

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. Es. 308/2021

ASTE GIUDIZIARIE®
promossa da
SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro
XXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE®
Giudice dell'Esecuzione: Pres. Dott. Gianfranco Pignataro

ASTE GIUDIZIARIE®
Custode Giudiziario: Avv. Laura Galasso

ASTE GIUDIZIARIE®
RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO

*Piena ed intera proprietà di abitazione sita in Partinico (PA), via
Cirino n. 12-14, piano terra, primo e secondo, in Catasto Fabbricati
al fg. 12 p.lla 1132*

ASTE GIUDIZIARIE®
Arch. Maria Elisa Giammona
Via Sammartino 118 – 90141 Palermo
mariaelisagiammona@libero.it
mariaelisa.giammona@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 308/2021

Pres. G. Es. Dott. Gianfranco Pignataro

RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare

promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro

XXXXXXX

LOTTO UNICO

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- | | |
|--|----------------|
| 1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA | pag. 2 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | pag. 3 |
| 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO | pag. 5 |
| N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento | pag. 5 |
| N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto | pag. 9 |
| N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato | pag. 20 |
| N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto | pag. 24 |
| N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato | pag. 25 |



| | |
|--|---------|
| N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico | pag. 27 |
| N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile | pag. 32 |
| N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene | pag. 34 |
| N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale | pag. 36 |
| N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo | pag. 36 |
| N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso | pag. 37 |
| N. 12: procedere alla valutazione dei beni | pag. 37 |
| N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota | pag. 41 |
| Elenco allegati | pag. 41 |

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento dell'11.10.2022 il G. Es. Dott. Gianfranco Pignataro nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona quale Esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da Siena NPL 2018 s.r.l contro XXX XXXX, conferendole l'incarico specificato nel "*Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.*".

Il compendio immobiliare, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 30.9.2021 ai nn. 44344/34414 e pignorato per il diritto di piena ed intera proprietà, è il seguente:

"fabbricato sito in Partinico (PA), Via Cirino n. 12-14, piano T-1-2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al foglio 12, part. 1132, cat. A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani".



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminata la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., predisposto e compilato il modulo di controllo unitamente al Custode Giudiziario Avv. Laura Galasso, la sottoscritta provvedeva al deposito del predetto modulo il 21.12.2022, segnalando l'incompletezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., in quanto la relazione notarile non ricopriva il ventennio, e rilevando altresì l'esistenza di un pignoramento precedente.

In data 3.02.2023 il creditore procedente provvedeva a depositare la certificazione notarile integrativa e il G. Es., con provvedimento del 7.03.2023, accertato altresì che la procedura esecutiva (R.G. 714/2013) correlata al precedente pignoramento trascritto in data 21.11.2013 ai nn. 52264/39384 contro XXX XXXXX fosse stata dichiarata estinta il 7.10.2014, disponeva la ripresa delle operazioni di stima.

Concordata per il giorno 20.07.2023 la data del primo accesso con il Custode Giudiziario - che provvedeva ad avvisare le parti in data 28.06.2023 - la sottoscritta ne dava comunicazione il 29.06.2023 al creditore procedente mediante p.e.c. ed al debitore e all'assegnataria della casa coniugale a mezzo raccomandata A. R. (v. comunicazione sopralluogo in Allegato 1).

In data 15.07.2023 acquisiva dall'Agenzia delle Entrate mediante SISTER la documentazione catastale dell'immobile (Allegato 2).

Pertanto, come comunicato alle parti, la scrivente si recava presso l'immobile sito in Partinico, Via Cirino n. 12-14, il giorno 20.07.2023 alle ore 10,00 e, assistita dal Custode Giudiziario, procedeva alla visita del bene, alla presenza della Sig.ra XXXXXXXX, che dichiarava di abitare nell'immobile unitamente al figlio invalido



di anni 30, in forza di provvedimento di assegnazione di casa coniugale che la stessa consegnava in copia alla sottoscritta (v. Allegato 3: ricorso, decreto di omologazione e nota di trascrizione del provvedimento di assegnazione).

In tale circostanza, la scrivente svolgeva le operazioni di rilievo fotografico e metrico dell'abitazione, che si sviluppa su tre livelli (PT-1°-2°) oltre ad un livello aggiuntivo non risultante nella documentazione catastale, annotandone al contempo le caratteristiche e le difformità riscontrate rispetto alle piante catastali. Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente relazione (Allegato 4).

Con mail del 18.09.2023 la sottoscritta chiedeva copia dell'atto di provenienza allo studio del Notaio Vito Bica, che provvedeva ad inviarlo in data 9.11.2023 (Allegato 5: atto di compravendita in Notaio Vito Bica del 15.02.2006 rep. n. 19261).

Estratti dall'esame del predetto atto i dati concernenti i provvedimenti autorizzativi relativi all'immobile, la scrivente, mediante p.e.c. del 13.11.2023, trasmetteva al Comune di Partinico istanza di accesso e copia di tali provvedimenti e di eventuale ulteriore documentazione rinvenuta inerente l'immobile pignorato (v. istanza prot. n. 31024 in Allegato 6). In pari data, inviava un'istanza per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (v. istanza c.d.u. prot. n. 31052 in Allegato 7) relativo alla p.lla di terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento.

In data 24.01.2024, recandosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico, ritirava il certificato di destinazione urbanistica (v. c.d.u. in Allegato 8) e visionava la documentazione reperita dal predetto ufficio, acquisendone copia.

In ragione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo e di quanto emerso



dall'esame e dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico, la sottoscritta, ai fini della verifica della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, svolgeva ulteriori accertamenti e acquisiva informazioni aggiuntive presso il medesimo ufficio.

Con istanza del 29.03.2024 prot. n. 9952, inoltrata via p.e.c. al Settore 4° Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Partinico (Allegato 9), la scrivente chiedeva di verificare se fosse stato emesso ordine di demolizione riguardante l'immobile pignorato e, a seguito delle ricerche svolte presso i differenti archivi, in risposta sia alla predetta istanza che alla richiesta prot. n. 31024 del 13.11.2023, il Settore 4°, in data 10.04.2024, rilasciava alla sottoscritta un attestato prot. n. 11045, da cui si evince che non risultano ulteriori atti autorizzativi oltre a quelli rinvenuti riguardanti l'immobile e *“per lo stesso non sono presenti, agli atti d'ufficio, eventuali procedure per infrazioni edilizie”* (v. Allegato 10).

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO N. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

Diritti reali pignorati

L'immobile risulta appartenere per la **piena ed intera proprietà** al soggetto esecutato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è pervenuto all'esecutato, in regime di separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in Notaio Vito Bica del 15.02.2006, rep. n. 19261, trascritto a Palermo il 18.02.2006 ai nn. 10278/5048 (v. atto di compravendita in Allegato 5).

Bene pignorato

Il compendio immobiliare, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 30.9.2021 ai nn. 44344/34414, è il seguente:
“fabbricato sito in Partinico (PA), Via Cirino n. 12-14, piano T-1-2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al foglio 12, part. 1132, cat. A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani”.

Si conferma l'esatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale (con riferimento a foglio e particella) relativi all'unità immobiliare pignorata indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo (30.09.2021).

