

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE**

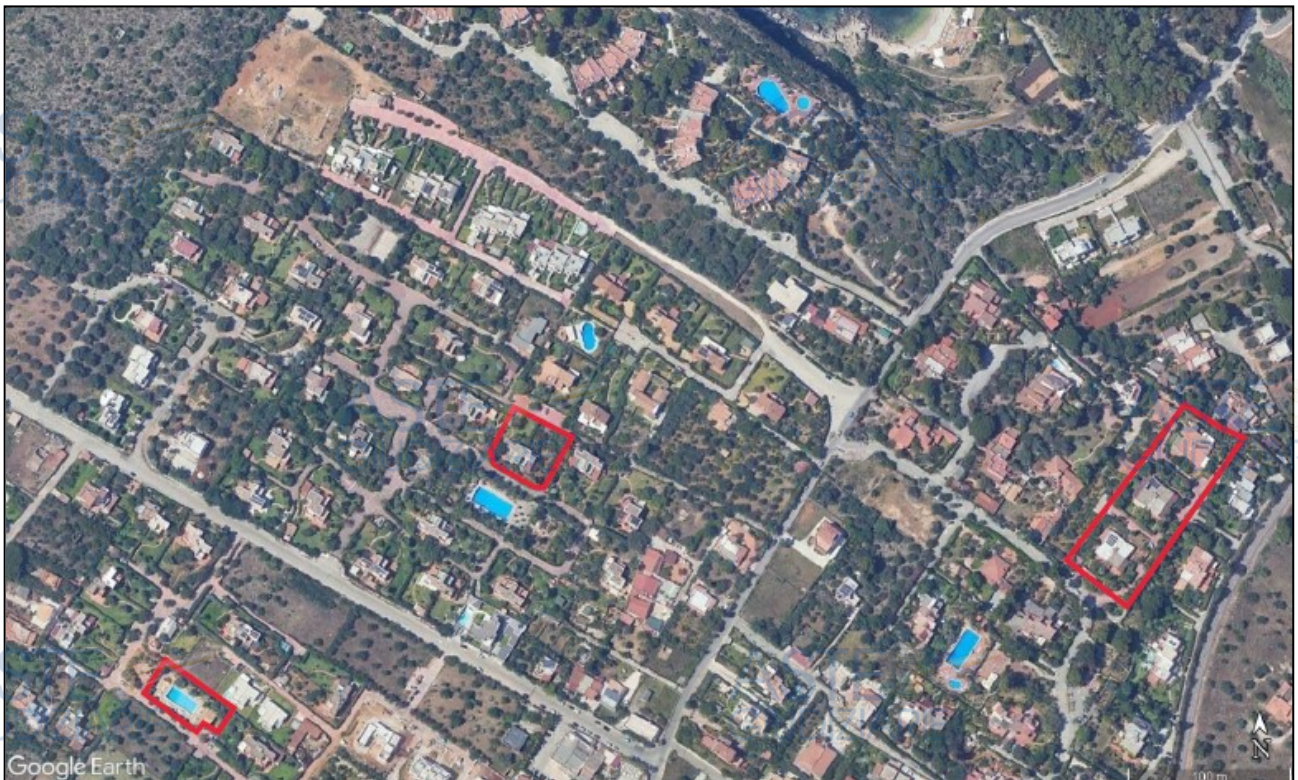
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 28/2025 R.G.**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ALESSIA GIAMPIETRO**

**CURATORE FALLIMENTARE: AVV. MARIO PARISI**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

Immobili siti in Terrasini (PA), contrada Agli Androni



**Esperto stimatore: arch. Valentina Giardina**

1. PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI .....	6
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
4. DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI.....	8
A. <u>Immobile sito nel complesso residenziale “Rocche Chiare”</u>	
4.1 <b>LOTTO 1 – Piscina scoperta sita in Terrasini, via Roccavoli n. 13</b> .....	9
4.1.1 Descrizione dell’immobile.....	10
4.1.2 Identificazione catastale dell’immobile.....	13
4.1.3 Storia del dominio.....	16
4.1.4 Regolarità urbanistica ed edilizia.....	17
4.1.5 Stato di possesso attuale dell’immobile.....	20
4.1.6 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	20
4.1.7 Verifica dell’esistenza di pesi e oneri.....	21
4.1.8 Determinazione del valore di mercato dell’immobile.....	21
B. <u>Immobile sito nel complesso residenziale “Rocche Alte”</u>	
4.2 <b>LOTTO 2 – Posto auto sito in Terrasini, via Roccavoli n. 10</b> .....	29
4.2.1 Descrizione dell’immobile.....	29
4.2.2 Identificazione catastale dell’immobile.....	31
4.2.3 Storia del dominio.....	33
4.2.4 Regolarità urbanistica ed edilizia.....	34
4.2.5 Stato di possesso attuale dell’immobile.....	38
4.2.6 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	38
4.2.7 Verifica dell’esistenza di pesi e oneri.....	40
4.2.8 Determinazione del valore di mercato dell’immobile.....	41
C. <u>Immobili siti nel complesso residenziale “Alberi di Ulivo”</u>	
4.3 <b>LOTTI 3-4-5-6-7-8 – Posti auto sito in Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c.</b> .....	44
4.3.1 Descrizione degli immobili.....	44
4.3.2 Identificazione catastale degli immobili.....	49
4.3.3 Storia del dominio.....	56
4.3.4 Regolarità urbanistica ed edilizia.....	57



4.3.5	Stato di possesso attuale degli immobili.....	64
4.3.6	Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni.....	64
4.3.7	Verifica dell'esistenza di pesi e oneri.....	65
4.3.8	Determinazione del valore di mercato degli immobili.....	65
5.	STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – QUADRO SINOTTICO.....	69
	ELENCO ALLEGATI.....	70





## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DEGLI IMMOBILI SITI NEL TERRITORIO COMUNALE DI TERRASINI (PA), CONTRADA AGLI ANDRONI

### 1. PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Valentina Giardina, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3109, a seguito di istanza dell'avv. Mario Parisi, nella qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale, N.

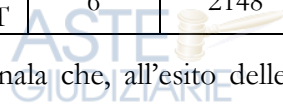
28/2025 R.G. del Tribunale di Palermo, è stata nominata quale coadiutore tecnico della Curatela in forza di provvedimento di autorizzazione emesso in data 27.05.2025 dal Giudice Delegato dott.ssa Alessia Giampietro, con l'incarico finalizzato alla individuazione, alla ricognizione e alla stima del compendio immobiliare intestato alla procedura citata in epigrafe, sito nel territorio comunale di Terrasini, contrada Agli Androni.

Il compendio immobiliare intestato alla prefata società risulta costituito dagli immobili di seguito elencati unitamente alla ubicazione e agli identificativi catastali.

#### ▪ Catasto Fabbricati

N.	Ubicazione	Dati catastali			
		foglio	particella	sub	cat.
1	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare), P.T-S1	9	1293		D/6
2	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare), P.T	9	1197		C/2
3	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 10 (complesso residenziale Rocche Alte), P.T	6	1532	3	C/6
4	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2146	5	C/6
5	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2146	7	C/6
6	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2146	8	C/6
7	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2147	10	C/6
8	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2147	12	C/6
9	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2148	6	C/6

Con riferimento agli immobili prima elencati, si segnala che, all'esito delle verifiche effettuate sulla base degli atti catastali e della relazione notarile, nonché degli accertamenti eseguiti mediante l'ispezione dei luoghi, non è stato possibile rinvenire l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al **foglio 9, particella 1197**, catastalmente censito quale locale di deposito con superficie pari a 12



mq è verosimilmente ricompreso nel complesso residenziale “Rocche Chiare”. Invero, dall’esame degli atti catastali emerge che l’immobile particella 1197 del Catasto Fabbricati risulta correlato con la particella 1291 del Catasto Terreni, quest’ultima corrispondente ad una villa bifamiliare (lotto n. 10 del piano di lottizzazione “Rocche Chiare”) e, pertanto, la scrivente ha interpellato al riguardo l’amministrazione condominiale e ha ulteriormente proceduto all’acquisizione diretta di informazioni presso il complesso residenziale de quo, accertando che non risulta la presenza di un immobile siffatto sia in corrispondenza della particella 1291, sia presso il complesso residenziale “Rocche Chiare”.

▪ **Catasto Terreni**

N.	Ubicazione	Dati catastali	
		foglio	particella
10	Comune di Terrasini, viale Residence Cala Rossa s.n.c.	6	821
11	Comune di Terrasini, via Roccavoli	9	1142
12	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1197
13	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1264
14	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1278
15	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1280
16	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1281
17	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1292
18	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1336
19	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1337
20	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1338
21	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1339
22	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1451
23	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1452
24	Comune di Terrasini via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare)	9	1453
25	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo)	6	2100
26	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo)	6	2103
27	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni	6	2104

N.	Ubicazione	Dati catastali	
		foglio	particella
	s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo)		
28	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo)	6	2106
29	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo)	6	2108
30	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo)	6	2110
31	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo)	6	2111
32	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo)	6	2112
33	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo)	6	2113
34	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo)	6	2114

Con riferimento ai terreni prima elencati, si evidenzia che:

- l'immobile identificato al **foglio 6, particella 821** corrisponde ad una piccola area alberata di circa 42,00 mq ricadente nel Residence Cala Rossa;
- l'immobile identificato al **foglio 9, particella 1142** corrisponde ad una porzione di via Roccavoli;
- l'immobile identificato al **foglio 9, particella 1197** è stato soppresso con variazione n. 166061.1/2004 del 12.05.2004, originando le particelle 1262-1263-1279-1291, acquisite all'urbano e intestate a soggetti terzi, nonché la particella 1280, corrispondente ad una parte della viabilità interna del complesso residenziale "Rocche Chiare";
- gli immobili identificati al **foglio 9, particelle 1264-1278-1280-1281-1292-1336-1337-1338-1339-1451-1452-1453** corrispondono in effetti a sedi stradali costituenti parti della viabilità interna del complesso residenziale "Rocche Chiare";
- gli immobili identificati al **foglio 6, particelle 2100-2103-2104-2106-2108-2110-2111-2112-2113-2114** corrispondono in effetti a sedi stradali costituenti parti della viabilità interna del complesso residenziale "Alberi di Ulivo".

Alla luce di quanto sopra riferito, nell'adempiere all'incarico conferito si espone preliminarmente quanto segue:

- in difetto della materiale individuazione del locale di deposito censito al foglio 9, particella 1197 non risulta possibile svolgere le necessarie attività finalizzate alla quantificazione del suo valore di mercato e, di conseguenza, non può procedersi alla stima del cespite de quo;
- in ordine ai terreni facenti parte del compendio immobiliare in titolarità della prefata società si

ritiene che la natura e l'effettiva destinazione prima descritte ne inibiscano i requisiti di commerciabilità e, pertanto, gli stessi saranno esclusi dalla presente valutazione immobiliare, con la precisazione che, per quanto riportato nelle convenzioni dei piani di lottizzazione relativi agli insediamenti residenziali anzidetti, le opere di urbanizzazione primaria, di cui fanno parte i terreni destinati alla formazione di sedi stradali, devono essere ceduti a titolo gratuito al Comune di Terrasini.

Fatte le superiori premesse, si procederà di seguito ad una descrizione degli immobili oggetto di stima, alla loro identificazione catastale e all'accertamento della relativa conformità, all'individuazione della provenienza, alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, alla verifica della sussistenza di pesi e oneri gravanti sui beni. Successivamente si determinerà il più probabile valore di mercato dei beni, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbero essere scambiati gli immobili in argomento in un determinato luogo e periodo storico.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato di un bene sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata mediante procedimenti sintetici, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici e utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale, per quanto riferito in premessa, risulta dunque costituito dalla piena proprietà dei seguenti immobili:

N.	Tipologia	Ubicazione	Dati catastali			
			foglio	particella	sub	cat.
1	Piscina scoperta	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare), P.T-S1	9	1293		D/6
2	Posto auto	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 10 (complesso residenziale Rocche Alte), P.T	6	1532	3	C/6
3	Posto auto	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2146	5	C/6
4	Posto auto	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2146	7	C/6

N.	Tipologia	Ubicazione	Dati catastali			
			foglio	particella	sub	cat.
5	Posto auto	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2146	8	C/6
6	Posto auto	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2147	10	C/6
7	Posto auto	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2147	12	C/6
8	Posto auto	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2148	6	C/6

Date la tipologia e le caratteristiche dei beni, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, si ritiene opportuno procedere alla formazione di n. **8 lotti** per la vendita, di seguito individuati e raggruppati con riferimento al complesso residenziale presso cui insistono.

