



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI



PROCEDURA ESECUTIVA N. 388/2021 R.ES.



LOTTO N.1

INTERA PIENA PROPRIETÀ DI IMMOBILE AD USO
RESIDENZIALE SITO A PARTINICO, CONTRADA
GALEAZZO



GENNAIO 2024



L'ESPERTO STIMATORE
DOTT. ING. CINZIA DESI



Dott. ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 - 90144 Palermo
tel. 091/307339 347/2562698 cinzia.desi@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 388/2021 R.G.E.

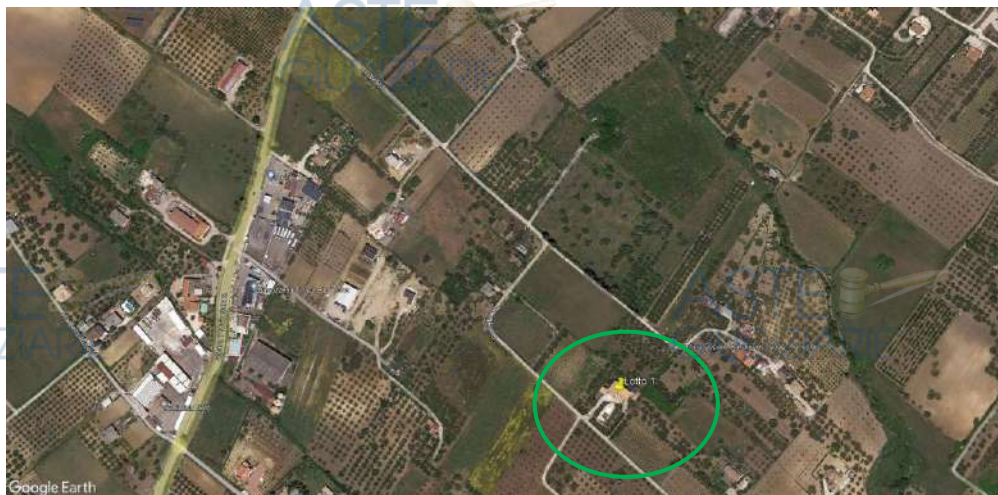
RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N.1

1. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Intera piena proprietà di immobile ad uso residenziale sito a Partinico, contrada Galeazzo. Individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 77 particella 618. Confina a sud - ovest con Strada Rurale n.14, nord – ovest con proprietà (*omissis*) (particelle 223 e 320), e a sud – est con proprietà (*omissis*) (particella 244) e proprietà (*omissis*) (particella 340).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il bene è sito in contrada Galeazzo, zona agricola posta a sud del paese di Partinico, caratterizzata anche da qualche costruzione ad uso residenziale. E' facilmente raggiungibile dalla Strada Rurale 4, strada asfaltata afferente alla



Strada Provinciale n.2, percorrendo circa 680 metri dalla diramazione.