Individuazione nelle foto satellitari e nella mappa catastale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento:

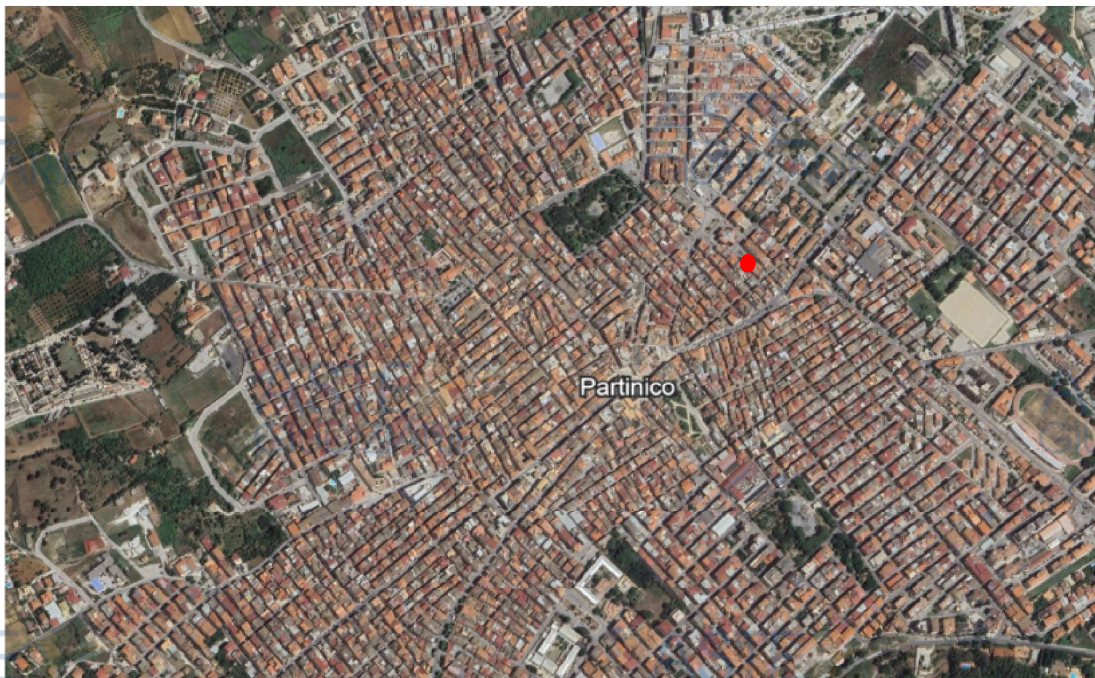
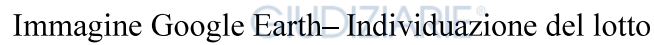


Immagine Google Earth–Inquadramento generale della zona e localizzazione del lotto





Sovrapposizione foto satellitare ed estratto foglio di mappa 12 – Individuazione del lotto

FORMAZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA

Dopo avere provveduto all'esatta identificazione del bene pignorato, che risulta consistere in un'unica unità immobiliare, si procede, ai fini della vendita, alla formazione di un solo lotto, che sarà qui di seguito denominato e di cui verranno puntualizzati anche i confini e i dati catastali attuali, secondo quanto richiesto nel quesito.

LOTTO UNICO **PIENA ED INTERA PROPRIETÀ DI ABITAZIONE**
SITA IN PARTINICO (PA), VIA CIRINO N. 12-14,
PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

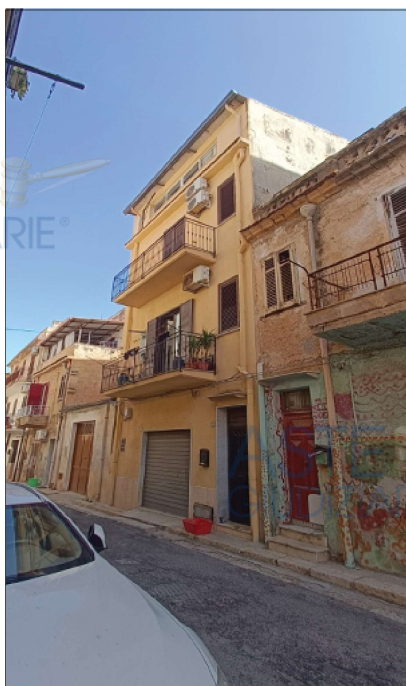
Confini: Via Cirino, altri fabbricati insistenti sulle p.lle 2936, 2550, 1069, 1133

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Partinico, fg. 12 p.lla 1132

QUESITO N. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Descrizione della zona – L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è ubicato ai margini del centro storico di Partinico, in prossimità di Viale della Regione, importante asse viario della città (corrispondente alla strada provinciale SP 1 che attraversa il centro abitato), in un'area caratterizzata da tessuto edilizio residenziale di tipo elencale di antica costruzione, in parte recuperata in parte ancora degradata, con piani terra in gran parte edificati ante '42 e sopraelevazioni di epoca più recente, misto a interventi di sostituzione e/o saturazione, anch'essi eminentemente ad uso residenziale. La zona è ben collegata alle altre aree della città e buoni risultano i servizi alla residenza e le attività commerciali.



Prospetto su via Cirino



Sopraelevazione P3°



Ingressi all'immobile dai civv. 12-14



Descrizione del fabbricato – Il corpo di fabbrica (v. documentazione fotografica in Allegato 11: foto 1-2), corrispondente all'unità abitativa pignorata e facente parte come già accennato del tipico sistema insediativo residenziale a schiera, è posto in aderenza ad altri edifici di altezza minore ed è composto da tre elevazioni fuori terra oltre al piano di copertura, attualmente coperto e delimitato da muri, costituente pertanto un ulteriore piano abitato (foto 3-4). La costruzione, realizzata con **struttura** in muratura portante e solai in latero-cemento, è servita verticalmente da una scala e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia e all'epoca di costruzione. La **copertura** è piana, tuttavia, come già accennato, attualmente, sul livello di copertura insiste un ulteriore piano abitato coperto da tettoia con struttura in ferro e pannelli di lamiera coibentata. Il **prospetto principale**, su via Cirino, è rifinito con intonaco tipo Li Vigni a coloritura chiara, con l'inserimento di lastre in marmo travertino nella parte basamentale; i balconi presentano parapetti in ferro verniciato.

Lo **stato di conservazione del fabbricato** risulta nel complesso più che discreto. Il prospetto principale mostra uno stato conservativo e manutentivo buono, tuttavia all'interno sono rilevabili diffusi degradi dovuti ad umidità di risalita al piano terra e ad infiltrazioni, in sommità del corpo di fabbrica, rinvenute sulla parte alta di alcune pareti e provenienti dai muri ciechi di prospetto, il cui strato d'intonaco non assolve più efficacemente alla sua funzione di protezione dall'acqua meteorica.

Accessi – All'abitazione pignorata si accede dal civico 12 di via Cirino (foto 5) mediante un portoncino d'ingresso in ferro e vetri, che introduce direttamente alla scala (foto 6) che collega i quattro livelli in cui oggi si articola l'unità immobiliare pignorata. Il numero civico 14, oggi chiuso da una saracinesca (foto 5),



contraddistingue invece l'accesso diretto dalla pubblica via al piano terra dell'immobile.



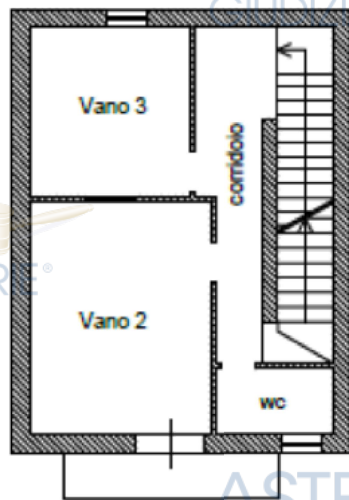
Ingresso dal civ. 12 e scala



Vano 1 PT

Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento – L'unità immobiliare (v. planimetrie dello stato reale dei luoghi in Allegato 12) è attualmente composta al **piano terra** da un grande vano destinato a locale di deposito (foto da 7 a 13) con attiguo servizio igienico, dotato di lavabo, vaso e doccia (foto 14). Nel vano è stato ricavato un angolo lavanderia con piletta e piano in marmo (foto 10). Continuando a salire la scala (foto 15), si raggiunge il **piano primo**, che risulta composto da un unico grande ambiente destinato a cucina-soggiorno prospettante su via Cirino (foto 16-17-18-19) con annesso wc-doccia (foto 20) e balcone attiguo (foto 21). Dal piano primo la scala (foto 22) raggiunge il **piano secondo** costituito da un corridoio (foto 23), da due vani destinati a camere da letto (foto da 24 a 29), di cui la principale comunicante con un balcone (foto 30), e da un servizio igienico con lavabo, vaso e bidet (foto 31). Infine, la scala conduce al **piano di copertura**, in cui

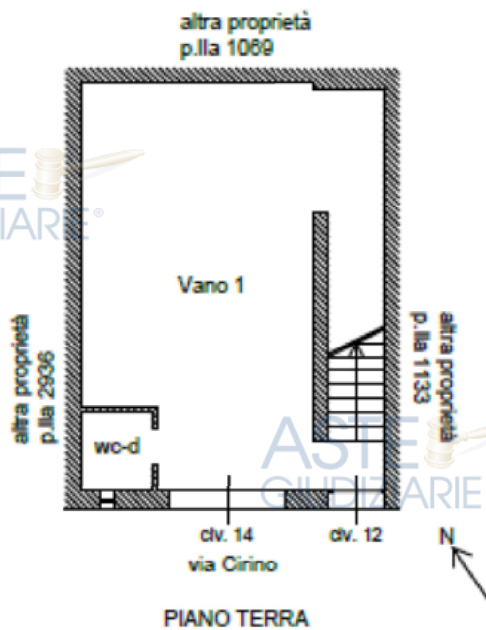
è stato ricavato un grande vano con angolo cucina e camino (foto 32-33-34) ed annesso wc dotato di vaso e lavabo (foto 35).