A. Immobile sito nel complesso residenziale "Rocche Chiare":

➤ **Lotto 1** – Piena proprietà della piscina scoperta sita in Terrasini (PA), via Roccavoli n. 13, piano terra e piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 1293, cat. D/6;

B. Immobile sito nel complesso residenziale "Rocche Alte":

➤ **Lotto 2** – Piena proprietà del posto auto sito in Terrasini (PA), via Roccavoli n. 10, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 1532 sub 3, cat. C/6;

C. Immobili siti nel complesso residenziale "Alberi di Ulivo":

➤ **Lotto 3** – Piena proprietà del posto auto sito in Terrasini (PA), via Contrada Agli Androni s.n.c., piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 2146 sub 5, cat. C/6;

➤ **Lotto 4** – Piena proprietà del posto auto sito in Terrasini (PA), via Contrada Agli Androni s.n.c., piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 2146 sub 7, cat. C/6;

➤ **Lotto 5** – Piena proprietà del posto auto sito in Terrasini (PA), via Contrada Agli Androni s.n.c., piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 2146 sub 8, cat. C/6;

➤ **Lotto 6** – Piena proprietà del posto auto sito in Terrasini (PA), via Contrada Agli Androni s.n.c., piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 2147 sub 10, cat. C/6;

➤ **Lotto 7** – Piena proprietà del posto auto sito in Terrasini (PA), via Contrada Agli Androni s.n.c., piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 2147 sub 12, cat. C/6;

➤ **Lotto 8** – Piena proprietà del posto auto sito in Terrasini (PA), via Contrada Agli Androni s.n.c., piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 2148 sub 6, cat. C/6.

### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita la documentazione catastale relativa agli immobili (Allegato 1), la sottoscritta, previa individuazione e localizzazione dei cespiti, nei giorni 06.06.2025, 29.09.2025 e 17.10.2025 ha eseguito i sopralluoghi presso i beni costituenti il compendio immobiliare intestato alla procedura congiuntamente al curatore, avv. Mario Parisi, effettuando i rilievi metrici e fotografici dei beni e procedendo all'annotazione delle caratteristiche degli stessi (cfr. verbale delle operazioni in Allegato 2). All'esito degli accertamenti eseguiti nel corso delle visite e sulla scorta della documentazione acquisita, sono stati individuati gli immobili che presentano i requisiti di commerciabilità e che sono oggetto della presente perizia estimativa.

Inoltre il consulente tecnico, ai fini dell'espletamento delle attività demandate, ha proceduto agli opportuni accertamenti e verifiche presso i competenti uffici, nonché all'acquisizione, anche mediante opportuna ispezione ipotecaria, della documentazione allegata alla presente relazione di stima.

### 4. DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI

Gli immobili che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di valutazione ricadono nel territorio comunale di Terrasini, in zona suburbana denominata Contrada Cala Rossa o Contrada Agli Androni, connotata da insediamenti residenziali di tipo estensivo con tipologia prevalente a ville e villini, nonché da una buona vocazione turistico-ricettiva dovuta alla presenza della vicina spiaggia di Cala Rossa.

L'area, che presenta peculiari caratteristiche paesaggistiche e ambientali, è situata a breve distanza sia dallo svincolo autostradale di Terrasini della A29 Palermo-Mazara del Vallo, sia dal centro urbano di Terrasini, è efficientemente collegata mediante via Cala Rossa, via Contrada Agli Androni e il sistema viario ad esse afferente e risulta dotata di opere di urbanizzazione primaria (v. inquadramento di zona in Allegato 3).

Ai fini dell'esatta individuazione del compendio immobiliare si è inoltre effettuato un raffronto tra la foto satellitare attuale e la mappa catastale, riscontrando la corrispondenza tra le risultanze catastali e la situazione reale dei luoghi.

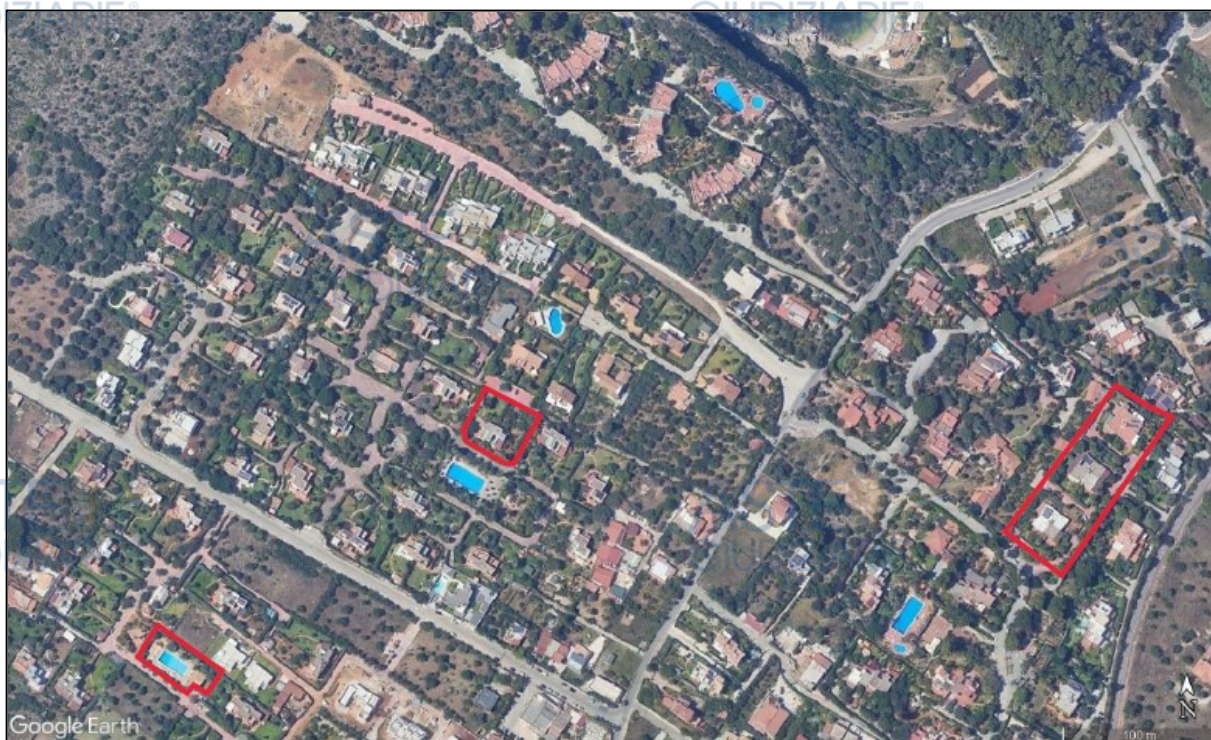
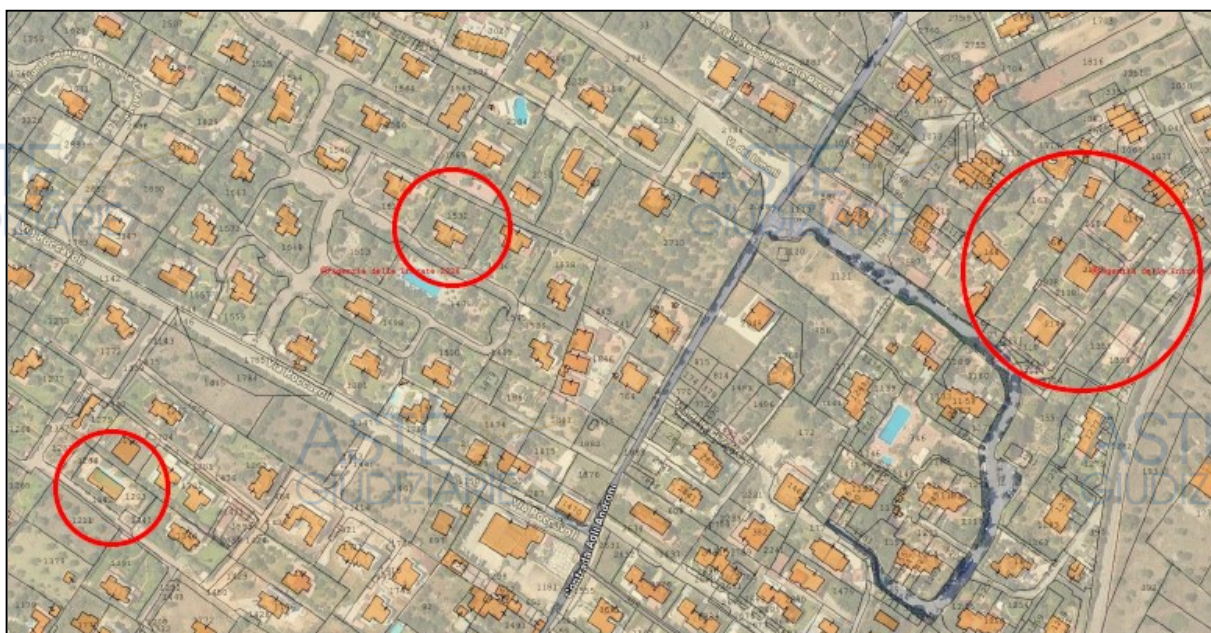


Foto satellitare della zona, tratta da Google Earth, con l'indicazione dell'ubicazione degli immobili



Sovrapposizione tra la foto satellitare e i fogli di mappa 6 e 9 del Comune di Terrasini con l'individuazione delle particelle su cui insistono gli immobili

A. Immobile sito nel complesso residenziale "Rocche Chiare"

4.1 **LOTTO 1 – Piscina scoperta sita in Terrasini, via Roccavoli n. 13**

Il lotto 1 della presente relazione è costituito dalla piscina scoperta sita in Terrasini (PA), via

Roccapoli n. 13, piano terra e piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 1293, cat. D/6.

#### 4.1.1 Descrizione dell'immobile

L'immobile fa parte di un insediamento residenziale a carattere stagionale realizzato nella prima metà del 2000 mediante la lottizzazione denominata "Rocche Chiare". Il complesso residenziale de quo ha accesso dal numero civico 13 di via Roccapoli (foto 1-2 in Allegato 4) – quest'ultima collegata a via Contrada Agli Androni – ed è costituito da n. 11 lotti aventi tipologia a edifici bifamiliari con giardino pertinenziale, da piscina e aree scoperte comuni, da spazi di sosta e parcheggio, da rete viaria interna.

Il cespite in esame corrisponde ad una piscina con area scoperta pertinenziale e locali tecnici interrati che, per quanto riportato nel Regolamento del Condominio "Rocche Chiare" prodotto in copia dall'amministrazione condominiale (Allegato 5), costituisce proprietà comune del complesso residenziale.



Foto satellitare attuale con l'individuazione della piscina del complesso residenziale "Rocche Chiare" (foglio 9, particella 1293)

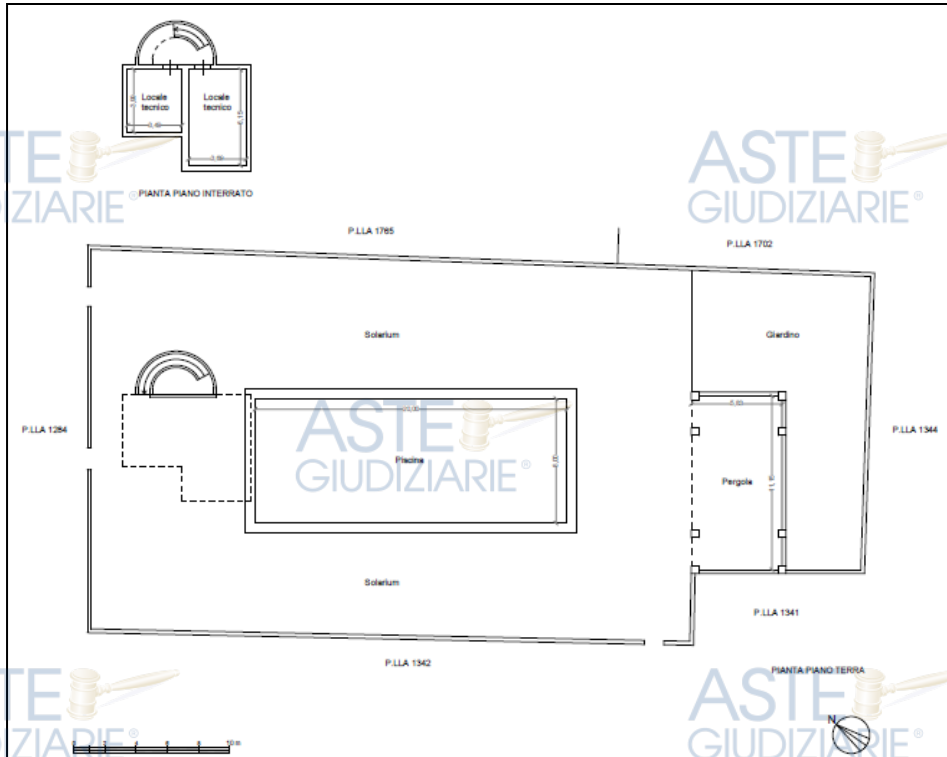
Il bene confina a nord con particella 1765 e particella 1702, ad est con particella 1344 e particella 1341, a sud con strada della viabilità interna (particella 1342), ad ovest con particella 1284.

Il lotto (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 6) è delimitato lungo il suo perimetro da una recinzione costituita da muretti in blocchi di tufo sormontati da rete metallica e presenta tre

ingressi due dei quali ubicati sul lato est, l'altro sito in corrispondenza del lato sud – dotati di cancelli in ferro verniciato (foto 3-4), da cui si accede alla corte che circonda la piscina.

Detta corte presenta un'area scoperta adibita a solarium munita di docce esterne e una zona coperta da una pergola ubicata nella parte est del lotto, oltre ad aiuole e spazi a giardino variamente piantumati (foto 5-6-7-8). Le zone destinate a solarium e lo spazio ombreggiato sottostante alla pergola hanno una pavimentazione realizzata con mattoni di pietra e campigiane in laterizio, la pergola presenta una struttura realizzata con pilastri in muratura sormontati da profilati in acciaio e stuoie in canniccio (foto 10).