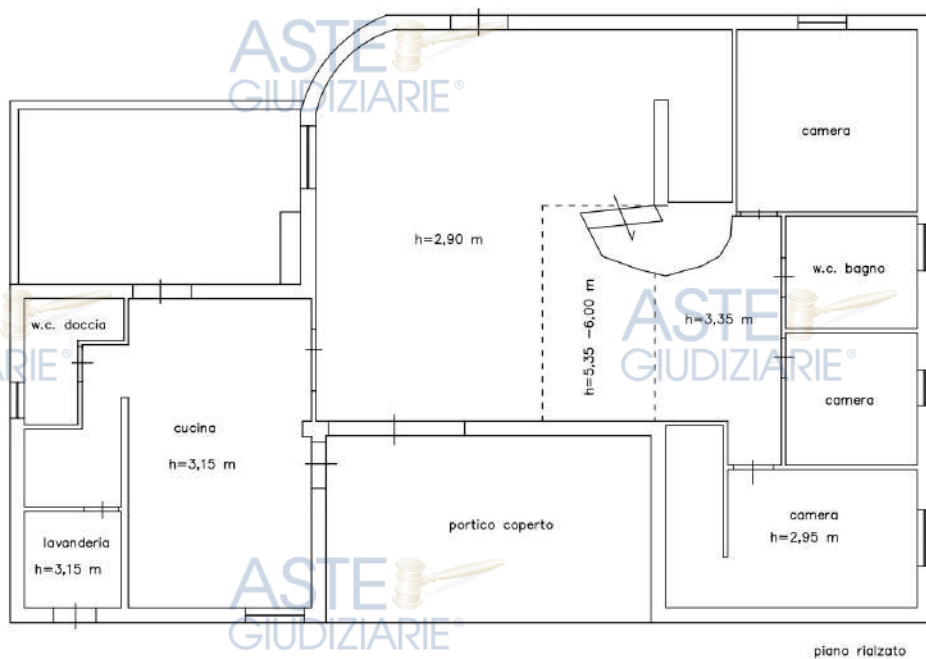
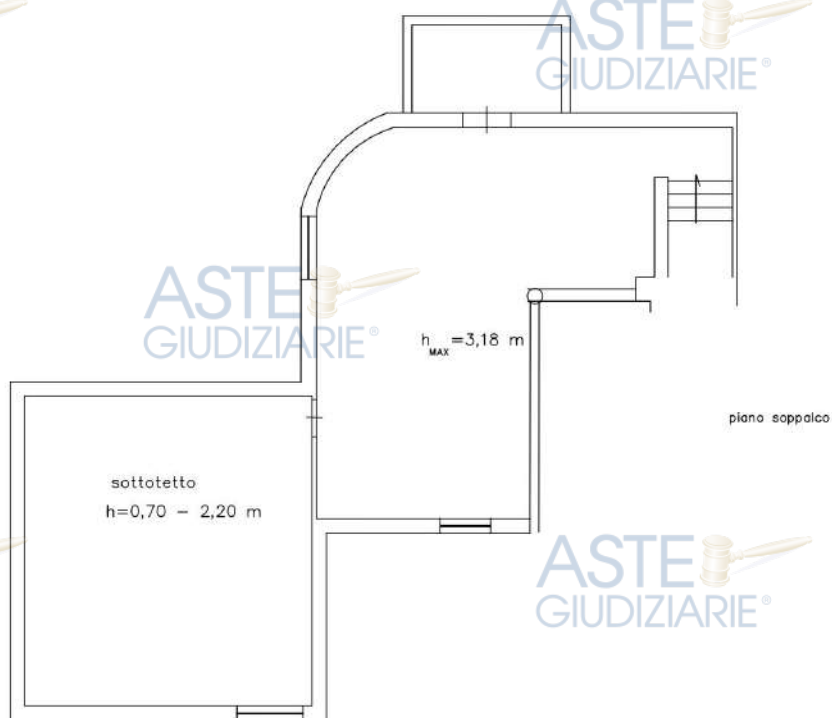
Attraverso un ampio cancello carrabile si accede all'interno dell'immobile pignorato, costituito da un lotto di terreno, di superficie catastale pari a 3.174 m², dove insiste un immobile principale ad uso residenziale e dei corpi accessori.

L'immobile ad uso residenziale è un fabbricato con struttura in cemento armato a due elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate, definito esternamente con intonaco colorato e localmente con rivestimenti effetto pietra.



E' composto da un ampio salone, tre camere da letto, cucina, lavanderia, w.c. bagno, w.c. doccia e disimpegni a piano terra, un ampio vano soppalcato e un locale sottotetto, oltre un porticato ed un terrazzo coperto, a piano terra ed un terrazzo a primo piano, per una superficie coperta complessiva pari a 337,00 m² circa.





L'immobile è definito e rifinito in tutte le sue parti, sia all'interno, che all'esterno. Tutti gli ambienti a piano terra sono pavimentati con piastrelle in ceramica di grande formato e presentano le pareti intonacate e tinteggiate, con particolari effetto stucco veneziano nel salone e nella camera matrimoniale.



SALONE



CAMERA DA LETTO



CAMERA DA LETTO



CAMERA DA LETTO

Nella cucina e nei servizi igienici, dotati uno di vasca da bagno con idromassaggio e l'altro di doccia, le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.



CUCINA





W.C. DOCCIA



W.C. BAGNO

Il locale soppalco, raggiungibile attraverso un'ampia scala semicircolare rivestita



in marmo, è definito con pavimentazione di ceramica bicolore e pareti e dotato di ampie aperture, da una delle quali si accede ad un balcone. E', inoltre, presente un ampio locale ricavato sotto tetto, rifinito con pavimentazione in laminato effetto parquet e pareti intonacate e tinteggiate.



SCALA





SOPPALCO



LOCALE SOTTOTETTO

Nel porticato posto sul retro è presente una grande cucina in muratura, rifinita con piastrelle in ceramica e completa di sportelli in legno.



PORTICATO CON CUCINA IN MURATURA

L'immobile è corredato degli impianti di rito e di impianto di riscaldamento, sotto traccia e funzionanti, sforniti delle certificazione di conformità alla vigente normativa. E', inoltre, presente un camino nel salone.