PIANO SECONDO



PIANO TERZO (COPERTURA)

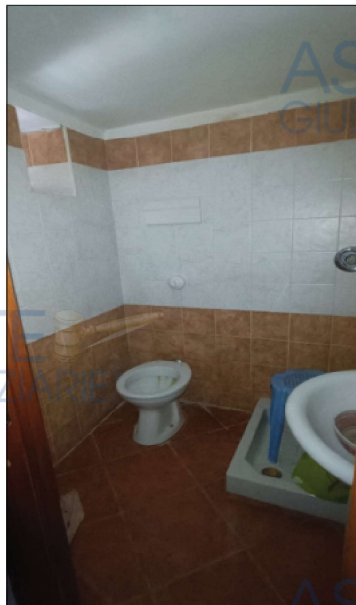


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Planimetria dello stato reale dei luoghi in All. 12



Wc-doccia PT

Cucina-soggiorno P1°



Wc-doccia P1°

Corridoio P2°

Vano 3 P2°





Vano 2 P2°



Wc P2°



Vano aggiuntivo P3° (abusivo)



Wc P3°

Gli ambienti sono tutti direttamente aerati ed illuminati naturalmente, ad eccezione di un vano attualmente destinato a camera da letto, che non fruisce tuttavia di aerazione naturale ma è dotato di una bucatiera in vetro cemento (foto 26) e di un'altra apertura sulla stanza da letto adiacente.



L'unità immobiliare presenta un'**altezza utile** di mt 3,40 sia al piano terra che al piano primo (ad eccezione del wc-doccia per la presenza di un gradino) e pari a mt 2,90 al piano secondo.

Tutti gli ambienti dell'abitazione recano una **pavimentazione** in ceramica che riveste altresì le pareti dei servizi igienici e parzialmente le pareti in corrispondenza delle zone cottura. Le restanti **pareti** ed i **soffitti** sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura. La scala risulta rivestita in marmo ad eccezione dell'ultimo tratto in ceramica. Al terzo piano, l'intradosso della copertura (tettoia con struttura in ferro e pannelli di lamiera coibentata) risulta rivestito da doghe in legno.

Gli **infissi esterni** sono in alluminio effetto legno con vetri camera e completi di persiane. Il portoncino d'ingresso all'u. i. risulta in ferro e vetri, mentre l'apertura su strada di piano terra presenta una saracinesca avvolgibile con apertura automatica. Le **porte interne** sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti **impianti**:

- idrico e igienico-sanitario sottotraccia con adduzione comunale e riserva idrica costituita da cisterna con autoclave ubicata sotto il piano di calpestio di piano terra; la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia a gas (bombola GPL);
- di smaltimento delle acque reflue allacciato alla fognatura dinamica comunale;
- elettrico sottotraccia con quadri ad ogni piano; non risulta certificazione di conformità;
- di riscaldamento alimentato da caldaia a gas con radiatori in alluminio;
- citofonico, televisivo e telefonico.

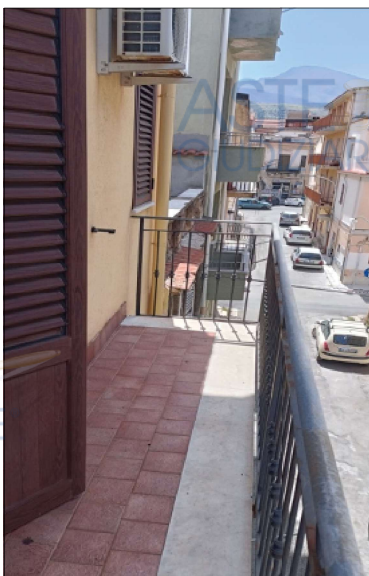
Sono presenti tre pompe di calore ubicate rispettivamente nella cucina-soggiorno e nelle due camere da letto.



Pertinenze esclusive – L’immobile, come in precedenza indicato, presenta, quali pertinenze esclusive di ornamento, due balconi che si affacciano sulla via Cirino, di cui uno, ubicato al piano primo (foto 21), afferente alla cucina-soggiorno, l’altro, ubicato al piano secondo (foto 30), comunicante con una camera da letto.



Balcone 1 P1°



Balcone P2°

Dotazioni condominiali – Non si rilevano dotazioni condominiali in quanto trattasi di un fabbricato che costituisce un’unica unità immobiliare indipendente.

Stato di manutenzione – L’abitazione si presenta in condizioni d’uso e di manutenzione più che discrete. Nel corso del sopralluogo, si riscontravano degradi diffusi di umidità da risalita al piano terra (All. 11: foto 11-12-13) e ammaloramenti (macchie, efflorescenze, polveri, spellature e distacchi della pellicola pittorica) concentrati in particolare al piano secondo nelle parte superiore delle pareti delle camere e del vano scala (foto 25-29-36) confinanti con l’esterno, corrispondenti ai tre muri di prospetto ciechi del fabbricato, direttamente esposti agli agenti atmosferici, il cui strato d’intonaco verosimilmente vetusto presenta lesioni e

microlesioni che consentono all'acqua meteorica di infiltrarsi e causare i degradi rilevati all'interno degli ambienti. Altresì, sulla parte alta di una parete di una camera da letto si rilevava una lesione attualmente a carico dell'intonaco (foto 26) che corre in orizzontale anche nel corridoio di disimpegno lungo tutta la parete (foto 27).

Attestato di prestazione energetica – L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. Per il suo conseguimento si quantifica un costo pari a circa € 200,00.

Calcolo delle superfici – Sulla base delle planimetrie predisposte dalla sottoscritta derivate dal rilievo metrico dei luoghi (All. 12), saranno appresso specificate la *superficie commerciale*, somma della superficie coperta lorda dell'immobile e delle superfici opportunamente ragguagliate delle pertinenze esclusive, e la *superficie netta*, somma delle superfici interne dei singoli ambienti.

Sarà, inoltre, computata la *superficie utile omogeneizzata*, a cui si farà riferimento nel paragrafo “*QUESITO N. 7*”, ai fini del calcolo dell'indennità di occupazione e che è data dalla somma della superficie netta dell'immobile e delle superfici delle pertinenze esclusive ragguagliate.

Nella determinazione delle superfici, ai fini della stima, non verranno conteggiate le parti abusive dell'unità immobiliare, ma, in ragione di quanto sarà illustrato nel paragrafo “*QUESITO N. 6*”, si considererà l'immobile in una condizione di ripristino dello stato dei luoghi conforme con quanto autorizzato. Non verrà, pertanto, presa in considerazione la superficie del livello di copertura (corrispondente, con riferimento ai grafici di progetto assentiti, ad un lastrico solare).

