre 1 anno 2023 €/mq = 565,00 €/mq

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PARTINICO

Fascia/zona: Periferica/ZONA SVILUPPO CENTRO URBANO

Codice zona: D1

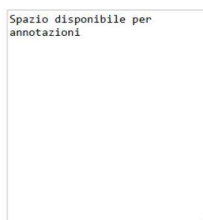
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	460	670	L	1,7	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	365	520	L	1,5	1,9	L
Box	Normale	355	510	L	2	2,7	L
Ville e Villini	Normale	600	900	L	2,2	3	L

Stampa



Quotazioni Borsino Immobiliare 2023 €/mq = 487,00 €/mq



Abitazioni in stabili di 2° fascia

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

Valore minimo

Euro 410

Valore medio

Euro 487

Valore massimo

Euro 565

Valuta subito questo immobile

COMPRAVENDITA 2022 €/mq = 720,00 €/mq

N	Ubicazione	PREZZO (€)	PREZZO (€/mq)	Atto di compravendita
1	Appartamento cat. A/2 via Santi Severino snc, Partinico (PA)	167.500,00	720,00	Atto PA00202207428 Anno/mese: 2022/07

AGENZIE IMMOBILIARI (valore medio) = 782,50 €/mq

N	Ubicazione	Sup. comm. (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/mq)	PREZZO (€/mq) Trattabilità del 15%	FONTE: Agenzie Immobiliari
1	Appartamento Via G. Sodato Bonomo, Partinico	170,00	160.000,00	941,17	800,00	www.immobiliare.it/an- nunci/103119664
2	Appartamento Via G. Sodato Bonomo, Partinico	150,00	135.000,00	900,00	765,00	www.immobiliare.it/an- nunci/106711065

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

$$\text{€/mq } (565,00+487,00+720,00+782,50)/4 = \text{€/mq } 638,62$$

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 non applicare alcun coefficiente di correzione per entrambi gli appartamenti. Nonostante il discreto stato di manutenzione dei prospetti, essi sono inseriti in un contesto urbano prossimo ad importanti snodi stradali, in zona a verde e con presenza di attività commerciali di rilievo. Inoltre, l'ampio spazio di pertinenza esterna (corte) rappresenta un importante e positivo elemento di valutazione dell'intero lotto. Infine, l'ampia superficie degli appartamenti consente di potere effettuare dei frazionamenti ricavando altre due abitazioni, ciò rende maggiormente appetibile il lotto anche ai fini di investimento.

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

Appartamento piano 1° = 638,62 € /mq x 196,60 mq = € 125.552,69

Appartamento piano 2° = 638,62 € /mq x 202,90 mq = € 129.575,99

MAGAZZINO:

- 1) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è pari a **245,00€ /mq** (per magazzini in stato conservativo normale).
- 2) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni della banca dati del "Borsino Immobiliare" a **231,00€ /mq** (per magazzini in stato conservativo normale).

Dai prezzi così reperiti si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:

$$\text{€/mq } (245,00+231,00)/2 = \text{€/mq } \mathbf{238,00}$$

Nel caso della stima del magazzino e dell'officina, considerato lo stato di manutenzione degli stessi, l'ubicazione in un contesto urbano di tipo commerciale, si è ritenuto di non applicare alcun coefficiente di differenziazione di deprezzamento

Pertanto, la stima del più probabile valore di mercato del magazzino, è ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio di 238,00 €/mq:

$$\text{€/mq } 238,00 \times 218,00 \text{ mq} = \text{mq } \mathbf{51.884,00}$$

OFFICINA:

- 1) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è pari a **810,00€ /mq;**
- 2) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni della banca dati del "Borsino Immobiliare" a **697,00€ /mq.**

Dai prezzi così reperiti si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:

$$\text{€/mq } (810,00+697,00)/2 = \text{€/mq } \mathbf{753,50}$$

La stima del più probabile valore di mercato dell'officina ubicata al piano T è ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio di 753,50 €/mq:

$$\text{€/mq } 753,50 \times 187,00 \text{ mq} = \text{€ } 140.904,50$$

Adeguamenti e correzioni di stima

I costi e le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale da detrarre dal valore di stima sono: **€ 170.000,00**

LOTTO 1

VALORE DI STIMA: **€ 448.000,00** (cifra tonda)

IMMOBILE	Valore di stima
Appartamento piano 1°	€ 125.552,69
Appartamento piano 2°	€ 129.575,99
Magazzino piano S1	€ 51.884,00
Officina piano T	€ 140.904,50
TOTALE	€ 447.894,18

VALORE DI STIMA del più probabile prezzo di mercato del lotto 1: **€ 448.000,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni dello stato in cui si trova: **€ 278.000,00** (cifra tonda)

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.: **€ 264.000,00** (cifra tonda)

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

Il più probabile valore intero di mercato dell'edificio composto da: n. 2 appartamenti con androne scala comune a servizio, officina, magazzino e corte esterna, al netto delle decurtazioni e delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova è di: **€ 264.000,00**
(Euroduecentosessantaquattromila/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 disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Palermo, 02/04/2024

L'esperto stimatore
Arch. Donatella Bertolo