Nella corte esterna, pavimentata nella parte prospiciente l'ingresso, sono presenti una piscina ed un attiguo spogliatoio con w.c. realizzato con una struttura in legno, un magazzino realizzato con muratura di pomice cemento priva di intonaco e copertura lignea, di superficie lorda pari a 33,50 m² circa, ed una tettoia con struttura metallica.



PISCINA CON CORPO SPOGLIATOIO



W.C. NEL CORPO SPOGLIATOIO





ESTERNO DEL MAGAZZINO



INTERNO DEL MAGAZZINO



AREA ESTERNA SUL RETRO

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al catasto terreni di Partinico al foglio 77 particella 618, contrada Galeazzo snc piano terra primo, categoria F/3.

I dati catastali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione del 15.10.2021 ai nn. 47167/36703 dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione in rettifica del pignoramento del 03.07.2023 ai nn. 33288/25897.

Nell'atto di acquisto del 27.11.2009 in notaio Daniela Du Chaliot sono riportati i dati catastali del terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato, che era allora individuato al catasto terreni di Partinico al foglio 77 particella 486. A seguito di variazione in soppressione del 11.05.2012 pratica n. PA0181027 del 11.05.2012 è stata denunciata la nuova costruzione e la particella 486 del foglio

77 del catasto terreni di Partinico è stata soppressa.

L'immobile non è conforme ai dati catastali in quanto è catastato come in corso di costruzione (categoria F/3), mentre è nella realtà completamente finito e rifinito.

In quanto categoria F/3 non è stato dichiarata la consistenza depositando la planimetria catastale.

Sotto è riportata la sovrapposizione tra foglio di mappa catastale e foto satellitare:



4. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il bene appartiene al signor (*omissis*), coniugato in regime di comunione dei beni



con la signora (*omissis*), per edificazione diretta sul terreno individuato al catasto terreni di Partinico al foglio 77, particella 486, acquistato con atto di compravendita del 27.11.2009 in notaio Daniela Du Chaliot, trascritto il 02.12.2009 ai nn. 91961/68187 in potere dal signor (*omissis*). A quest'ultimo il terreno era pervenuto nel seguente modo:

- la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà per atto di donazione e divisione del 16.03.1979 in notaio Giuseppe Randisi, trascritto il 22.03.1979 ai nn. 12256/10698, da potere del padre (*omissis*), che si era riservato l'usufrutto;
- la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà per l'atto di donazione e divisione del 16.03.1979 in notaio Giuseppe Randisi, trascritto il 22.03.1979 ai nn. 12257/10699, da potere del fratello (*omissis*);
- successiva consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte dell'usufruttuario (*omissis*), deceduto a Partinico il 03.10.1982.

5. REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

5.1 Titoli edilizi

E' stata rilasciata la concessione edilizia n. 144/2010 dal Comune di Partinico – Settore Sviluppo del Territorio e Attività Produttive al sig. (*omissis*) relativa alla realizzazione di un insediamento produttivo per il confezionamento di prodotti agricoli nel terreno individuato al catasto terreni di Partinico al foglio 77 particella 486.

5.2 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Partinico in data 28.11.2023 protocollo n. 26686/1/2023 (in allegato alla presente), secondo il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n. 4141/DRU del 16.11.2000, assunto al protocollo n. 12768/2000, il lotto ricade in zona territoriale omogenea "E", normata dall'articolo 16 punto 5 delle Norme di Attuazione.

5.3 Conformità urbanistica degli immobili ed eventuale regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate

Gli immobili realizzati sono difformi da quanto autorizzato con la concessione edilizia n. 144/2010: in luogo dell'insediamento produttivo per il confezionamento di prodotti agricoli autorizzato dalla citata concessione è stato realizzato un manufatto principale, la cui area di sedime è pressoché coincidente come sagoma con quella autorizzata, ma con destinazione residenziale, oltre che con una superficie utile differente e diverse aperture nei prospetti, nonché la piscina con annesso spogliatoio ed un magazzino.

Alla luce di ciò, tutti i manufatti non sono conformi sotto il profilo edilizio.

Non sono state emesse ordinanze di demolizione, come comunicato dal Comune di Partinico nell'attestazione protocollo n. 1050/9 del 11.01.2024.

I manufatti non possono essere regolarizzati avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge 47/85, in quanto non ne sussistono i presupposti, poiché le ragioni di credito della presente procedura sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio, legge 326/2003, e le opere abusive sono

state realizzate successivamente al termine imposto dalla citata legge 326/2003.

Non risultano pendenti domande di condono edilizio.