La superficie coperta lorda sarà computata al lordo delle murature esterne ed

interne dell'unità immobiliare; precisamente, i muri interni eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri verranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm 25.

| | |
|--------------------------|-----------|
| Superficie coperta lorda | mq 147,21 |
|--------------------------|-----------|

Le superfici delle pertinenze esclusive sono pari a:

Balcone P1°

mq 3,63

Balcone P2°

mq 3,63

La *superficie commerciale* è data dalla somma della superficie coperta lorda dell'immobile e delle superfici delle pertinenze esclusive opportunamente ragguagliate secondo ai criteri indicati nel D.P.R. 138/98 Allegato C.

| | Superficie lorda mq | Coefficiente di ragguaglio | Superficie ragguagliata mq |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione | 147,21 | 1 | 147,21 |
| Balcone P1° | 3,63 | 0,30 | 1,08 |
| Balcone P2° | 3,63 | 0,30 | 1,08 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | mq 149,37 |

La *superficie netta* è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni. Tali superfici verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati, la cui indicazione è richiesta nel quesito:

| | esposizione | altezza interna utile | superficie netta |
|--------------------------------|-------------|--------------------------|------------------|
| Piano terra | | | |
| Vano 1 | Sud-Ovest | mt 3,40 | mq 36,89 |
| Wc-doccia | — | mt 3,40 | mq 2,09 |
| Proiezione scala | — | — | mq 6,30 |
| Piano primo | | | |
| Cucina-soggiorno | Sud-Ovest | mt 3,40 | mq 34,23 |
| Wc-doccia | Sud-Ovest | mt 3,24 | mq 4,17 |
| Piano secondo | | | |
| Vano 2 | Sud-Ovest | mt 2,90 | mq 15,92 |
| Vano 3 | — | mt 2,90 | mq 10,23 |
| Wc | Sud-Ovest | mt 2,90 | mq 2,99 |
| Corridoio | — | mt 2,90 | mq 7,94 |
| Totale superficie netta | | | mq 120,76 |

La *superficie utile omogeneizzata*, somma della superficie utile netta dell'immobile e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive, è pari a:

| | Superficie mq | Coefficiente di ragguaglio | Superficie ragguagliata mq |
|--|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Superficie netta abitazione | 120,76 | 1 | 120,76 |
| Balcone P1° | 3,63 | 0,25 | 0,90 |
| Balcone P2° | 3,63 | 0,25 | 0,90 |
| Totale superficie utile omogeneizzata | | | mq 122,56 |



QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dati catastali attuali – L'immobile (cfr. documentazione catastale in Allegato 2) risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Partinico** come sotto riportato:

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------|------------|-----|--|--------|-------------|--|----------------|
| 12 | 1132 | - | A/4 (Abitazione di tipo popolare) | 3 | 6,5 vani | Totale: 155 mq Totale escluse aree scoperte: 153 mq | Euro 228,27 |

Indirizzo: Via Cirino n. 12 Piano T-1-2

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà
per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: Variazione del 30.11.1983 pratica n. 163683 in atti dal
12.04.2002 variazione rif. al piano (n. 2112.1/1983)

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:

Foglio 12 Particella 1132

Storia catastale immobile – Dalla visura storica catastale (All. 2) dell'immobile
si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

12.04.2002 – Variazione del 30.11.1983 pratica n. 163683 in atti dal 12.04.2002
variazione rif. al piano (n. 2112.1/1983)

01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario

30.09.1991 – Variazione in atti dal 10.08.1992 variazione da progetto finalizzato
(n. F00439/1991)

30.06.1987 Impianto meccanografico

Intestatari catastali nel ventennio – Dalla visura storica catastale del bene

pignorato si evincono i seguenti **intestatari** succedutisi nel corso del ventennio:

dal 15.02.2006 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà
per 1/1 in regime di separazione dei beni
dati derivanti da: Atto di compravendita del 15.02.2006 Rep. n.
19261

dal 12.11.2001 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà
per 2/9, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
proprietà per 2/9, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX, proprietà per 2/9, XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX, proprietà per 3/9
dati derivanti da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del
12.11.2001 – UR Sede Palermo Reg. Vol. 76 n. 37 registrato in
data 10.5.2002 – succ. di XXXXXXXXXXXXXXX voltura n.
222666.1/2002 – pratica n. 322639 in dal 31.07.2002

dall'impianto meccanografico - Amministrazione del Fondo per il Culto
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX, livellario

Il fabbricato pignorato insiste su terreno censito al **Catasto Terreni del
Comune di Partinico** fg. 12 p.lla 1132 (v. visura storica ed estratto di mappa in
Allegato 2).

**Verifica della rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella
nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali**
– I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel
negozio di acquisto, con riferimento a foglio e particella, risultano corrispondere ai

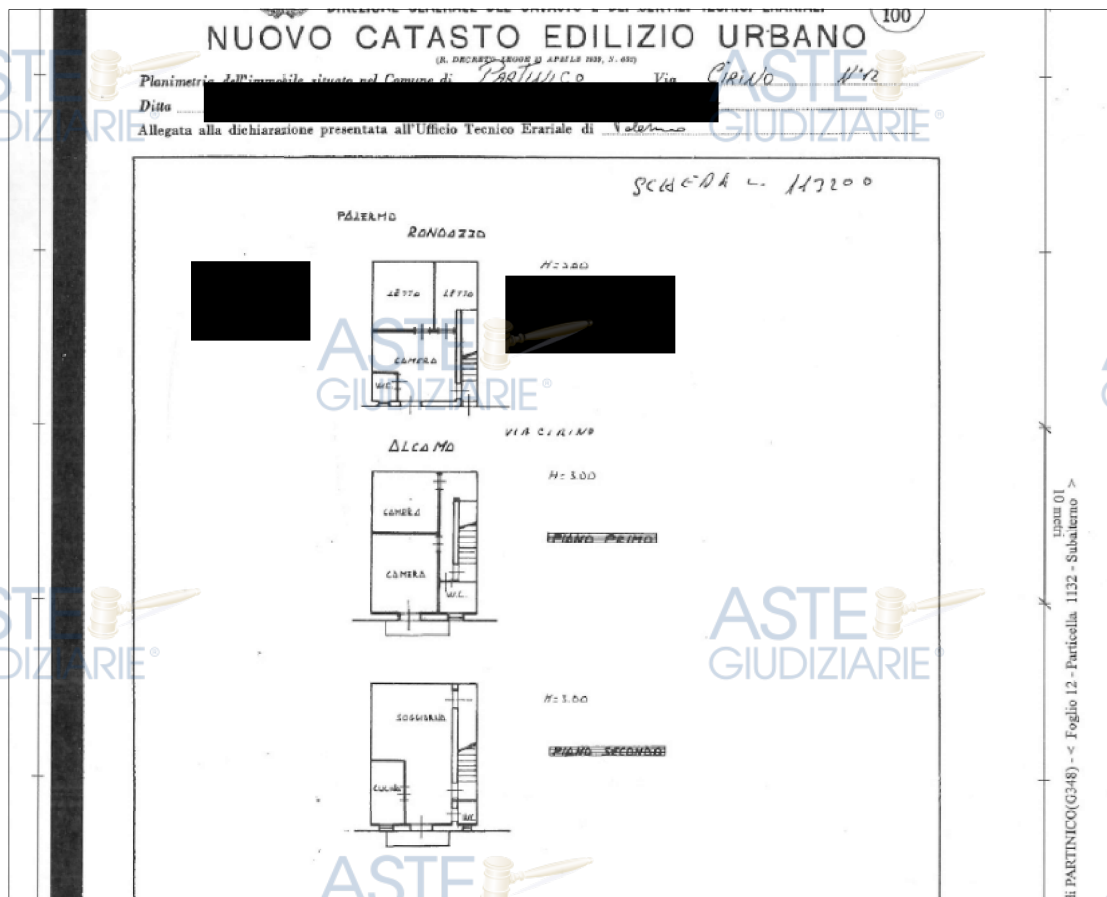
dati catastali del bene pignorato.

Verifica di variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento – Dall'esame della visura catastale non risultano variazioni successive rispetto alla data del pignoramento.