La piscina è costituita da una vasca interrata rettangolare in calcestruzzo armato di dimensioni  $20,00 \times 8,00$  metri, avente sistema a sfioro con griglie su tutti i lati, immissione dal fondo e aspirazione da vasca di compenso (foto 9), classificata di tipo "B" (piscina condominiale destinata all'uso esclusivo degli abitanti del condominio), corredata di due locali interrati per l'alloggiamento degli impianti tecnologici e delle apparecchiature ad essa funzionali. Detti vani tecnici, raggiungibili mediante una scala a emiciclo situata nella parte est della corte, hanno un'altezza utile interna pari a 2,47 metri, presentano aperture d'ingresso dotate di porte in ferro verniciato e sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato (foto 11-12-13-14-15-16-17).



**Planimetria di rilievo dello stato di fatto della piscina**

**Stato di manutenzione** – L'unità immobiliare in oggetto presenta nel complesso buone

condizioni d'uso e di manutenzione e un grado di finitura appropriato alla sua destinazione.

**Dotazione impianti** – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta:

- impianto piscina con relativi sistemi di immissione, filtrazione, disinfezione, pulizia e scarico;
- impianto elettrico con circuiti di distribuzione sia sottotraccia sia esterni, contenuti in tubi rigidi e corrugati in PVC, munito di quadri elettrici per la protezione e il sezionamento delle linee di partenza e degli utilizzatori finali, con i comandi delle pompe di ricircolo, degli alimentatori del disinfettante, del sistema di reintegro in vasca di compenso e della centralina di controllo dei parametri chimici. I corpi illuminanti dei locali tecnici sono costituiti da plafoniere a tubi fluorescenti collocate sui soffitti.

Non vi sono risultanze circa la sussistenza delle certificazioni di conformità degli impianti suddetti, benché, date la tipologia e la destinazione d'uso dell'immobile, si ritiene che gli stessi siano conformi ai sensi della normativa vigente



Foto 5-8-9-10 – Vedute della piscina, dell'area scoperta pertinenziale e della pergola



Foto 12 – Scala di accesso ai locali tecnici



Foto 13 – Veduta dei locali tecnici interrati

**Attestato di prestazione energetica** – Trattandosi di un manufatto non riconducibile alla definizione di edificio, l'immobile in esame non è soggetto all'obbligo di certificazione energetica.

**Consistenza del lotto** – La determinazione della consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito sui luoghi e dei dati desunti dalla planimetria catastale e dai grafici del progetto depositato presso l'Ufficio comunale.

SUPERFICIE LOTTO 1	mq
Piscina particella 1293	1.130,00

#### 4.1.2 Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 1):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	9	1293		D/6				Euro 3.110,00

Contrada Agli Androni, piano T-S1

Dati derivanti da: Variazione di toponomastica n. 30804.1/2011 del 16.03.2011, pratica n. PA0153489 in atti dal 16.03.2011.

**Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: foglio 9, particella 1293**

e risulta così intestato:

- , proprietà per 1/1.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

– **foglio 9, particella 1293**, cat. D/6, rendita 3.110,00 euro, Contrada Agli Androni, piano T-S1 (dati derivanti da: variazione nel classamento n. 9461.1/2005 del 12.05.2005, pratica n. PA0133596 in atti dal 12.05.2005).

– **foglio 9, particella 1293**, cat. D/6, rendita 3.110,00 euro, Contrada Agli Androni, piano T-S1 (dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 3112.1/2004 del 14.07.2004, pratica n. PA0236018 in atti dal 14.07.2004).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da trasferimento di società del 05.12.2011 rep. n. 55894 in Notaio Orlando di Palermo, registrazione n. 22260 del 14.12.2011, voltura n. 14023.1/2012, pratica n. PA0167002 in atti da 02.05.2012);
- dal 14.07.2004 al 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da COSTITUZIONE n. 3112.1/2004 del 14.07.2004, pratica n. PA0236018 in atti dal 14.07.2004).

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Terrasini come di seguito riportato (cfr. Allegato 6).

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	9	1293		ENTE URBANO	1.129		

Dati derivanti da: Tipo Mappale n. 183856.1/2004 del 26.05.2004, pratica n. PA0183856 in atti dal 28.06.2004.

#### **Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: foglio 9, particella 1293**

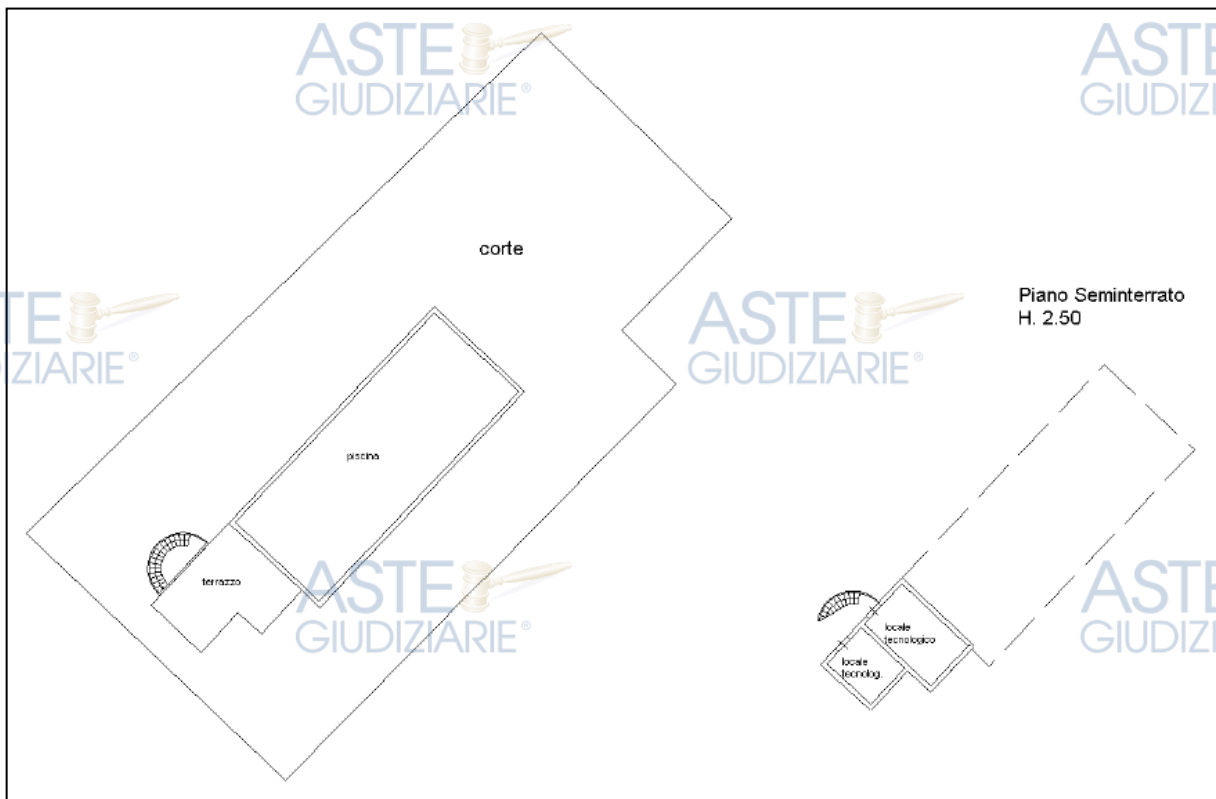
L'attuale particella 1293 deriva dalla variazione in soppressione dell'immobile predecessore di seguito indicato:

- **foglio 9, particella 1283**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1.129 mq, reddito dominicale Euro 5,83, reddito agrario Euro 1,75 (dati derivanti da frazionamento n. 419195.1/2003 del 02.09.2003, pratica n. 419195 in atti dal 02.09.2003).

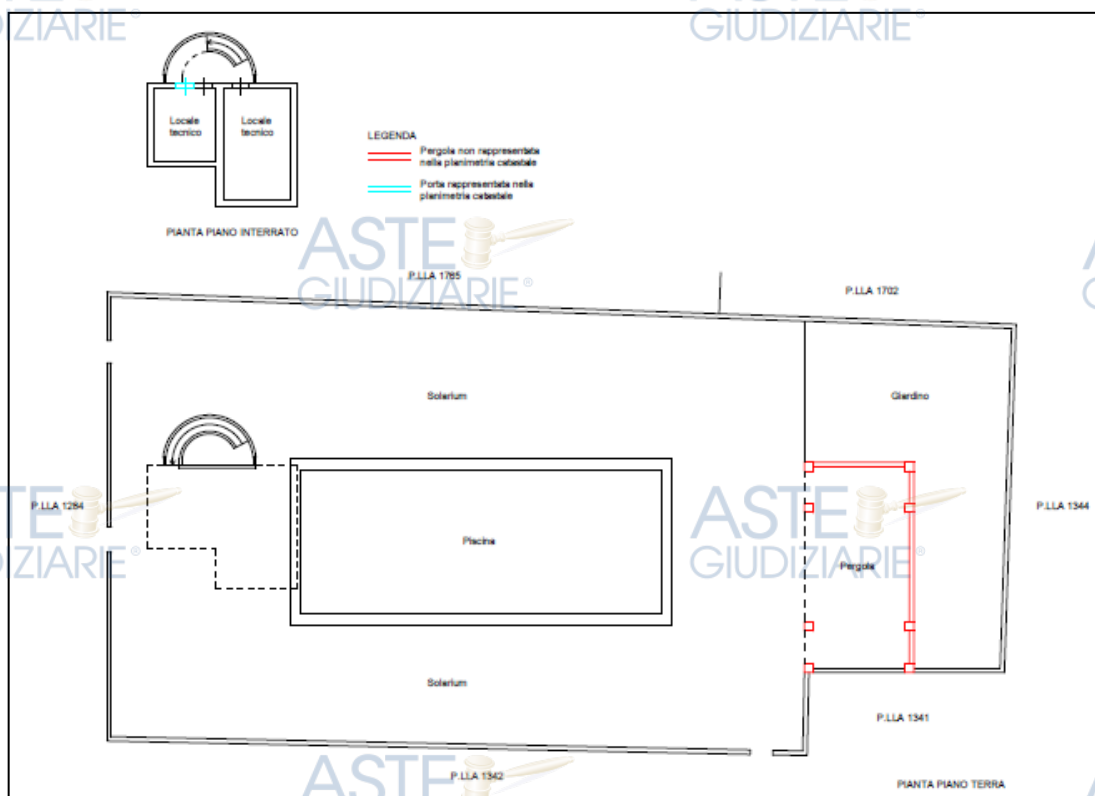
L'immobile particella 1283 deriva dal frazionamento del seguente immobile:

- **foglio 9, particella 301**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 3.309 mq, reddito dominicale Euro 17,09, reddito agrario Euro 5,13 (dati derivanti da frazionamento n. 5582 in atti dal 12.03.1991);
- **foglio 9, particella 301**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 3.376 mq, reddito dominicale Euro 17,44, reddito agrario Euro 5,23 (dati derivanti da impianto meccanografico

**Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale** – L'immobile, come riscontrato nel corso del sopralluogo, presenta uno stato pressoché conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale attuale, a meno della mancata rappresentazione della pergola e della traslazione della porta di accesso a uno dei locali tecnici (cfr. Allegati 1, 6 e 7). Nel merito si segnala che generalmente la pergola, essendo una struttura funzionale all'arredo esterno e priva di incidenza volumetrica, non deve essere rappresentata nella planimetria catastale. Tuttavia, considerato che la pergola in esame non ha le caratteristiche di struttura precaria amovibile ma presenta elementi verticali (pilastri) fissati stabilmente al suolo, ai fini della piena conformità catastale si ritiene opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale in cui sia rappresentata detta struttura, a fronte di un costo, comprensivo di compensi tecnici e diritti erariali, che può quantificarsi in circa 1.000,00 euro.



Planimetria catastale dell'immobile



Planimetria dello stato di fatto dell'immobile con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale

#### 4.1.3 Storia del dominio

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta alla società

, in virtù di atto di trasformazione di società in

Notaio Marcello Orlando del 05.12.2011, rep. n. 55894/21597, trascritto il 15.12.2011 ai nn. 60860/44843 – per averlo edificato su terreno distinto al foglio 9, particella 1283 (ex particella 301) pervenuto in forza di atto di compravendita in Notaio Marcello Orlando di Palermo del 12.09.2003, rep. n. 47320, trascritto in data 25.09.2003 ai nn. 39061/28257, da potere di

per la quota di 1/2

ciascuno della piena proprietà.

**N.B.** Nel quadro D della nota di trascrizione del superiore titolo si legge: “ [...] *Poiché nel lotto di terreno oggetto della vendita verrà realizzata la piscina a servizio della lottizzazione si conviene tra le parti che alla particella 1282 del foglio 9 di cui all'allegato frazionamento, di proprietà dei venditori, viene riservata la proprietà millesimale di detta piscina in proporzione a tutti i lotti della lottizzazione con tutti i diritti ed obblighi nascenti dalla comunione e dall'uso comune della cosa*”.

#### 4.1.4 Regolarità urbanistica ed edilizia

- ***Inquadramento urbanistico***

La particella 1293 corrispondente all'immobile in parola, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Terrasini adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 166 del 05.12.1994, ricade in **Zona territoriale omogenea C5 – Insediamenti stagionali e ricettivi** (art. 32 delle N.T.A.), che comprende le parti di territorio destinate ad abitazioni stagionali e a strutture ricettive con annessi locali per attività ricreative, negozi e bar (v. stralci P.R.G. e N.T.A. in Allegato 8).