La costruzione principale e la piscina, con i corpi accessori, non possono essere regolarizzati neanche avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto non sussiste il requisito fondamentale della conformità urbanistica. Il magazzino e la tettoia, invece, non possono essere regolarizzati ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 poiché sono stati realizzati in violazione delle distanze legali.

Alla luce di ciò, tutti i manufatti non possono essere regolarizzati e devono essere demoliti.

In merito alla costruzione principale con uso residenziale, si evidenzia che essa ha la stessa sagoma dell'insediamento produttivo autorizzato, con una superficie coperta maggiore rispetto alla superficie autorizzata, ma entro la tolleranza del 2% prevista dall'articolo 34 del D.P.R. 380/2001, ma ha una diversa destinazione d'uso, una maggiore superficie utile, è stata realizzata una diversa scala interna in cemento armato, sono presenti difformità nelle aperture sui fronti ed il balcone a piano soppalco ha diversa sagoma e maggiore superficie. Non è stato possibile verificare tutte le altezze effettive dell'immobile per la presenza di controsoffitti in quasi tutti gli ambienti, ma comunque la quota del piano rialzato del fabbricato è sopraelevato rispetto al piano di campagna di quasi un metro, mentre nel progetto autorizzato era previsto un dislivello di soli sedici centimetri. Alla luce di quanto sopra rappresentato, non si ritiene possibile il ripristino dell'immobile attuale secondo il progetto allegato alla concessione edilizia n. 144/2010 rilasciata dal Comune di Partinico in data 30.12.2010, per cui anch'esso deve essere demolito.

I costi della demolizione di tutti i manufatti abusivi si stimano complessivamente pari a 20.000,000 euro circa.

6. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il bene nella disponibilità della sig.ra (omissis), che ha dichiarato di abitarvi insieme alla figlia.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO

7.1 Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario

Nell'atto di acquisto del 27.11.2009 in notaio Daniela Du Chaliot è riportato che l'immobile è trasferito con *“la servitù passiva carrozzabile di passaggio, a favore di altro fondo sito nella stessa contrada di proprietà del fratello, (omissis) o aventi causa, dell'odierno venditore”*.

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- la demolizione di tutti i fabbricati e pertinenze;
- l'aggiornamento catastale a seguito delle demolizioni mediante presentazione di pratica DOCFA e tipo mappale, avvalendosi di un tecnico abilitato, i cui costi sono stati stimati complessivamente pari a circa 1.700,00 euro.

7.2 Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel



contesto della procedura

Dalla certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Anna Maria Musotto agli atti e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie alla data odierna del 21.01.2024, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

- trascrizione del 15.10.2021 ai nn. 47167/36703 a favore di *(omissis)* e contro *(omissis)* del verbale di pignoramento del 10.09.2021 dell'UNEP c/o Corte di Appello di Palermo, trascritto a Palermo il 15.10.2021 ai nn. 47167/36703 a favore di *(omissis)* e contro *(omissis)*;
- trascrizione del 03.07.2023 ai nn. 33288/25897 di nota di pignoramento in rettifica, con la quale è stata rettificata la parte a favore che risulta *(omissis)*.

8. VERIFICARE SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE

Il lotto non insiste su suolo demaniale.

9. EVENTUALI ALTRI PESI

Non risulta dal titolo di proprietà, né dalla certificazione notarile agli atti e dal successivo aggiornamento o dalla certificazione urbanistica, né dalla certificazione catastale, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene.

10. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalla documentazione in atti e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie al 21.01.2024, non risultano altri procedimenti in corso che interessano l'immobile in questione.

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO

11.1 Criterio di stima

Alla luce della situazione urbanistico – edilizia rappresentata nel paragrafo 5.3 il bene oggetto di stima è il lotto di terreno al lordo dell'area di sedime dei fabbricati, in quanto essi sono abusivi e insanabili. Nell'effettuare la stima il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che presumibilmente assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. Tale valore, si sottolinea, è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per una contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. Vista la tipologia di bene da stimare, costituito da un terreno con destinazione urbanistica agricola, il



sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione in base al criterio sintetico.

Per determinare il valore di mercato unitario del bene si è fatto riferimento al valore di mercato unitario di terreni con uguale destinazione urbanistica in zona, individuato attraverso indagini di mercato su siti immobiliari e pubblicazioni specifiche. Al valore così determinato sono stati applicati dei coefficienti correttivi per rapportarlo alle peculiarità del lotto, quali giacitura, presenza di luce ed acqua e facile accessibilità, nonché sono stati detratti i costi per la demolizione dei fabbricati abusivi e non sanabili e la regolarizzazione catastale. In ultimo è stato applicato un ulteriore deprezzamento per rendere più competitiva l'aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, come da specifico mandato del Giudice dell'Esecuzione.