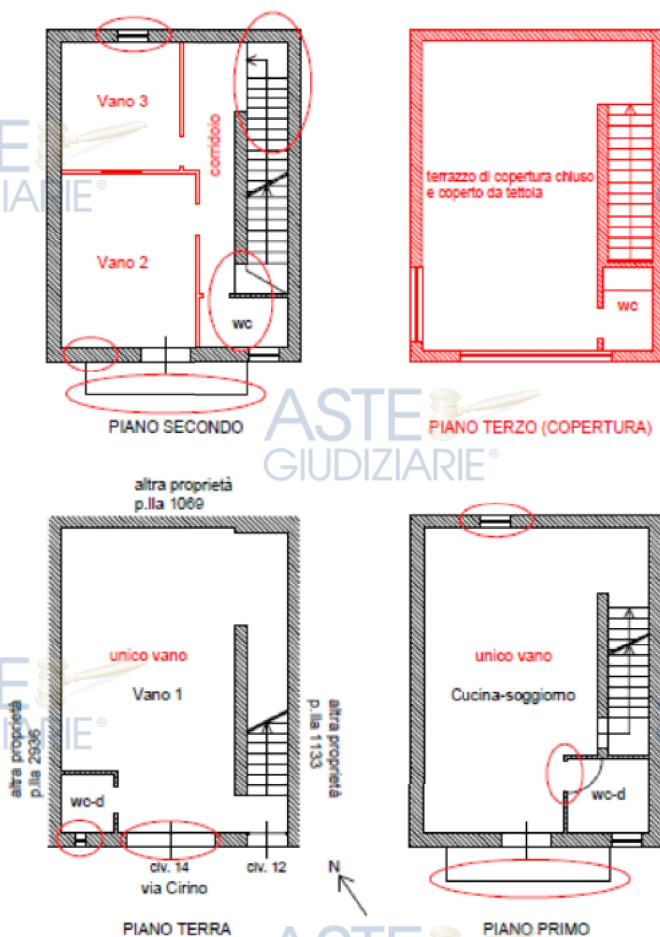
Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Dal confronto tra lo stato dei luoghi (v. planimetria dello stato dei luoghi in Allegato 12) e la planimetria catastale acquisita (v. planimetria catastale in Allegato 2), sono emerse le difformità che verranno di seguito elencate (v. planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale in Allegato 13):

- al piano terra, demolizione di tramezzi e differente destinazione del vano ottenuto nonché modifica delle dimensioni della bucatra di accesso diretto da via Cirino e della finestra del servizio igienico;
- al piano primo, eliminazione di tramezzi divisori e spostamento della porta del servizio igienico, al fine di ricavare un unico ambiente destinato a cucina-soggiorno con wc annesso; eliminazione finestra sul retro e una maggiore estensione del balcone;
- al piano secondo, realizzazione e spostamento di tramezzi divisori così da ricavare due camere da letto, un corridoio ed ampliare il wc; eliminazione finestre sul retro e sul prospetto e maggiore estensione del balcone;
- al piano di copertura (piano terzo), realizzazione di un ulteriore piano abitato composto da un grande vano con annesso servizio igienico.





Planimetria catastale in All. 2



Planimetria dello stato
reale dell'immobile con
l'indicazione delle
difformità riscontrate
rispetto alla planimetria
catastale in All. 13

Pertanto, i costi per il conseguimento della regolarità catastale, consistenti nell'aggiornamento delle planimetrie da effettuarsi attraverso la procedura DOCFA, tenuto conto di quanto regolarizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio (v. "QUESITO N. 6"), ammontano a circa € 600,00, comprensivi di competenze tecniche ed imposte catastali, ed andranno detratti dal valore di stima.

QUESITO N. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di abitazione sita in Partinico (PA), via Cirino n. 12-14, piano terra, primo e secondo; l'immobile è attualmente composto: al piano terra, da un unico grande vano destinato a locale di deposito con annesso wc-doccia; salendo la scala, al piano primo, da un grande ambiente destinato a cucina-soggiorno con attiguo wc-doccia; al piano secondo, da due vani destinati a camere da letto (di cui uno non aerato naturalmente), corridoio e servizio igienico; infine, la scala conduce al piano di copertura, in cui è stato ricavato un unico ambiente con angolo cucina e wc annesso, tuttavia trattasi di volume abusivo da demolire. L'immobile comprende altresì due balconi. **Confina** con Via Cirino, altri fabbricati insistenti sulle p.lle 2936, 2550, 1069, 1133; il bene è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Partinico fg. 12 p.lla 1132**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a fg. e p.la) tuttavia, rispetto alla planimetria catastale, si rilevano alcune difformità. Per il fabbricato costituente l'immobile pignorato, il Comune concedeva nulla osta (licenza edilizia) n. 1664 del 22.06.1962 per la realizzazione di "*Sopraelevazione di casa di abitazione del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in Partinico via Cirino n. 14*",

riguardante il primo e secondo piano della costruzione sul piano terra già esistente; in data 20.09.1983, il Comune di Partinico, visto il certificato di conformità vistato dal Genio Civile in data 11.07.1983 n. 15237 concernente la struttura dell'intero edificio di tre elevazioni, rilasciava l'autorizzazione di abitabilità in data 20.09.1983 per il primo e secondo piano dell'immobile. Lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto ai grafici allegati alla licenza edilizia, consistenti in: ampliamento di volume rispetto alla sagoma del fabbricato autorizzata, modifiche di prospetto e dei balconi, modifica scala e diversa distribuzione interna; per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio, riguardo all'ampliamento volumetrico di piano terzo, non sussistono le condizioni di sanabilità e si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi, presentando preliminarmente una Segnalazione Certificata di Inizio Attività; per quanto riguarda invece le rimanenti opere realizzate in difformità dal progetto assentito, potranno regolarizzarsi mediante presentazione di (S.C.I.A.) in Sanatoria, previo conseguimento del parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 L. 64/74; occorrerà, infine, presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO Euro € 50.000,00

QUESITO N. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

Sulla base della certificazione notarile del 5.10.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e della relazione integrativa dell'1.02.2023 nonché dell'atto di compravendita acquisito (Allegato 5), si puntualizzeranno nel prosieguo i passaggi di proprietà relativi all'immobile oggetto della presente relazione



intervenuti dalla trascrizione del pignoramento (30.9.2021) a ritroso, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto al pignoramento.

➤ All'esecutato XXXXXXXX l'immobile pignorato (proprietà 1/1) è pervenuto, in regime di separazione dei beni, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XX, e XX, e XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, per atto di compravendita in Notaio Vito Bica del 15.02.2006 rep. n. 19261/7366, trascritto il 18.02.2006 ai nn. 10278/5048.

➤ A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 2/9 di piena proprietà, e a XXXXXXXX, per la quota di 3/9 di piena proprietà, l'immobile pignorato era pervenuto per successione devolutasi per legge in morte di XX, registrata il 6.05.2002 n. rep.37/76 Ufficio del Registro di Palermo, trascritta l'8.10.2009 ai nn. 76723/55839; accettazione tacita d'eredità in morte di XXXXX XXXX trascritta il 06.03.2014 ai nn. 10153/8558 e nascente da atto in Notaio Vito Bica di Partinico (PA) del 15.02.2006.

➤ A XXXXXXXX era pervenuto giusta atto di donazione e vendita in Notaio Giovanni Giacalone del 7.03.1965 rep. 13080, trascritto il 16.03.1965 ai nn. 8465/7124 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.



QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Prescrizioni urbanistiche vigenti

Il fabbricato corrispondente all'unità immobiliare pignorata, secondo il P.R.G. approvato dall'A.R.T.A. con decreto n. 414/DRU del 16.11.2000 (v. certificato di destinazione urbanistica in Allegato 8), ricade in **zona territoriale omogenea "B"** art. 16 punto 2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione: *"Le zone territoriali omogenee "B" enucleano aree di insediamenti residenziali prive in generale di caratteristiche particolari."*. Come riportato nel c.d.u. acquisito, la zona distinta con il grafico "B" riguarda l'area urbana con edilizia compatta, in cui sono consentiti tutti gli interventi definiti nel titolo III delle N.T.A.. Sono consentite le demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nonché nuova edificazione nel rispetto dei parametri edilizi indicati nel c.d.u. allegato. Nella zona "B" la destinazione d'uso degli immobili è residenziale con servizi, attrezzature e fabbricati accessori sia pubblici che privati.