In queste zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo con una superficie minima di intervento  $S_m = 10.000$  mq, applicando i seguenti indici:

- a.  $I_t$  = indice di fabbricabilità territoriale = 0,50 mc/mq;
- b.  $S_f$  = superficie fondiaria suddivisa in lotti minimi di intervento non inferiori ciascuno a 1.500 mq;
- c. parcheggi per altri edifici 10 mq/mc;
- d.  $S_1$  = superficie per opere di urbanizzazione primaria:
  1. parcheggi = 2,50 mq/abitante;
  2. verde attrezzato = 4,50 mq/abitante;
- e. altezza massima  $H = 7,50$  m;
- f. distanza minima dai confini = 5,00 m;
- g. rapporto di copertura  $Q = 20\%$ .

Per le strutture ricettive si prescinde dal lotto minimo di intervento, fermi restando gli altri indici.

Le tipologie consentite per le strutture ricettive sono: in linea, a bungalow, unità village, a blocco, a corpi isolati, o miste. I rapporti di copertura per le tipologie ricettive sono i seguenti: in linea 20%, a bungalow 50%, unità village 30%, a blocco e a corpo isolato 20%.

Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari devono cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e indotta. Quelle relative alla urbanizzazione secondaria vanno monetizzate come previsto all'art. 28.3. Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione si applica il disposto dell'articolo 8.4. Per ottenere la concessione ad edificare le aree in oggetto devono essere dotate di urbanizzazione primaria e indotta come definita all'articolo 8.

I dettagli costruttivi (rivestimenti, coperture, opere in ferro, etc.) devono essere unificati, costituendo gli elementi di armonizzazione delle singole unità del complesso previsto nell'intervento urbanistico preventivo.

In sede di predisposizione di piano di lottizzazione convenzionato, le destinazioni d'uso per opere di urbanizzazione primaria devono essere concordate con l'Amministrazione comunale al

fine di prevedere superfici congrue alle concordate destinazioni d'uso e coordinate con le previsioni di P.R.G.

L'immobile individuato dalla particella 1293 ricade in area soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo aeronautico in altezza (Legge n. 58/63 e D.M. 3/15 del 02.01.1985 e ss.mm.ii.);
- vincolo paesaggistico (Legge 29.06.1939, n. 1497, per effetto della Legge 08.08.1985, n. 431 e ss.mm.ii.).

• **Regolarità edilizia**

Con istanza di accesso agli atti prot. n. 28021 del 31.10.2025, nonché con successiva richiesta di integrazione documentale inviata con email del 15.01.2026, il consulente tecnico ha chiesto al SUE del Comune di Terrasini di prendere visione e acquisire copia di tutte le pratiche edilizie relative al cespite in oggetto (Allegato 9), in riscontro alla quale l'Ufficio ha prodotto la documentazione relativa alla lottizzazione "Rocche Chiare" e all'autorizzazione della piscina ivi ricadente, riferendo anche circa il mancato reperimento di taluni degli atti richiesti (Allegato 10).

Pertanto, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite in esame, si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione prodotta dal SUE di Terrasini (Allegato 11).

Il complesso residenziale denominato "Rocche Chiare" di cui fa parte la piscina prima descritta è stato realizzato dalla società mediante piano di lottizzazione

dei terreni distinti in catasto al foglio 9, particelle 1141-274, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 36 del 04.06.2001 e di cui alla convenzione in Notaio Marcello Orlando del 01.08.2001, rep. n. 44213/15186, stipulata con il Comune di Terrasini. Successivamente la società ha presentato il progetto di variante per l'ampliamento del

suddetto piano di lottizzazione dei terreni distinti in catasto al foglio 9, particelle 1141-274-3-25-276-482-483-301, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 26 del 10.05.2002 e di cui alla convenzione in Notaio Marcello Orlando del 10.07.2002, rep. n. 45693/15692, stipulata con il Comune di Terrasini. Per il piano di lottizzazione "Rocche Chiare" il Comune di Terrasini ha rilasciato **autorizzazione n. 69/2000 del 28.09.2001 e autorizzazione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 dell'11.12.2003.**

La società,., ultimate le opere di urbanizzazione della

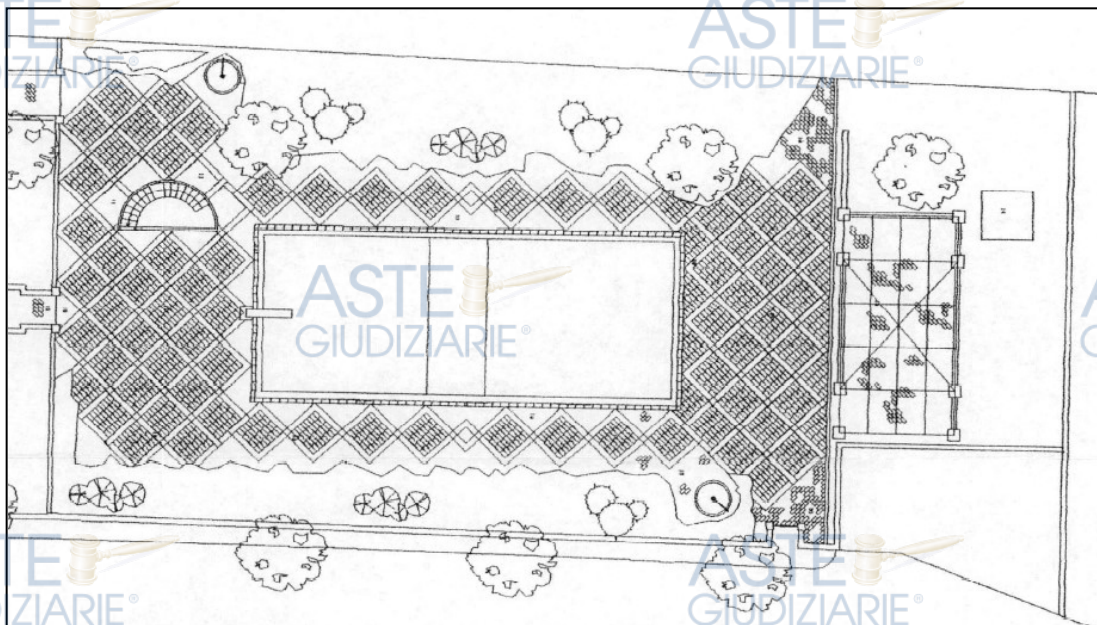
lottizzazione e avendo provveduto alla trasmissione del certificato di collaudo delle stesse in data 01.08.2005, prot. n. 15215, con nota assunta dal Comune di Terrasini al prot. n. 13649 del 25.06.2007, ha chiesto l'intervento per la consegna e la cessione delle aree di cui all'art. 3 della convenzione stipulata il 10.07.2002, rep. n. 45693/15692. Dalla documentazione prodotta dal SUE non emergono risultanze circa l'avvenuta cessione all'Amministrazione Comunale delle aree

relative alle opere di urbanizzazione.

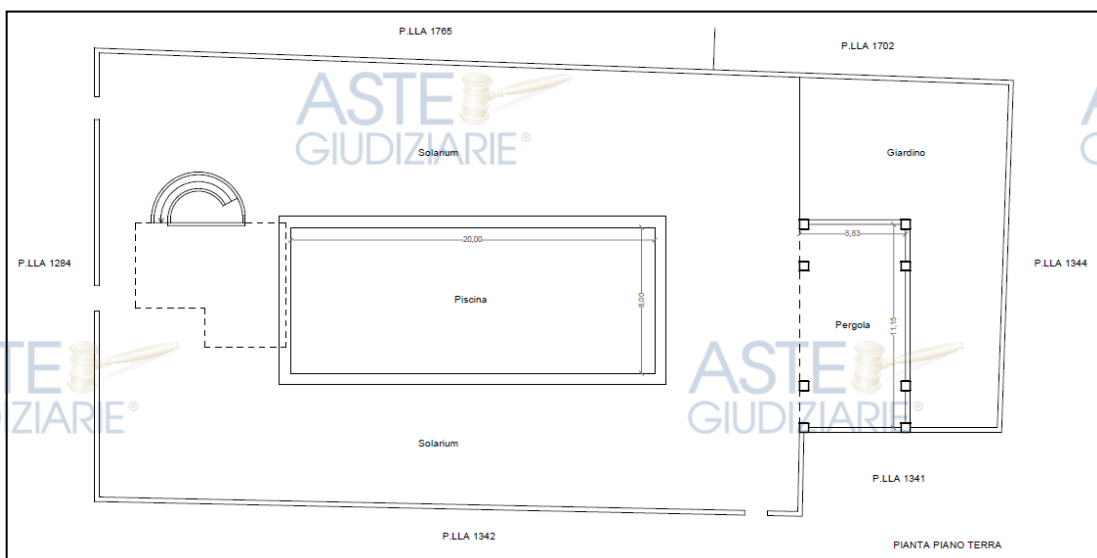
Con specifico riferimento alla piscina oggetto di valutazione, per la realizzazione delle opere che ne hanno determinato l'attuale configurazione il Comune di Terrasini ha rilasciato alla società . **autorizzazione edilizia in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 n.**

**12/2004 dell'08.07.2004.**

Alla luce della documentazione acquisita e dal confronto tra il progetto allegato all'autorizzazione in sanatoria n. 12/2004 e lo stato dei luoghi effettivamente riscontrato nel corso del sopralluogo, l'immobile in parola risulta conforme ai provvedimenti autorizzativi rilasciati e, perciò, regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.



**Stralcio della planimetria del progetto della piscina allegato all'autorizzazione in sanatoria n. 12/2004**



**Planimetria dello stato di fatto della piscina**

#### 4.1.5 Stato di possesso attuale dell'immobile

La piscina in argomento, catastalmente intestata alla società per la piena proprietà, secondo quanto riportato nell'autorizzazione edilizia in sanatoria n. 12/2004 e nel regolamento di Condominio, costituisce bene comune del complesso residenziale "Rocche Chiare" e, pertanto, risulta attualmente nel possesso del Condominio e destinata all'uso esclusivo dei residenti.

#### 4.1.6 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

##### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Risulta atto di convenzione per piano di lottizzazione in Notaio Marcello Orlando di Palermo del 01.08.2001, rep. n. 44213/15186, trascritto in data 07.08.2001 ai nn. 34364/25072 a favore del Comune di Terrasini e contro
- Risulta atto di convenzione per piano di lottizzazione in Notaio Marcello Orlando di Palermo del 10.07.2002, rep. n. 45693/15692, trascritto in data 06.08.2002 ai nn. 30915/23823 a favore del Comune di Terrasini e contro
- Sulla base di quanto desunto dagli atti acquisiti e dal regolamento di Condominio del complesso residenziale "Rocche Chiare" la piscina costituisce proprietà comune ad uso dei residenti. Per completezza si riporta quanto segnalato nella relazione notarile in atti, ossia che, secondo l'opinione di parte della dottrina e della giurisprudenza, gli atti e i rapporti giuridici che hanno ad oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, salva diversa disposizione (art. 818, comma 1 c.c.) e, pertanto, a detta regola non si sottrarrebbe l'istituto della trascrizione, i cui effetti si riferirebbero anche alla pertinenza, ove pure manchi un esplicito accenno nella nota di trascrizione al trasferimento del bene pertinenziale. Non di meno, l'opponibilità a terzi non può derivare dall'automaticità dell'acquisto *inter partes*, né dall'esistenza di un nesso pertinenziale (v. Cassazione Civile, Sez. 2 n. 01471 del 18.01.2002).
- L'immobile individuato dalla particella 1293, secondo lo strumento urbanistico vigente, ricade in area soggetta ai seguenti vincoli:
  - vincolo aeronautico in altezza (Legge n. 58/63 e D.M. 3/15 del 02.01.1985 e ss.mm.ii.);
  - vincolo paesaggistico (Legge 29.06.1939, n. 1497, per effetto della Legge 08.08.1985, n. 431 e ss.mm.ii.).

##### Formalità pregiudizievoli

Si riportano le formalità pregiudizievoli relative al cespite in oggetto, come da certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 08.09.2025 (Allegato

12).

➤ TRASCRIZIONI

- Atto di trasformazione di società in Notaio Marcello Orlando di Palermo del 05.12.2011, rep. n. 55894/21597, **trascritto in data 15.12.2011 ai nn. 60860/44843**, a favore di  
, contro  
, sopra, tra gli altri beni, la piena proprietà  
dell'immobile sito in Terrasini, contrada Agli Androni, distinto in catasto al foglio 9, particella 1293.

4.1.7 **Verifica dell'esistenza di pesi e oneri**

L'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Non si rileva, altresì, la pendenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite de quo.

4.1.8 **Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

**Criterio di stima**

Per la determinazione del valore di mercato di un immobile siffatto bisogna tenere conto di alcuni presupposti:

- il carattere di non ordinarietà del cespite che, per la particolarità delle sue caratteristiche, rientra tra i beni che hanno un mercato limitato e sono contraddistinti da struttura, forma e dimensioni specifici per l'uso a cui sono adibiti;
- il difficile reperimento dei dati comparativi per l'applicazione sia del metodo diretto del confronto di valori unitari, sia del metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi, atteso che, nel territorio in cui è ubicato l'immobile, il mercato immobiliare delle vendite e delle locazioni relative a beni analoghi si presenta poco dinamico e, pertanto, i prezzi a cui fare riferimento risultano scarsamente disponibili o del tutto assenti;
- le condizioni di *fungibilità* del bene da stimare, ossia la sua capacità di essere utilizzato in maniera più o meno concreta per un determinato uso.