11.2 Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- Osservatorio dei Valori Agricoli del Comune di Partinico, pubblicato da EXEO Edizioni nel 2024 con valori riferiti all'anno 2023, che per terreni di tipo "incolto sterile", ossia terreno agricolo assolutamente improduttivo come il bene oggetto di stima, riporta i seguenti valori
minimo e massimo 700,00 euro/Ha – 1.400,00 euro/Ha;
- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, dai quali si individua un

valore unitario medio delle richieste per terreni con destinazione agricola
ubicati in prossimità nella zona di interesse pari a 11,70 euro/m².

Vista la natura pianeggiante del terreno, la facile accessibilità, la presenza di
acqua e luce, lo stato di fatto dell'immobile, ma al contempo le limitazioni
urbanistiche, si è individuato un valore unitario pari a 10,00 euro/m².

11.3 Determinazione della superficie commerciale

Nell'individuare la superficie commerciale del bene si è considerata l'area
complessiva del lotto, cioè al lordo dell'area di sedime dei fabbricati perché,
come già detto, e sono tutti abusivi e da demolire. A tal fine si è fatto riferimento
alle superficie indicata in visura catastale dell'originaria particella del catasto
terreni, la particella 486, pari a 3.174,00 m².

11.4 Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato
del bene, si stima in condizioni di "ordinarietà" pari a:

$$10,00 \text{ euro/m}^2 \times 3.174,00 \text{ m}^2 = 31.174,00 \text{ euro}$$

A detto valore si detraggono:

- i costi per la demolizione dei manufatti abusivi, stimati complessivamente
pari a 20.000,00 euro circa;
- i costi per l'aggiornamento catastale, a seguito della demolizione dei
manufatti abusivi censiti, stimati pari a 1.700,00 euro circa;

e si applicano:

- un deprezzamento del 5% per la servitù passiva imposta dall'atto di

acquisto del 27.11.2009 in notaio Daniela Du Chaliot;

- un deprezzamento del 5% per rendere più competitiva l'aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, come espressamente riportato nel decreto di nomina.

Quindi il più probabile valore del lotto, nello stato di fatto in cui versa, si stima pari a:

$$31.174,00 - (20.000,00 + 1.700,00) \text{ euro} \times 0,95 \times 0,95 = 9.061,10 \text{ euro}$$

che si arrotonda a

9.000,00 euro

12.SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.1 Intera piena proprietà di immobile ad uso residenziale sito a Partinico, contrada Galeazzo, composto da un ampio salone, tre camere da letto, cucina, lavanderia w.c. bagno, w.c. doccia e disimpegni a piano terra, un ampio vano soppalcato e un locale sottotetto, oltre un porticato e due un terrazzi, per una superficie coperta complessiva pari a 337,00 m² circa. Sono presenti pure una piscina con spogliatoio e un magazzino di superficie lorda pari a 33,50 m².

Individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 77 particella 618.

Confina a sud - ovest con Strada Rurale n.14, nord – ovest con proprietà (*omissis*) (particelle 223 e 320), e a sud – est con proprietà (*omissis*) (particella 244) e proprietà (*omissis*) (particella 340).

Tutti i manufatti non sono conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico e non sono in alcun modo regolarizzabile.

Secondo lo strumento urbanistico vigente il lotto di terreni ricade in zona “Ee”

PREZZO BASE

9.000,00 euro.

13. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima:

1. la documentazione catastale: le visure catastali attuali e storiche e lo stralcio del foglio di mappa catastale;
2. le planimetrie rappresentanti lo stato di fatto;
3. la fotografia satellitare con l'ubicazione dell'immobile;
4. la sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale;
5. il titolo di proprietà;
6. la visura al Castato Energetico Siciliano;
7. la documentazione urbanistica: la concessione edilizia n. 144/2010 dal Comune di Partinico, completa di relazione tecnica e elaborati grafici ed il certificato di destinazione urbanistica protocollo n. 26686/1/2003 del 28.11.2023 e l'attestazione del Comune di Partinico protocollo n. 1050/9 del 11.01.2024;
8. l'aggiornamento delle visure ipotecarie sull'immobile dal 21.01.2014;
9. le fonti utilizzate per la stima: le Osservatorio dei Valori Agricoli del Comune di Partinico, pubblicato da EXEO Edizioni nel 2024 con valori riferiti all'anno 2023 relative al territorio di Monreale e quattro annunci





immobiliari relativi a compravendite;

10. documentazione fotografica: diciassette fotografie del lotto;

Palermo, 22.01.2024

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Cinzia Desi