Regolarità urbanistico-edilizia

Per il fabbricato costituente l'immobile pignorato, il Comune concedeva il proprio nulla osta (licenza edilizia) n. 1664 del 22.06.1962, sulla base dei grafici approvati dalla Commissione Edilizia con verbale n. 83/37 del 9.06.1962 (v. copia nulla osta ed elaborati grafici assentiti in Allegato 14), per la realizzazione di *"Sopraelevazione di casa di abitazione del Sig. XXXXXXXXXXXX in Partinico via Cirino n. 14"*, riguardante, come si evince dall'esame dei predetti elaborati, il primo e secondo piano della costruzione sul piano terra già esistente. In data 20.09.1983, il Comune di Partinico, visto il certificato di conformità vistato dal Genio Civile in data 11.07.1983 n. 15237 (v. All. 15) concernente la struttura dell'intero edificio di



tre elevazioni, rilasciava l'autorizzazione di abitabilità in data 20.09.1983 (v. Allegato 15) per il primo e secondo piano dell'immobile.

Le ulteriori ricerche relative a possibili comunicazioni, autorizzazioni e/o concessioni nonché a eventuali istanze di condono hanno dato esito negativo (v. Allegato 10: attestato prot. n. 11045 rilasciato in data 10.04.2024 dal Comune di Partinico).

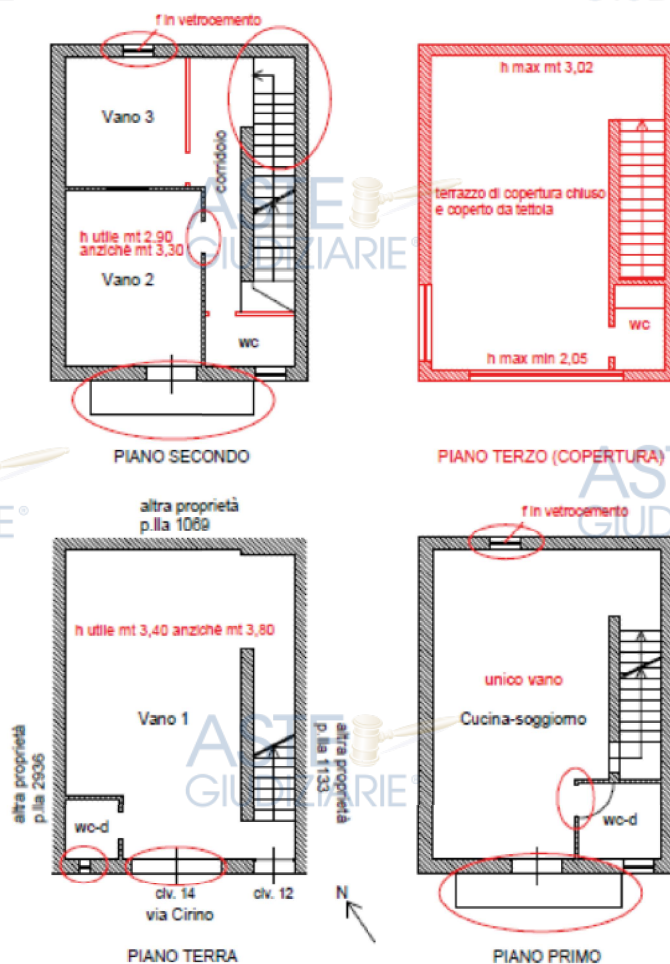
Dal confronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia (All. 14) e lo stato dei luoghi (All. 12), si rilevano le difformità di seguito elencate (v. planimetria dello stato reale dell'immobile con indicate le difformità rispetto ai grafici allegati alla licenza edilizia in Allegato 16):

- al piano terra, nonostante non sia presente la planimetria di piano terra negli elaborati grafici assentiti (in quanto la licenza riguarda la costruzione di piano primo e secondo), tuttavia in essi risultano indicati sia il prospetto che la sezione dell'intero fabbricato, dai quali si desume una differente h utile interna al PT (h stato dei luoghi pari a mt 3,40 e h nei grafici mt 3,80), l'allargamento della bucatara di accesso diretto al vano di piano terra da via Cirino contraddistinta dal civ. 14 e la realizzazione di una piccola bucatara nel wc-doccia;
- al piano primo, eliminazione di tramezzi divisori e spostamento della porta del servizio igienico (così da ricavare un unico ambiente destinato a cucina-soggiorno con wc annesso non più disimpegnato), sostituzione della finestra sul retro indicata nei grafici con una bucatara in vetrocemento, maggiore estensione del balcone;
- al piano secondo, spostamento di tramezzi divisori, maggiore estensione del balcone e sostituzione della finestra sul retro indicata nei grafici con una bucatara in vetrocemento (dando luogo ad un ambiente non abitabile), una



differente h utile interna – h stato dei luoghi mt 2,90 e h nei grafici pari a mt 3,30, in ogni caso l'h utile è conforme all'h minima (h mt 2,70) prevista per gli ambienti abitabili –;

- al piano di copertura (piano terzo), realizzazione di ulteriore piano abitato composto da un grande vano con annesso servizio igienico, in luogo del terrazzo di copertura non praticabile indicato nei grafici assentiti;
- differente sviluppo delle rampe di scale di collegamento tra i livelli.



Planimetria dello stato reale dell'immobile con l'indicazione delle difformità rispetto ai grafici allegati alla licenza edilizia in All. 16

Pertanto, in merito alle difformità riscontrate, alla luce sia della documentazione acquisita sia delle informazioni assunte e delle verifiche svolte presso il *Settore 4° Pianificazione e Sviluppo del Territorio - Servizio 1° Pianificazione e Gestione del Territorio* del Comune di Partinico, al fine di regolarizzare il bene dal punto di vista urbanistico-edilizio si procederà come di seguito indicato.

Relativamente alla realizzazione, al piano di copertura (piano terzo), di un ulteriore volume oltre a quello assentito, sulla base delle prescrizioni del vigente P.R.G. e del D.P.R. n. 380/2001 recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016, essa non può considerarsi sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001; per tale abuso non risultano presentate istanze di condono e non vi sono le condizioni previste dall'art. 40 c. 6 della L. n. 47/85 o dall'art. 46 c. 5 del D.P.R. n. 380/2001, per un'eventuale presentazione di domanda di condono edilizio da parte dell'aggiudicatario, in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento risulta successiva all'entrata in vigore della L. 326/2003, ultima legge in materia di condono. Inoltre, dagli accertamenti eseguiti, non risulta emesso ordine di demolizione (v. Allegato 10).

Pertanto, si dovrà dapprima provvedere al ripristino dello stato legittimo del bene con riferimento al volume conforme agli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia mediante la demolizione del manufatto edificato al piano terzo. I costi delle opere necessarie per ripristinare l'originaria configurazione del fabbricato – mediante la rimozione della copertura in ferro e lamiera, la dismissione degli infissi, degli impianti, la demolizione delle opere murarie ed il ripristino dei muri d'attico del terrazzo non praticabile – computati sulla base del “*Prezzario unico regionale per i lavori pubblici aggiornato per l'anno 2024*”, e, per i lavori non contemplati, sulla base dei costi all'attualità della manodopera, dei materiali e degli



eventuali noli e trasporti, comprensivi di oneri di smaltimento e accesso a discarica, si stimano in circa € 12.000,00. Sarà necessario, per i predetti interventi di ripristino, depositare preventivamente presso il Comune di Partinico una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).

All'importo sopra indicato delle opere di ripristino, occorrerà, pertanto, aggiungere le spese tecniche e professionali per la Direzione dei lavori di tali opere, per la presentazione della S.C.I.A., quest'ultima soggetta al pagamento dei diritti di istruttoria e di segreteria (attualmente corrispondenti a: diritti di istruttoria € 55,00 e diritti di segreteria € 55,00), e per spese accessorie, per un ammontare complessivo di circa € 14.000,00.