Fatte le superiori premesse, la valutazione della piscina in esame è stata eseguita mediante il procedimento indiretto del costo di riproduzione deprezzato, che consiste nella determinazione del valore del bene dato dalla somma tra il costo complessivo dell'area e il costo di ricostruzione dei manufatti ivi insistenti, diminuito di un'aliquota che tenga conto della vetustà, dell'obsolescenza funzionale e della obsolescenza economica dell'immobile alla data della stima.

### Stima del valore di mercato dell'immobile

Si procederà adesso al calcolo del costo di ricostruzione di un complesso ludico-sportivo analogo a quello in esame ma con tecniche e prezzi attuali. Tale costo sarà quindi opportunamente deprezzato per tenere conto della vetustà e per adeguarlo allo stato di conservazione, di manutenzione e di obsolescenza della piscina scoperta in oggetto.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dipenderà dal valore dell'area sulla quale sorge l'immobile e dal costo di ricostruzione delle componenti edilizie ivi insistenti, comprese le opere di sistemazione del suolo, opportunamente deprezzato, espresso in formula come segue:

$$V_M = (C_A + C_C + O_F + U_P) - D \quad \text{dove}$$

$C_A$  = Costi dell'area diretti e indiretti (costo dell'area e oneri accessori)

$C_C$  = Costi di costruzione diretti e indiretti (costo di costruzione dei manufatti e di sistemazione delle aree esterne, oneri concessori, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)

$O_F$  = Oneri finanziari

$U_P$  = Utile del promotore

$D$  = Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)

Ai fini della determinazione del costo di riproduzione della piscina in parola, si ipotizza un processo produttivo edilizio articolato nelle seguenti fasi:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
Analisi di fattibilità e acquisto dell'area	Momento iniziale
Progettazione, durata del procedimento autorizzativo e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori di costruzione all'impresa	$n_1 = \text{mesi } 18$
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi } 12$
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile (si ipotizza che l'opera sia realizzata su specifica commissione) <sup>1</sup>	$n_3 = \text{mesi } 0$
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi } 30$

Tale tempistica si riferisce ad un imprenditore ordinario e, pertanto, poiché si tratta di una operazione con tempi ipotetici di realizzazione, sarà possibile individuare un momento virtuale di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare le operazioni di attualizzazione finanziaria.

<sup>1</sup> Nel caso in esame, trattandosi di edificio con destinazione poco presente nel mercato locale e, per altro verso, non suscettibile di trasformazione, l'opera stessa va considerata commissionata e quindi i costi di promozione commerciale non vengono conteggiati.

#### Costi dell'area diretti e indiretti (C<sub>A</sub>)

L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale determinata dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona, dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi e dalla destinazione prevista dal P.R.G.

Alla formazione del valore da attribuire all'area concorrono sia il costo della stessa, derivante da indagini di mercato, sia gli oneri accessori.

Sono stati, innanzitutto, analizzati i valori medi riscontrabili nel territorio comunale limitrofo e desunti da opportune indagini di mercato, che oscillano, in proporzione all'estensione delle aree, da un minimo di €/mq 22,00 ad un massimo di €/mq 106,00 (Allegato 13).

Tenendo conto di fattori specifici quali la posizione (ubicazione del lotto in un'area vocata agli insediamenti stagionali e turistico-ricettivi), la morfologia, l'accessibilità, la vicinanza alle principali direttrici e l'estensione, all'area può attribuirsi un valore unitario pari a 55,00 €/mq:

$$\text{Costo area} = 55,00 \text{ €/mq} \times 1.130,00 \text{ mq} = 62.150,00 \text{ euro}$$

Gli oneri accessori comprendono gli oneri fiscali, le spese di registrazione e notarili e le spese accessorie, calcolati complessivamente nella misura del 12% sul costo dell'area:

$$€ 62.150,00 \times 12\% = 7.458,00 \text{ euro}$$

Il valore dell'area sarà dunque pari alla somma del costo della stessa (costi diretti) più gli oneri accessori (costi indiretti):

$$C_A = 62.150,00 + 7.458,00 = 69.608,00 \text{ euro}$$

#### Costo di costruzione (C<sub>C</sub>)

Alla formazione del costo di costruzione concorrono sia il costo di ricostruzione della piscina, compresi i locali tecnici accessori e le opere di sistemazione esterna della corte pertinenziale, sia gli oneri concessori, gli onorari professionali, i costi per allacciamenti ai servizi pubblici e le spese generali.

Il costo di costruzione a nuovo è stato dedotto sulla base dell'analisi di mercato relativa a tipologie edilizie destinate o assimilabili ad opere esterne in funzione delle caratteristiche costruttive, del grado di finitura, della dotazione impiantistica, oltre che dal confronto con i valori unitari per tipologie edilizie riportati nella pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie 2024, DEI - Tipografia del Genio Civile, opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con i manufatti oggetto di valutazione.

Per la determinazione dei costi complessivi dell'insediamento ludico-sportivo si è eseguita sia un'analisi dei prezzi relativi alla realizzazione della piscina, sia una stima parametrica con riferimento alla tipologia I3 (giardino condominiale), i cui costi vengono di seguito ragguagliati

mediante coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'intervento edilizio ipotizzato.

Fonte	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO					COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE				COSTO UNITARIO RAGGUAGLIATO €/mq (in c.t.)
	Oggetto	Luogo	Data	Superficie mq	Costo unitario €/mq	Ubicazione e contesto	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	
A.P.	Piscina interrata in c.a. con sistema a sfioro e vasca di compenso	Italia, accessibilità normale, terreno pianeggiante	2026	90,00	800,00	1,00	1,25	1,04	1,30	1.040,00
DEI I3	Giardino condominiale pavimentato e piantumato	Nord Italia, accessibilità normale, terreno pianeggiante	2024	3.600,00	55,00	1,00	0,80	1,05	0,84	46,00

Assunti, dunque, i costi unitari prima calcolati, considerato che il lotto ha una superficie complessiva pari a 1.130,00 e che la piscina ha una superficie pari a circa 160,00 mq, si ha:

$$1.040,00 \text{ €/mq} \times 160,00 \text{ mq} = 166.400,00 \text{ euro}$$

$$46,00 \text{ €/mq} \times (1.130,00 - 160,00) \text{ mq} = 44.620,00 \text{ euro}$$

Costo di costruzione complessivo 211.020,00 euro

#### Opere di sistemazione esterna

L'intervento prevede la realizzazione dei locali tecnici interrati, della pergola, delle docce esterne, della recinzione del lotto e dei cancelli, dei serbatoi idrici e dell'illuminazione. Per dette opere può assumersi un costo di costruzione a corpo pari a: 15.000,00 euro

Totale costo tecnico di costruzione 226.020,00 euro

Con riferimento agli oneri concessori, si considera un'incidenza pari al 10% sul costo costruzione della piscina:

$$166.400,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 16.640,00 \text{ euro}$$

Gli onorari professionali, corrispondenti ai costi di progettazione, pratiche urbanistiche, direzione lavori, collaudo e sicurezza, per un intervento edilizio siffatto si assumono pari al 6% del costo tecnico di costruzione:

$$\text{€ } 226.020,00 \times 0,06 = 13.561,20 \text{ euro}$$

Le spese per allacciamenti dipendono dalla distanza dal punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche, dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare. Nel caso in esame detti costi si considerano nulli.

Le spese generali vengono sommariamente determinate in misura pari all'1% del costo tecnico di

costruzione e dei costi di gestione prima determinati:

$$€ (226.020,00 + 16.640,00 + 13.561,20) \times 0,01 = 2.562,21 \text{ euro}$$

Il costo di costruzione complessivo, dato dalla somma dei costi di costruzione diretti e indiretti, è pari a:

$$C_C = (226.020,00 + 16.640,00 + 13.561,20 + 2.562,21) = 258.783,41 \text{ euro}$$

▪ **Oneri finanziari (O<sub>F</sub>)**

Gli oneri finanziari coincidono con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione e sono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore nei confronti del sistema creditizio, ipotizzando, nella fattispecie, un rapporto di indebitamento dell'imprenditore pari al 60% del capitale totale. Vista la non rilevante durata complessiva dell'operazione immobiliare, nel caso in esame si prevede l'erogazione del credito in due soluzioni, delle quali una iniziale per l'acquisto dell'area e l'altra a metà dell'operazione.

Gli oneri finanziari sui costi dell'area e sui costi dell'edificio si calcolano applicando la formula dell'interesse composto:

$$O_F = C \times d \times [(1 + r)^n - 1] \quad \text{dove:}$$

C = capitale investito

d = quota d'indebitamento

r = tasso d'interesse sul debito

n = tempo di maturazione dei fattori economici

Trattandosi di un'operazione di durata superiore a un anno, in linea con l'attuale tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro d'indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, si ritiene congruo quantificare gli oneri finanziari assumendo quale tasso di riferimento l'EURIRS, aumentato dello spread medio atto a remunerare costi, rischi e guadagni dell'intermediario. Ciò premesso, in via prudenziale si applica un tasso d'interesse sul debito pari al 3,20% e, pertanto, gli oneri finanziari ammontano a:

ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso	Tempi (anni)	Quota di debito	Oneri finanziari (€)
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area	$O_{FA} = C \times d \times [(1 + r)^n - 1]$	69.608,00	3,20%	2,5	60%	3.421,80
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del fabbricato	$O_{FC} = C \times d \times [(1 + r)^n - 1]$	258.783,41	3,20%	1,25	60%	6.235,45
<b>ONERI FINANZIARI (O<sub>FA</sub> + O<sub>FC</sub>)</b>						<b>9.657,25</b>

#### ▪ Utile del promotore ( $U_P$ )

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. Avendo ipotizzato, nel caso in esame, la figura di un committente che affida a terzi l'organizzazione dei fattori produttivi necessari a realizzare l'opera, si azzerava in sostanza il rischio relativo alla vendita e, quindi, si riduce in maniera significativa il margine di profitto dell'imprenditore. Fatte le superiori premesse, tenuto conto delle condizioni economiche generali, del settore d'intervento, della tipologia dell'immobile, l'utile viene calcolato nella misura del 10% sui costi diretti e indiretti di costruzione e dei relativi oneri finanziari:

$$U_P = € (69.608,00 + 258.783,41 + 9.657,25) \times 0,10 = \mathbf{33.806,66 \text{ euro}}$$

Il valore di riproduzione a nuovo della piscina in parola risulta quindi:

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO	COSTO (€)
Costi dell'area diretti e indiretti ( $C_A$ )	69.608,00
Costi di costruzione diretti e indiretti ( $C_C$ )	258.783,41
Oneri finanziari ( $O_F$ )	9.657,25
Utile del promotore ( $U_P$ )	33.806,66
<b>TOTALE COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO</b>	<b>371.855,32</b>

#### ▪ Deprezzamento (D)

Al valore relativo al costo di costruzione a nuovo come sopra determinato occorre apportare opportune detrazioni per tenere conto del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico ( $D_F$ ) è la quota parte di deprezzamento del bene dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

L'obsolescenza funzionale ( $D_{FU}$ ) rappresenta la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere alle proprie funzioni per effetto di una modifica dei requisiti attesi da parte dei fruitori o di variazioni degli standard realizzativi, delle tecnologie, delle norme tecniche di riferimento.

L'obsolescenza economica ( $D_E$ ) deriva da cause esogene all'immobile e relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato al momento della stima.

#### • Deterioramento fisico ( $D_F$ )

Il deterioramento fisico si determina tramite la seguente formula U.E.E.C. (Unione Europea

Esperiti Contabili), la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria o componente dell'immobile:

$$D_F = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] \times Y_i \times V_n \quad \text{dove:}$$

$$A_i = (t_i / n_i) \times 100$$

$t_i$  = età apparente della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato (intesa come età legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca di realizzazione e l'epoca di valutazione);

$n_i$  = vita utile economica della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, ma come il tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e di manutenzione contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore);

$Y_i$  = incidenza percentuale del costo della  $i$ -esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo. A tale scopo si ricavano, mediante le tabelle delle incidenze percentuali delle varie categorie di opere edilizie assunte a riferimento per i costi di costruzione, le incidenze complessive per le seguenti macrocategorie: strutture, finiture, impianti;

$V_n$  = valore di mercato a nuovo del solo fabbricato, esclusa l'area.

Si determinano di seguito le incidenze complessive per le macrocategorie analizzate (strutture, finiture e impianti) in relazione ai manufatti:

Componente	Incidenza per categorie di opere ( $Y_i$ )
Strutture	38,10%
Finiture	26,00%
Impianti	35,90%

La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento, nel caso in esame si fissa come segue:

Macrocategorie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile	40 anni	30 anni	20 anni

Considerato lo stato manutentivo e conservativo riscontrato in relazione alle strutture, alle finiture e agli impianti, si procederà a determinare il coefficiente di deprezzamento dovuto a deterioramento fisico da applicare ai costi di costruzione diretti e indiretti del fabbricato.

Deprezzamento		Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	Incidenza Y (%)	Quota (%)
Strutture	$[(A_S+20)^2/140-2,86] \times Y_S$	20	40	38,10%	5,71%
Finiture	$[(A_F+20)^2/140-2,86] \times Y_F$	20	30	26,00%	7,51%
Impianti	$[(A_I+20)^2/140-2,86] \times Y_I$	15	20	35,90%	13,40%
<b>COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO FISICO</b>					<b>26,62%</b>

Conseguentemente, il deprezzamento per deterioramento fisico dei manufatti corrisponde a:

$$D_F = 258.783,41 \text{ €} \times 26,62\% = 68.888,14 \text{ euro}$$

- Obsolescenza funzionale ( $D_{FU}$ )

Il coefficiente di obsolescenza funzionale sintetizza il minor apprezzamento del mercato dovuto alla ridotta funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità secondo standards edilizi ed esigenze di mercato più evoluti.

Va premesso che il grado di obsolescenza varia in rapporto alla destinazione d'uso dell'immobile e che, nel caso in esame, date la tipologia e le caratteristiche intrinseche dell'immobile, che risulta idoneo ad assolvere la funzione cui è destinato e sufficientemente adeguato alle attuali esigenze di mercato, si ritiene di potere prudenzialmente assumere un deprezzamento per obsolescenza funzionale pari al 5% dei costi di costruzione diretti e indiretti:

$$D_{FU} = 258.783,41 \text{ €} \times 0,05 = 12.939,17 \text{ euro}$$

- Obsolescenza economica ( $D_E$ )

Come prima affermato, l'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile inerenti alla localizzazione o alla situazione del mercato e, per sua natura, può coinvolgere anche l'area in cui è contestualizzato il bene, contrariamente agli altri tipi di deprezzamento, che riguardano invece solo le componenti edilizie.

L'immobile in oggetto è una piscina ad uso condominiale inserita in un complesso abitativo costituito da residenze di tipo stagionale, a sua volta localizzato in una zona connotata sia da insediamenti residenziali con tipologia prevalente a ville e villini, sia vocata ad attività turistico-ricettive. Proprio in considerazione della specificità di utilizzo dell'immobile de quo, strettamente connessa anche alla sua collocazione territoriale, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, non essendo intervenute modifiche sostanziali nel contesto territoriale circostante, la percentuale di incidenza del deprezzamento per obsolescenza economica si considera pari a zero:

$$D_E = 0\%$$

Deprezzamento	Valore (€)
Deterioramento fisico $D_F$	68.888,14

Deprezzamento	Valore (€)
Obsolescenza funzionale $D_{FU}$	12.939,17
Obsolescenza economica $D_E$	0,00
<b>TOTALE DEPREZZAMENTO D</b>	<b>81.827,31</b>

#### Valore di mercato a costo di ricostruzione deprezzato ( $V_M$ )

Il valore di mercato della piscina scoperta e delle sue pertinenze, dato dal valore del terreno e dei manufatti ivi ubicati, opportunamente deprezzato, è quindi:

$$V_M = (C_A + C_C + O_f + U_p) - D \quad \text{ossia}$$

$$V_M = € (371.855,32 - 81.827,31) = 290.028,01 \text{ euro}$$

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore stimato vanno adesso detratti i costi di regolarizzazione catastale come in precedenza quantificati, pari a 1.000,00 euro e, pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, risulta pari a:

$$€ (290.028,01 - 1.000,00) = 289.028,01 \text{ euro}$$

che si arrotonda in **289.000,00 euro (duecentottantanovemila/00 euro)**

#### B. Immobile sito nel complesso residenziale "Rocche Alte"

##### 4.2 **LOTTO 2 – Posto auto sito in Terrasini, via Roccavoli n. 10**

Il **lotto 2** della presente relazione è costituito dal posto auto sito in Terrasini (PA), via Roccavoli n. 10, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 1532 sub 3, cat. C/6.

##### 4.2.1 **Descrizione dell'immobile**

L'immobile fa parte di un insediamento residenziale a carattere stagionale realizzato agli inizi del 1990 mediante la lottizzazione denominata "Rocche Alte". Il complesso residenziale de quo ha accesso dal numero civico 10 di via Roccavoli (foto 18) – quest'ultima collegata a via Contrada Agli Androni – ed è costituito da n. 22 lotti aventi tipologia a edifici bifamiliari con giardino pertinenziale, da attrezzature di interesse comune, piscina, parcheggi, locali tecnici e da rete viaria interna.

Il cespite in esame consiste in un posto auto ubicato presso l'angolo nord-est del lotto n. 8 della lottizzazione, corrispondente alla particella 1532 del Catasto Fabbricati, avente accesso diretto dalla contigua strada interna del complesso residenziale (foto 18-19).

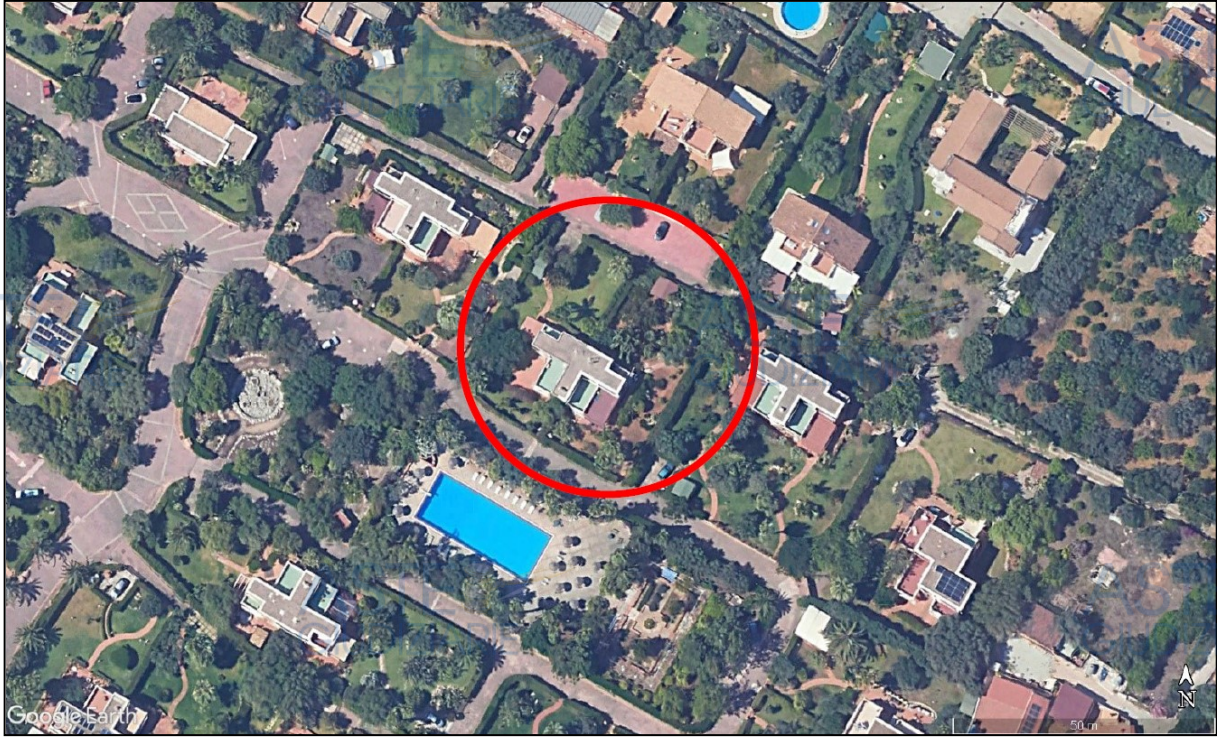


Foto satellitare attuale con l'individuazione dell'immobile particella 1532 comprendente il posto auto (sub 3) ricadente nel complesso residenziale "Rocche Alte"

Il bene confina a nord con strada della viabilità interna, ad est con particella 1536, a sud e ad ovest con corte esclusiva particella 1532 sub 1.

Il posto auto presenta un accesso su strada attualmente chiuso da un cancello carrabile di tipo scorrevole in ferro verniciato (foto 21) ed è delimitato lungo il suo perimetro da una recinzione costituita da muretti e cordoli sormontati da rete metallica.

Il cespite in parola presenta una pavimentazione realizzata con lastre di calcestruzzo e risulta oggi coperto da una pergola realizzata con profilati metallici (foto 22-23)

**Stato di manutenzione** – L'unità immobiliare in oggetto presenta nel complesso buone condizioni d'uso e di manutenzione e un grado di finitura appropriato alla sua destinazione.

**Dotazione impianti** – L'immobile, date la tipologia e la destinazione d'uso, risulta privo di impianti tecnologici.

**Attestato di prestazione energetica** – L'immobile, viste la tipologia e la destinazione d'uso, non è soggetto all'obbligo di certificazione energetica.



Foto 20-21 – Vedute del cancello carrabile di ingresso dalla strada



Foto 22-23 – Vedute interne del posto auto

**Consistenza del lotto** – Stante la presenza del suddetto cancello di ingresso, che all'atto del sopralluogo risultava chiuso, si segnala che non è stato possibile accedere all'interno del posto auto per rilevarne le effettive dimensioni e, pertanto, la determinazione della consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base dei dati desunti dagli atti catastali e dai grafici del progetto depositato presso l'Ufficio comunale.

SUPERFICIE LOTTO 2	mq
Posto auto particella 1532 sub 3	45,00

#### 4.2.2 Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini come di seguito riportato

(cfr. documentazione catastale in Allegato 1):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	6	1532	3	C/6	4	44 mq	Totale: 44 mq	Euro 40,90

Via Roccavoli snc, piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: foglio 6, particella 1532**

e risulta così intestato:

- ,, proprietà.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **foglio 6, particella 1532 sub 3**, cat. C/6, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 40,90 euro, Via Roccavoli snc, piano T (dati derivanti da: variazione di toponomastica n. 147922.1/2014 del 23.10.2014, pratica n. PA0341779 in atti dal 23.10.2014).
- **foglio 6, particella 1532 sub 3**, cat. C/6, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 40,90 euro, Via Roccavoli snc, piano T (dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 37591.1/1992 del 29.07.1992, in atti dal 24.09.1999).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 29.07.1992, ,, proprietà (derivante da COSTITUZIONE n. 37591.1/1992 del 29.07.1992, in atti dal 24.09.1999).

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Terrasini come di seguito riportato (cfr. Allegato 6).

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
							Dominicale	Agrario
1	6	1532		ENTE URBANO		1.534		

Dati derivanti da: variazione per bonifica di identificativo catastale n. 324961.1/2013 del 06.11.2013 in atti dal 21.01.2014.

Annotazioni: sr. comprende la particella n. 1494 TF n. 3853/92

Annotazione di immobile: migliore precisazione di superficie

**Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: foglio 6, particella 1532**

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **foglio 6, particella 1532**, qualità seminativo, classe 3, superficie 661 mq, reddito dominicale Euro 2,39, reddito agrario Euro 0,68 (dati derivanti da frazionamento del 04.07.1992, pratica n. PA0015850 in atti dal 21.01.201 TF N. 3853/92. Annotazioni: sr. deriva dalla particella 18,

tipo di frazionamento n. 3853/92);

- **foglio 6, particella 1532**, qualità SOPPRESSO, reddito dominicale Euro 0,00, reddito agrario Euro 0,00 (dati derivanti da variazione d'ufficio n. 324961.1/2013 del 06.11.2013, pratica n. PA0015608 in atti dal 21.01.2014. Annotazioni: migliore precisazione di superficie, soppressa per la registrazione del tipo di frazionamento n. 3853/92);
- **foglio 6, particella 1532**, qualità ENTE URBANO, superficie 1.485 mq (dati derivanti da variazione identificativi per allineamento mappe n. 17625.1/2006 del 14.09.2006, pratica n. PA0252793 in atti dal 14.09.2006).

**Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale** – L'immobile, come riscontrato nel corso del sopralluogo, presenta uno stato pressoché conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale attuale, a meno della presenza del cancello posto a chiusura dell'ingresso dalla strada contigua e dell'assenza della pergola che insiste sul posto auto. Fermo restando che la pergola, trattandosi di un elemento funzionale all'arredo esterno privo di incidenza volumetrica e vista anche la sua specifica tipologia strutturale, non deve essere rappresentata nella planimetria catastale, con riferimento alle difformità riscontrate si precisa che, per quanto illustrato nel prosieguo in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia, è necessario comunque provvedere alle opportune opere di ripristino dello stato autorizzato.

Inoltre, si evidenzia che l'elaborato planimetrico relativo al mappale 1532, presentato in data 29.07.1992, riporta l'ubicazione del posto auto subalterno 3 come prevista nel progetto originario della lottizzazione, con la precisazione che l'ubicazione effettiva del bene corrisponde a quanto rappresentato nell'ultimo progetto di variante autorizzato nel 1994. Di conseguenza, è necessario procedere alla rettifica della situazione catastale mediante la presentazione di un nuovo elaborato planimetrico coerente con lo stato assentito ed effettivamente realizzato. Gli oneri di regolarizzazione per la presentazione dell'elaborato planimetrico, che gravano su tutte le unità immobiliari comprese nella particella 1532 e si quantificano in complessivi 1.000,00 euro, sono imputabili all'immobile subalterno 3 per un importo che si stima in misura pari a 200,00 euro.