Per quanto riguarda invece le rimanenti opere realizzate in difformità dal progetto assentito (modifica scala, modifiche di prospetto, dei balconi e diversa distribuzione interna), che andranno regolarizzate mediante un unico procedimento, alla luce della normativa vigente, in applicazione di quanto previsto dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 nonché dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016, di recepimento con modifiche dell'articolo 36 "*Accertamento di conformità*" del D.P.R. n. 380/2001, previo conseguimento del parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 L. 64/74 da parte del Genio Civile con deposito del certificato di idoneità sismica, potranno regolarizzarsi mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria.

La presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria prevede il pagamento di una sanzione pari ad Euro 516,00, a cui vanno aggiunti il contributo sul costo di costruzione in misura doppia (in questo caso gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti), gli oneri relativi al conseguimento del parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 L. 64/74, i costi delle competenze tecniche (ocorrerà altresì allegare relazione e



progetto per l'abbattimento dei consumi energetici ai sensi del D.L. n. 28 del 3/3/2011 e della linea vita in copertura di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale della Salute n. 1754 del 5/9/2012), diritti (attualmente diritti di istruttoria € 70,00 e diritti di segreteria € 70,00) e spese accessorie, per un importo complessivo, fatte salve ulteriori richieste e determinazioni da parte dell'ufficio competente, pari a circa € 6.500,00.

A conclusione dell'iter di regolarizzazione dell'immobile occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) – art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 – prevedendo, per quest'ultima, una spesa complessiva (certificazioni impianti + certificazione energetica + competenze tecniche + diritti e spese accessorie) pari a circa € 3.500,00.

Riepilogando, l'importo totale delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, fin qui calcolate e salvo ulteriori determinazioni da parte degli uffici competenti, risulta pari a € 24.000,00 (14.000,00+6.500,00+3.500,00), importo che sarà detratto dal valore di stima.

QUESITO N. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

L'immobile pignorato risulta occupato dalla XXXXXXXXX, ex coniuge del debitore, giusta provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 20.11.2020 n. rep. 15356/2017 Tribunale di Palermo trascritto il 30.12.2020 nn. 54083/39152 (v. Allegato 3: ricorso, decreto di omologazione e nota di trascrizione del provvedimento di assegnazione consegnati in copia alla sottoscritta dalla XXXXXXXXXXXX al momento dell'accesso).

Il predetto provvedimento non è opponibile alla procedura in quanto l'iscrizione dell'ipoteca sul bene da parte del creditore fondiario risale a data antecedente (18.02.2006) rispetto alla trascrizione del provvedimento sopra citato (30.12.2020).

Quantificazione del canone di locazione di mercato e dell'indennità di occupazione – Alla luce dello stato di occupazione sine titolo del bene ed in risposta al presente quesito, si procederà, dapprima, alla quantificazione del canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato del bene pignorato e, successivamente, si specificherà l'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante tenendo conto di tutti quei fattori che determinano la riduzione del canone di locazione di mercato in precedenza individuato. La quantificazione del canone locativo verrà determinata sulla base dei valori riferiti alla data del pignoramento.

Si è, pertanto, esaminato il mercato locativo con riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile e all'epoca di interesse, attraverso un'indagine effettuata sui principali siti immobiliari consultabili via web, e sono stati individuati valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali consistenza, livello di piano, configurazione planimetrica, accessibilità, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso e di manutenzione, etc.. Il valore ricavato è stato confrontato con i dati disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2021 (pignoramento trascritto in data 30.09.2021), che, per il Comune di Partinico, zona “Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO STORICO”, tipologia “Abitazioni di tipo economico”, stato conservativo “normale”, riporta valori di locazione compresi tra un minimo di €/mq 1,70 per mese ed un massimo di €/mq 2,20 per mese (cfr. valori in Allegato 17), valori che risultano altresì corrispondere ai dati più recenti



pubblicati dall'O.M.I. riferiti al 2° semestre 2023 (v. All. 18).

Tenendo conto dei valori sopra indicati e delle specifiche caratteristiche del bene in oggetto, della sua ubicazione vicina al centro storico di Partinico, in prossimità di Viale della Regione, importante asse viario della città, in cui buoni risultano i servizi e le attività commerciali, tenuto conto altresì delle caratteristiche dell'immobile e dello stato di conservazione più che discreto rilevato, si ritiene opportuno fissare un valore unitario di locazione pari ad € 2,00/mq × mese.

Considerando la *superficie utile omogeneizzata*, in precedenza calcolata, il canone mensile di locazione di mercato dell'immobile sarebbe, pertanto, pari a:

$$€ (2,00/\text{mq} \times \text{mese}) \times \text{mq } 122,56 = €/\text{mese } 245,12$$

Tuttavia, al fine di determinare l'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante dell'immobile pignorato, si applicherà al valore sopra indicato una decurtazione pari al 20%, che terrà tenuto conto di tutti quei fattori che generano una riduzione del predetto canone mensile di mercato (durata limitata e provvisoria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, etc.). Pertanto, si avrà:

$$€ 245,12 - (€ 245,12 \times 20\%) = € 196,09 \text{ in cifra tonda } €/\text{mese } 196,00.$$

QUESITO N. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Si segnala, per completezza, come già riportato nel precedente paragrafo, che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato assegnato all'ex coniuge del debitore, giusta provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 20.11.2020 n. rep. 15356/2017 Tribunale di Palermo trascritto il 30.12.2020 nn. 54083/39152 (Allegato 3). Dalle verifiche eseguite, l'iscrizione



dell'ipoteca sul bene da parte del creditore fondiario risulta risalente a data antecedente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, pertanto, il diritto di abitazione non grava sul bene perché non opponibile al creditore ipotecario procedente.

- Non risultano domande giudiziali.
- Regolarizzazione difformità catastali, con un costo pari a circa € 600,00 (v. "QUESITO N. 3").
- Regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie, con un costo pari a circa € 24.000,00 (v. "QUESITO N. 6").

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Iscrizione ipoteca volontaria del 18.02.2006 ai nn. 10279/4095 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.02.2006 in Notaio Vito Bica di Partinico rep. n. 19262/7367, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede in Padova, C.F. 02691680280, contro XXXXXXXX, capitale Euro 70.000 Totale 140.000, durata 20 anni, gravante sull'immobile oggetto della presente relazione.
- Iscrizione ipoteca giudiziale del 13.10.2010 ai nn. 55353/12124 nascente da decreto ingiuntivo del 5.02.2010 emesso dal Giudice di Pace sede Partinico rep. n. 19, a favore di Banca Mediolanum S.p.A. con sede in Basiglio (MI), C.F. 10698820155, contro XXXXXXXX, capitale Euro 3.443,79 Totale 4.859,00, gravante sull'immobile oggetto della presente relazione.
- Trascrizione del 21.11.2013 ai nn. 52264/39384 nascente da verbale di pignoramento immobili del 15.10.2013 emesso da Uff. Giud. Corte di Appello di Palermo rep. n. 4460/2013, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.



con sede in Siena, C.F. 00884060526, contro XXXXXXXX, gravante sull'immobile oggetto della presente relazione.

Come verificato dalla cancelleria, la procedura esecutiva (RG. 714/2013) correlata al sopra indicato pignoramento, trascritto il 21.11.2013 ai nn. 52264/39384 contro XXXXXXXX, è stata dichiarata estinta il 7.10.2014.

- Trascrizione del 30.09.2021 ai nn. 44344/34414 nascente da verbale di pignoramento immobili del 27.07.2021 emesso da Uff. Giud. Corte di Appello di Palermo rep. n. 4447, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., con sede in Roma, C.F. 14535321005, contro XXXXXXXX, gravante sull'immobile oggetto della presente relazione.

QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'immobile in esame non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Come già indicato (v. paragrafo "*QUESITO N. 1*"), il diritto del debitore sul bene pignorato è di piena proprietà.