#### 4.2.3 Storia del dominio

La piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta alla società  
per averlo edificato su terreno censito al foglio 6, particelle 594, 25 e 18, acquistato in forza di atto di compravendita in Notaio Marcello Orlando di Palermo del 07.06.1988, rep. n. 19430, trascritto in data 07.07.1988 ai nn. 297511/22409, su terreno censito al foglio 6, particelle 12, 14, 15, 16, 20, 525, 526, 527 e 528, acquistato in forza di atto di compravendita in Notaio

Marcello Orlando di Palermo del 28.12.1988, rep. n. 20792, trascritto in data 26.01.1989 ai nn. 4244/3436, nonché su terreno censito al foglio 6, particella 530, acquistato in forza di atto di compravendita in Notaio Marcello Orlando di Palermo del 07.06.1989, rep. n. 22238, trascritto in data 06.07.1989 ai nn. 27536/20649.

Si precisa che l'attuale particella 1532 deriva dal frazionamento dell'originaria particella 18.

#### 4.2.4 Regolarità urbanistica ed edilizia

- ***Inquadramento urbanistico***

La particella 1532 presso cui insiste l'immobile in parola, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Terrasini adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 166 del 05.12.1994, ricade in **Zona territoriale omogenea C5 – Insediamenti stagionali e ricettivi** (art. 32 delle N.T.A.), che comprende le parti di territorio destinate ad abitazioni stagionali e a strutture ricettive con annessi locali per attività ricreative, negozi e bar (v. stralci P.R.G. e N.T.A. in Allegato 8).

In queste zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo con una superficie minima di intervento  $S_m = 10.000$  mq, applicando i seguenti indici:

- e.  $I_t$  = indice di fabbricabilità territoriale = 0,50 mc/mq;
- f.  $S_f$  = superficie fondiaria suddivisa in lotti minimi di intervento non inferiori ciascuno a 1.500 mq;
- g. parcheggi per altri edifici 10 mq/mc;
- h.  $S_1$  = superficie per opere di urbanizzazione primaria:
  - 3. parcheggi = 2,50 mq/abitante;
  - 4. verde attrezzato = 4,50 mq/abitante;
- h. altezza massima  $H = 7,50$  m;
- i. distanza minima dai confini = 5,00 m;
- j. rapporto di copertura  $Q = 20\%$ .

Per le strutture ricettive si prescinde dal lotto minimo di intervento, fermi restando gli altri indici.

Le tipologie consentite per le strutture ricettive sono: in linea, a bungalow, unità village, a blocco, a corpi isolati, o miste. I rapporti di copertura per le tipologie ricettive sono i seguenti: in linea 20%, a bungalow 50%, unità village 30%, a blocco e a corpo isolato 20%.

Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari devono cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e indotta. Quelle relative alla urbanizzazione secondaria vanno monetizzate come previsto all'art. 28.3. Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione si applica il disposto dell'articolo 8.4. Per ottenere la concessione ad edificare le aree in oggetto devono essere dotate di urbanizzazione primaria e indotta come definita all'articolo 8.

I dettagli costruttivi (rivestimenti, coperture, opere in ferro, etc.) devono essere unificati, costituendo gli elementi di armonizzazione delle singole unità del complesso previsto nell'intervento urbanistico preventivo.

In sede di predisposizione di piano di lottizzazione convenzionato, le destinazioni d'uso per opere di urbanizzazione primaria devono essere concordate con l'Amministrazione comunale al fine di prevedere superfici congrue alle concordate destinazioni d'uso e coordinate con le previsioni di P.R.G.

L'immobile individuato dalla particella 1293 ricade in area soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo aeronautico in altezza (Legge n. 58/63 e D.M. 3/15 del 02.01.1985 e ss.mm.ii.);
- vincolo paesaggistico (Legge 29.06.1939, n. 1497, per effetto della Legge 08.08.1985, n. 431 e ss.mm.ii.);
- vincolo di fascia di 200 ml dal SIC ITA 020009 “Cala Rossa Capo Rama”.

• **Regolarità edilizia**

Con istanza di accesso agli atti prot. n. 28020 del 31.10.2025 il consulente tecnico ha chiesto al SUE del Comune di Terrasini di prendere visione e acquisire copia di tutte le pratiche edilizie relative al bene in argomento (Allegato 9), in riscontro alla quale l'Ufficio ha prodotto la documentazione relativa alla lottizzazione “Rocche Alte” e all'autorizzazione di abitabilità della costruzione ricadente nel lotto n. 8 del piano di lottizzazione, riferendo anche circa il mancato reperimento di taluni degli atti richiesti (Allegato 10).

Pertanto, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite in esame, si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione prodotta dal SUE di Terrasini (Allegato 11).

Il complesso residenziale denominato “Rocche Alte” di cui fa parte il posto auto prima descritto è stato realizzato dalla società mediante piano di lottizzazione

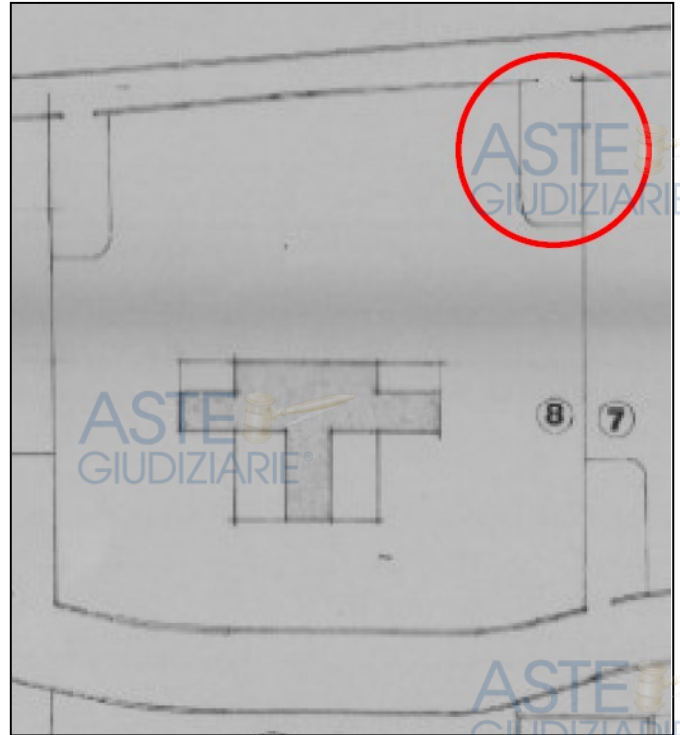
dei terreni distinti in catasto al foglio 6, particelle 12-13-14-15-16-17-20-525-526-527-528-529-530-594-18-25, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 133 del 26.05.1989, integrata con delibera n. 155 del 13.06.1989 e di cui alla convenzione in Notaio Marcello Orlando del 26.07.1989, rep. n. 22703/7859, stipulata con il Comune di Terrasini. Per il piano di lottizzazione “Rocche Alte” il Comune di Terrasini ha rilasciato **autorizzazione n. 1/89 dell'08.08.1989**.

La società ha inoltre presentato il progetto per apportare alcune varianti al suddetto piano di lottizzazione, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 49 del 21.03.1992 e di cui alla convenzione in variante in Notaio Marcello Orlando del 29.07.1992, rep. n. 28763/9805, stipulata con il Comune di Terrasini. Per le modifiche in variante apportate al piano di lottizzazione “Rocche Alte” il Comune di Terrasini ha rilasciato

autorizzazione n. 60/91 del 13.11.1992.

Successivamente, la società ha presentato il progetto per una seconda variante al piano di lottizzazione “Rocche Alte”, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 25 del 09.03.1994 e autorizzata dal Comune di Terrasini in forza di **autorizzazione n. 49/93 del 03.05.1994**.

La società, ultimata le opere di urbanizzazione della lottizzazione, eseguito il collaudo con verbale del 14.04.1994 e realizzato il trasferimento al Comune di Terrasini delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed attrezzature secondarie con apposito atto in Notaio Marcello Orlando del 23.09.1994, rep. n. 33344, ha consegnato a titolo gratuito al Comune di Terrasini le opere di urbanizzazione primaria con verbale di consegna del 19.05.1995.



Stralci della prima e della seconda variante del progetto presentato per il piano di lottizzazione di cui all'autorizzazione n. 60/91 (prima variante) e all'autorizzazione n. 49/93 (seconda variante), con l'individuazione del posto auto ricadente nel lotto n. 8

La costruzione che insiste nel lotto n. 8 della lottizzazione “Rocche Alte” e di cui fa parte il posto auto oggetto di valutazione, corrispondente alla particella 1532 del Catasto Fabbricati, è stata realizzata in forza di **concessione edilizia n. 30 del 03.04.1990** e successiva **concessione di variante n. 65 del 16.11.1992** ed è stata dichiarata abitabile con **certificato del 28.06.1995, pratica n. 31/92**. Si precisa che l'Ufficio ha reso formale comunicazione alla scrivente in ordine

alla momentanea irreperibilità dei fascicoli riguardanti le suddette concessioni e, conseguentemente, non è stato possibile visionare e acquisire copia dei grafici del progetto autorizzato in forza dei citati titoli edilizi.

Va aggiunto che, in difetto di un puntuale rilievo metrico del posto auto, nonché dei grafici del progetto del lotto n. 8 autorizzato in forza delle concessioni edilizie n. 30/1990 e n. 65/1992 prima indicate, **non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i dati dimensionali attuali dell'immobile e la consistenza autorizzata e di tale circostanza si terrà conto ai fini della stima.**

Sulla base della documentazione acquisita e dal confronto tra il progetto della seconda variante di cui all'autorizzazione n. 49/93 del 03.05.1994 e lo stato dei luoghi effettivamente riscontrato nel corso del sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

1. presenza di un cancello posto a chiusura dell'ingresso al posto auto dalla strada contigua;
2. presenza di una pergola che insiste sopra l'intera estensione del posto auto.

Occorre segnalare preliminarmente che, per quanto accertato nel corso della ricognizione eseguita presso il complesso residenziale Rocche Chiare (v. foto 24-25), oltre che dal riscontro con gli elaborati progettuali della lottizzazione autorizzata, i posti auto che corredano i lotti residenziali presentano un accesso diretto dalla strada privo di elementi emergenti di chiusura (cancelli). Conseguentemente, l'installazione del cancello carrabile di cui al punto 1., presumibilmente eseguita dall'odierno occupante a protezione dello spazio dallo stesso fruito ad uso autorimessa, si configura quale nuovo intervento, non previsto da progetto, che comporta una modifica strutturale dell'accesso e che rientra nel novero degli interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). A ciò va aggiunto che, trattandosi di intervento eseguito in area sottoposta a vincolo paesaggistico e considerato che, per quanto riportato nell'Allegato A del D.P.R. 31/2017, *Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*, sono escluse dall'autorizzazione paesaggistica la manutenzione, la sostituzione e l'adeguamento dei cancelli preesistenti, ma non anche la loro realizzazione "ex novo", per la realizzazione di un cancello siffatto è necessario conseguire l'autorizzazione paesaggistica.

La pergola descritta al punto 2., anch'essa verosimilmente apposta dall'attuale occupante, per le sue caratteristiche di struttura isolata costituita da elementi aperti sui lati e sulla copertura, ancorata al suolo senza opere murarie e di fondazione, rientrerebbe, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera r) della L.R. 16/2016<sup>2</sup>, tra gli interventi di edilizi libera. Dal punto di vista paesaggistico, ai

<sup>2</sup> Recepimento con modifiche degli artt. 6-6bis del D.P.R. 380/2001.

sensi del succitato D.P.R. 31/2017, l'installazione di elementi ombreggianti in spazi pertinenziali ad uso privato non richiede alcuna autorizzazione paesaggistica. Tuttavia, viste le apprezzabili dimensioni della pergola in esame, che copre il posto auto per la sua intera estensione, si ritiene che detta struttura abbia rilevanza sia sotto il profilo urbanistico-edilizio, sia dal punto di vista paesaggistico.

Alla luce delle considerazioni che precedono, dato che per le difformità rilevate occorrerebbe procedere agli opportuni procedimenti di regolarizzazione, nonché al pagamento dei relativi oneri e considerato, altresì, che dette strutture non erano previste nel progetto autorizzato e che, d'altro canto, non risultano essenziali ai fini dell'utilizzo del posto auto, nell'ottica di una semplificazione amministrativa e di una minore incidenza economica, si ritiene più conveniente eseguire le idonee opere di rimessione in pristino in conformità al progetto autorizzato mediante la rimozione delle strutture installate. I costi occorrenti per la rimozione e lo smaltimento del cancello e della pergola si stimano in circa 1.300,00 euro e saranno detratti dal valore di stima.

#### 4.2.5 Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile in parola risulta attualmente nel possesso di un terzo soggetto – presumibilmente proprietario dell'unità abitativa contigua distinta al foglio 6, particella 1532 subalterni 1-5 – che lo fruisce quale posto auto ad uso esclusivo.