Con riferimento al presente quesito, si segnala che, dall'esame della visura storica catastale relativa all'immobile in oggetto (All. 2), gli intestatari, nel periodo dall'impianto meccanografico fino al 12.11.2001 (data di apertura della successione di XXXXXXXXXX), risultano:

- Amministrazione del Fondo per il Culto;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, *livellario*;

Rilevato il predetto *livello*, tuttavia, occorre puntualizzare che, dall'esame



dell'atto di compravendita in Notaio Vito Bica del 15.02.2006, rep. n. 19261, trascritto a Palermo il 18.02.2006 ai nn. 10278/5048, con cui la piena proprietà dell'immobile perviene al debitore dai successori di XXXXXX nonché dalla certificazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, in cui sono specificati gli ulteriori passaggi di proprietà, non risulta alcuna menzione relativa sia al *livello* che al pagamento di un canone, piuttosto ne viene attestata la piena proprietà. Altresì, i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Partinico in data 22.06.1962 (licenza edilizia) e in data 20.09.1983 (autorizzazione di abitabilità) risultano concessi a XXXXXXXXXX nella qualità di pieno proprietario dell'immobile.

Pertanto, alla luce della documentazione esaminata, si desume che il diritto sul bene da parte di XXXXXXXXXX sia di piena proprietà e non di natura concessoria derivante dai predetti istituti.

QUESITO N. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Trattasi di un'unica unità immobiliare indipendente, pertanto non risulta costituito alcun condominio.

Dalla documentazione in atti non si rilevano procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile pignorato.

QUESITO N. 12: *procedere alla valutazione dei beni*

Considerate le caratteristiche del bene da stimare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto è stato utilizzato il **metodo sintetico-comparativo**, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili



analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario, nel caso in specie il metro quadrato.

Stima del valore di mercato dell'immobile – Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato.

Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui ricade l'immobile, procedendo al confronto con immobili simili ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali consistenza, configurazione planimetrica, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso, etc.. Dall'analisi effettuata attraverso la consultazione degli annunci immobiliari dei siti web specialistici (es. Immobiliare.it), si rileva, per immobili analoghi a quello in oggetto, tenendo conto nondimeno della riduzione che tali valori subiscono nel corso della contrattazione (10-15%), un valore unitario medio di vendita pari a €/mq 750,00 (v. offerte immobiliari in Allegato 18).

Dall'esame delle ultime quotazioni immobiliari, si sono estrapolati i seguenti valori:

- l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2023 - Semestre 2) per il Comune di Partinico, zona "*Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO STORICO*", tipologia "*Abitazioni di tipo economico*", stato conservativo "*normale*", fornisce valori compresi tra un minimo di €/mq 450,00 ed un massimo di €/mq 630,00 (Allegato 18);
- il Borsino Immobiliare per la medesima zona e per tipologia di immobile in stabili di 2^a fascia, indica valori di mercato che oscillano tra un minimo di €/mq 435,00 ed un massimo di €/mq 586,00 (Allegato 18).

Infine, mediante il servizio di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate, sono stati rilevati i corrispettivi dichiarati negli atti di

compravendita relativi ad immobili di categoria catastale A/3 *Abitazioni di tipo economico* e A/4 *Abitazioni di tipo popolare* e localizzati nella medesima zona del bene da stimare. La fonte dei dati dell'Agenzia delle Entrate è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. Le informazioni accessibili tramite il predetto servizio sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero e per il diritto di proprietà.

Dalla ricerca eseguita (v. valori immobiliari dichiarati in Allegato 18) sono stati estratti i seguenti valori:

| Periodo | Categoria catastale | Corrispettivo dichiarato | Consistenza | Valore unitario |
|---------------------|---------------------|--------------------------|-------------|--------------------|
| Novembre 2022 | A/4 | € 28.000,00 | mq 109,00 | €/mq 256,88 |
| Maggio 2023 | A/4 | € 49.997,00 | mq 82,00 | €/mq 609,71 |
| Luglio 2023 | A/4 | € 20.000,00 | mq 46,00 | €/mq 434,78 |
| Luglio 2023 | A/4 | € 24.000,00 | mq 113,00 | €/mq 212,38 |
| Agosto 2023 | A/3 | € 35.000,00 | mq 119,00 | €/mq 294,11 |
| Novembre 2023 | A/3 | € 28.000,00 | mq 187,00 | €/mq 149,73 |
| <u>Valore medio</u> | | | | <u>€/mq 326,26</u> |

In conclusione, sulla base dei dati reperiti dalle fonti sopra indicate, riguardanti immobili della stessa tipologia di quello in oggetto, ubicati nella medesima zona e in condizioni ordinarie, può fissarsi per la stima un valore unitario medio (V_{um}) pari ad €/mq 550,00. Occorrerà adeguare tale valore (V_{um}), mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione (K_n), che tengano conto delle caratteristiche



specifiche del bene oggetto di stima (qualità edilizia/architettonica, stato di conservazione/manutenzione, esposizione/panoramicità, luminosità/aerazione, estensione/composizione dei locali), così da ottenere il valore di mercato unitario al mq (V_u) da attribuire all'immobile.

In particolare, con riferimento alle caratteristiche dell'immobile in precedenza illustrate, che risultano complessivamente più che discrete, si è tenuto conto dei seguenti coefficienti:

| | | |
|--|------------------|------|
| Coeff. qualità edilizia/architettonica | <i>ordinaria</i> | 1,00 |
| Coeff. stato conservazione e manutenzione fabbricato | <i>discreto</i> | 0,98 |
| Coeff. stato d'uso e manutenzione abitazione | <i>discreto</i> | 0,98 |
| Coeff. esposizione/panoramicità | <i>ordinaria</i> | 1,00 |
| Coeff. luminosità/aerazione | <i>discreta</i> | 0,98 |
| Coeff. estensione e composizione dei locali | <i>ordinaria</i> | 1,00 |

$$K_{Tot} = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 = 0,94$$

Si ritiene che il valore di mercato unitario a mq (V_u), che si possa attribuire all'immobile, sia pari a:

$$V_u = V_{um} \times K_{Tot} = \text{€/mq } 550,00 \times 0,94 = \text{€/mq } 517,00$$

Il valore di mercato dell'immobile (V) oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore di mercato unitario (V_u) per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$V = \text{€/mq } 517,00 \times \text{mq } 149,37 = \underline{\underline{\text{€ } 77.224,29}}$$

Adeguamenti e correzioni della stima – Al valore sopra stimato dell'immobile occorrerà apportare le seguenti decurtazioni:

- costi regolarizzazione catastale € 600,00
- costi regolarizzazione urbanistico-edilizia € 24.000,00



$$€ 77.224,29 - € (600,00 + 24.000,00) = € 52.624,29$$

Tenuto conto, inoltre, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e, più in generale, delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato dell'immobile, al valore di mercato sopra determinato si applicherà una riduzione nella misura del 5% :

$$€ 52.624,29 - (€ 52.624,29 \times 5\%) = € 49.993,07$$

Il prezzo a base d'asta dell'immobile che si propone sarà pari, in cifra tonda, ad € 50.000,00.

QUESITO N. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

Trattasi di immobile pignorato per l'intero.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 15 aprile 2024

L'Esperto

Arch. Maria Elisa Giammona

ELENCO ALLEGATI

1. comunicazione inizio operazioni peritali;
2. documentazione catastale;
3. ricorso, decreto di omologazione e nota di trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



4. verbale di visita;
5. copia di atto di compravendita in Notaio Vito Bica del 15.02.2006 rep. n. 19261;
6. istanza di accesso e copia atti prot. n. 31024 del 13.11.2023;
7. istanza per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica prot. n. 31052 del 13.11.2023;
8. certificato di destinazione urbanistica;
9. istanza di verifica di eventuale ordine di demolizione prot. n. 9952 del 29.03.2024;
10. attestato prot. n. 11045 del 10.04.2024 rilasciato dal Comune di Partinico;
11. documentazione fotografica;
12. planimetria dello stato reale dei luoghi;
13. planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale;
14. copia nulla osta (licenza edilizia) prot. n. 1664 del 22.06.1962 ed elaborati grafici assentiti;
15. autorizzazione di abitabilità del 20.09.1983 e certificato di conformità vistato dal Genio Civile in data 11.07.1983 n. 15237;
16. planimetria dello stato reale dell'immobile con l'indicazione delle difformità rispetto ai grafici allegati alla licenza edilizia;
17. valori locativi OMI 2° Semestre 2021;
18. offerte immobiliari - quotazioni immobiliari - valori immobiliari dichiarati.