#### 4.2.6 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

##### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Risulta atto di convenzione in Notaio Marcello Orlando di Palermo del 26.07.1989, rep. n. 22703/7859, trascritto in data 31.07.1989 al n. 31103 a favore del Comune di Terrasini e contro
- Risulta atto di convenzione in variante in Notaio Marcello Orlando di Palermo del 29.07.1992, rep. n. 28763/9805, trascritto in data 07.08.1992 ai nn. 36334/25722 a favore del Comune di Terrasini e contro
- Risulta costituita servitù perpetua di passaggio attraverso il cancello di ingresso del complesso residenziale "Rocche Alte" in favore del terreno contiguo distinto in catasto al foglio 6, particella 571 (ex particella 40) in virtù di atto di costituzione di servitù ed asservimento di area in Notaio Marcello Orlando di Palermo del 06.11.1991, rep. n. 27132/9237, registrato il 18.11.1991 al n. 46504.
- Sulla base di quanto riportato nell'autorizzazione di abitabilità della costruzione ricadente nel

lotto n. 8 del piano di lottizzazione "Rocche Alte", il parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della L. 765/1967, è ubicato negli spazi liberi prospicienti la strada. La legge n. 765 del 06.08.1967 (c.d. legge ponte) all'art. 18 ha introdotto nella legge urbanistica n. 1150/1942 l'art. 41 *sexies*, prescrivendo la realizzazione di appositi spazi adibiti a parcheggio per i fabbricati edificati in data successiva alla sua entrata in vigore. Per completezza si segnala che, con riferimento al regime di circolazione degli immobili destinati a spazi di parcheggio, si delineano diverse fasi temporali, scandite da un complesso iter legislativo e da svariati interventi giurisprudenziali.

La predetta legge ponte non prevedeva una classificazione esplicita degli spazi di parcheggio, tuttavia la giurisprudenza di legittimità ha cercato di ricondurli nell'ambito di una categoria giuridica nota, presupponendo il carattere pubblicistico ed indisponibile dell'aspetto di pertinenzialità necessaria tra l'appartamento e la cosa secondaria.

Successivamente, con l'art. 26 della legge n. 47 del 28.02.1985 il legislatore ha disposto che gli spazi a parcheggio come individuati dall'art. 18 della L. 765/1967 erano da considerarsi quali pertinenze ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 c.c. Viene quindi sancita la sussistenza del rapporto di accessorietà, proprio delle pertinenze, tra il posto auto e il fabbricato ma, allo stesso tempo, attraverso il richiamo all'art. 818 c.c. (che al comma 2 stabilisce che "le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici"), viene affermata l'alienabilità del posto auto separatamente dall'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza. Il riconoscimento della natura di pertinenza integra uno specifico tipo di regolamentazione dei rapporti tra privati, in base al quale il proprietario che vende l'immobile ad altro soggetto può riservarsi la proprietà dell'area di parcheggio con il solo obbligo di rispettare il vincolo di destinazione.

In ambito giurisprudenziale le Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la sentenza 18 luglio 1989, n. 3363 da un lato hanno confermato l'indissolubile vincolo tra il parcheggio e l'unità immobiliare, dall'altro hanno definito i parcheggi liberamente alienabili, purché venga conservata la destinazione d'uso a favore dell'utilizzatore dell'appartamento connesso. Inoltre, in caso di scissione tra proprietà dell'area destinata a parcheggio e la relativa unità immobiliare, si crea *ex lege* sulla prima un diritto reale di uso esclusivo a favore dell'utente dell'unità immobiliare, quale limitazione legale al diritto di proprietà per scopo pubblicistico. Ne consegue che, in caso di compravendita immobiliare posta in violazione del vincolo pertinenziale, il trasferimento si considera valido, ma si instaura *ex lege* un diritto reale d'uso sullo spazio pertinenziale adibito a parcheggio in favore dell'utilizzatore dell'unità immobiliare. In altri termini, il vincolo che grava sulle aree a parcheggio ha natura non solo oggettiva ma anche soggettiva e si trasferisce, automaticamente, con il trasferimento della

titolarità dell'abitazione, è un diritto reale d'uso, di natura pubblicistica, che la legge pone a favore dei condomini del fabbricato cui accede e che limita il diritto di proprietà dell'area<sup>3</sup>.

La legge 28 novembre 2005, n. 246 (Semplificazione e riassetto normativo per l'anno 2005), all'art. 12, comma 9, ha poi modificato l'art. 41 *sexies* della L. 1150/1942, aggiungendovi il comma 2, per effetto del quale *“Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse”*. La norma richiamata, che trova applicazione soltanto per il futuro, ossia con riferimento alle costruzioni realizzate dopo la sua entrata in vigore (16.12.2005) ed esclusivamente qualora il primo atto di trasferimento sia successivo a detta data<sup>4</sup>, liberalizza, infine, il regime delle aree destinate a parcheggio. Pertanto, **per le costruzioni realizzate prima dell'entrata in vigore della normativa in commento, continua a sussistere in favore dei titolari delle unità immobiliari un diritto reale d'uso sullo spazio adibito a parcheggio, insuscettibile di rinuncia.**

- L'immobile individuato dalla particella 1293, secondo lo strumento urbanistico vigente, ricade in area soggetta ai seguenti vincoli:
- vincolo aeronautico in altezza (Legge n. 58/63 e D.M. 3/15 del 02.01.1985 e ss.mm.ii.);
  - vincolo paesaggistico (Legge 29.06.1939, n. 1497, per effetto della Legge 08.08.1985, n. 431 e ss.mm.ii.);
  - vincolo di fascia di 200 ml dal SIC ITA 020009 “Cala Rossa Capo Rama”.

#### **Formalità pregiudizievoli**

Dall'esame della certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 08.09.2025 (Allegato 12) non risultano formalità pregiudizievoli relative al cespite in oggetto.

#### **4.2.7 Verifica dell'esistenza di pesi e oneri**

L'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Non si rileva, altresì, la pendenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite de quo.

<sup>3</sup> Si veda, tra le altre, Cassazione Civile, sentenza 27.10.2002, n. 31799.

<sup>4</sup> Cassazione Civile, sentenza 24 febbraio 2006, n. 4264.

#### **4.2.8 Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

##### **Criterio di stima**

Per la stima del posto auto si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei valori di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Si segnala che dall'analisi di mercato della zona in esame non emergono valori relativi a beni comparabili destinati ad autorimessa e a posti auto ma, piuttosto, si riscontrano i prezzi noti di autorimesse (box, garage) localizzate nel centro urbano di Terrasini e nelle aree prossime allo stesso. Atteso che l'immobile in oggetto corrisponde ad un posto auto al servizio della prevalente destinazione d'uso residenziale dell'unità edilizia di cui fa parte, nella fattispecie si ritiene che il cespite in parola possa essere stimato, in via analogica, assumendo quale valore unitario il valore attribuito agli immobili residenziali della zona, previa omogeneizzazione della superficie del posto auto oggetto di stima mediante un idoneo coefficiente. Considerata la tipologia prevalente della zona, caratterizzata da insediamenti residenziali di tipo estensivo con tipologia a ville e villini e da una scarsa disponibilità di aree di parcheggio, nel caso di specie si assume un coefficiente pari a 0,20.

##### **Stima del valore di mercato dell'immobile**

**Determinazione della superficie commerciale** – Alla luce delle considerazioni che precedono, la superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/1998, è la seguente:

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Posto auto particella 1532 sub 3	45,00	0,20	9,00
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>9,00</b>

##### **Determinazione della scala dei prezzi noti**

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al confronto con immobili residenziali dotati di posto auto correntemente offerti, tratti dai siti web degli operatori del settore (*Immobiliare.it*) e individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, anno di costruzione, stato d'uso e grado di finitura, taglio dimensionale, come riportato nella tabella che segue (v. Allegato 13):

Ubicazione	Anno di costruzione	Stato	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore €/mq
Via Calarossa	2024	Nuovo	108,00	260.000,00	2.407,00
Via Calaporro	1985	Ottimo	110,00	280.000,00	2.545,00
Via dei Limoni	2015	Ottimo	150,00	360.000,00	2.400,00
Via dei Limoni	2024	Nuovo	108,00	265.000,00	2.453,00
<b>VALORE MEDIO (€/mq)</b>					<b>2.400,00</b>

Sono stati, altresì, ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad abitazioni in villini (A/7) dotate di posto auto (C/6) localizzate in zona tramite il servizio di consultazione dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi della pubblicità immobiliare, gli archivi del Catasto e l'archivio delle zone OMI e fa riferimento ad atti di compravendita a titolo oneroso relativi ad immobili trasferiti per intero e per il diritto di proprietà. Le superfici indicate sono state dedotte sulla base delle consistenze riportate nei risultati della ricerca, utilizzando un idoneo coefficiente di ragguglio (0,20) per le superfici delle autorimesse, e pertanto i valori rinvenuti risultano i seguenti (Allegato 14):

Periodo	Categoria	Sup. catastale (mq)	Corrispettivo dichiarato (€)	Valore €/mq
Giugno 2024	A/7 + C/6	111,00	220.000,00	1.981,00
Luglio 2024	A/7 + C/6	109,00	200.000,00	1.834,00
Luglio 2024	A/7 + C/6	109,00	227.000,00	2.082,00
Luglio 2024	A/7 + C/6	111,00	225.000,00	2.0278,00
Settembre 2024	A/7 + C/6	148,00	280.000,00	1.892,00
Ottobre 2024	A/7 + C/6	112,00	211.000,00	1.883,00
Gennaio 2025	A/7 + C/6	109,00	210.000,00	1.926,00
Marzo 2025	A/7 + C/6	110,00	212.500,00	1.932,00
<b>VALORE MEDIO (€/mq)</b>				<b>1.900,00</b>

Infine, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative alle abitazioni in villini presenti in zona, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (Allegato 15):

- **O.M.I.** – Zona E3: Suburbana/Zona lungomare

Tipologia: ville e villini – min 1.350 €/mq – max 1.850 €/mq

Come in precedenza affermato, con riguardo all'area in esame non sono presenti valori OMI

relativi ad immobili destinati ad autorimessa. Tuttavia, ai fini di una ulteriore verifica, sono stati ricercate le quotazioni OMI pubblicate relativamente alle autorimesse (box) site nelle zone semicentrale e periferica di Terrasini, le quali oscillano da un minimo di 450,00 €/mq circa ad un massimo di 700,00 €/mq circa (v. Allegato 15).

Sulla base dei corrispettivi dichiarati nelle compravendite immobiliari, oltre che dal riscontro con i prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della eventuale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione – e con i valori discendenti dalle quotazioni OMI, in considerazione della scarsa disponibilità di parcheggi in zona, della vocazione turistica dei luoghi e delle caratteristiche proprie del posto auto si assume il seguente prezzo unitario di immobili con tipologia a ville e villini:

$$V_U = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato del posto auto sarà dato dal prodotto del suddetto valore unitario per la superficie ragguagliata prima determinata, ossia:

$$V = 1.900,00 \text{ €/mq} \times 9,00 \text{ mq} = 17.100,00 \text{ euro}$$

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Per quanto in precedenza esposto, non è stato possibile verificare la corrispondenza tra i dati dimensionali attuali dell'immobile e la consistenza autorizzata e, pertanto, in ragione di una potenziale alea o pregiudizio economico derivanti da tale circostanza, si reputa opportuno operare, in via prudenziale, un deprezzamento quantificato in misura pari a circa il 10% del valore stimato:

$$\text{€ } 17.100,00 \times 0,10 = 1.710,00 \text{ euro}$$

che si arrotondano in 1.700,00 euro.

Inoltre, trattandosi di spazio di parcheggio realizzato ai sensi della L. 765/1967 agli inizi del 1990, dunque inderogabilmente gravato da un diritto reale d'uso in favore dei condomini dell'edificio, e ritenendo che tale circostanza ne limiti considerevolmente l'apprezzamento di mercato, si applica un ulteriore deprezzamento quantificato forfettariamente in misura pari a circa il 50% del valore stimato:

$$\text{€ } 17.100,00 \times 0,50 = 8.550,00 \text{ euro}$$

che si arrotondano in 8.500,00 euro

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

- alea per eventuali difformità dimensionali euro 1.700,00
- sussistenza di un diritto reale d'uso euro 8.500,00

• regolarizzazione catastale	euro 200,00
• oneri di ripristino	euro 1.300,00
pari ad un importo complessivo di	euro 11.700,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, risulta pari a:

€ (17.100,00 – 11.700,00) = **5.400,00 euro (cinquemilaquattrocento/00 euro)**

#### C. Immobili siti nel complesso residenziale “Alberi di Ulivo”

##### 4.3 **LOTTI 3-4-5-6-7-8 – Posti auto siti in Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c.**

I lotti 3-4-5-6-7-8 della presente relazione corrispondono a sei posti auto siti in Terrasini (PA), via Contrada Agli Androni s.n.c., piano terra, distinti al Catasto Fabbricati come segue:

- lotto 3: foglio 6, particella 2146 sub 5, cat. C/6;
- lotto 4: foglio 6, particella 2146 sub 7, cat. C/6;
- lotto 5: foglio 6, particella 2146 sub 8, cat. C/6;
- lotto 6: foglio 6, particella 2147 sub 10, cat. C/6;
- lotto 7: foglio 6, particella 2147 sub 12, cat. C/6;
- lotto 8: foglio 6, particella 2148 sub 6, cat. C/6.

##### 4.3.1 **Descrizione degli immobili**

Gli immobili fanno parte di un insediamento residenziale a carattere stagionale realizzato mediante la lottizzazione denominata “Alberi di Ulivo” e ultimato nel 2007. Al complesso residenziale de quo si accede da una strada di lottizzazione collegata alla viabilità interna della limitrofa lottizzazione denominata “Prato degli Ulivi”, avente ingresso, a sua volta, da un cancello privo di numero civico che si attesta su via Contrada Agli Androni (foto 26). Il complesso residenziale “Alberi di Ulivo” risulta costituito da n. 3 lotti aventi tipologia a edifici quadrifamiliari con giardino pertinenziale, da aree destinate a verde e a parcheggi, da viabilità interna.

I cespiti in esame corrispondono a sei posti auto scoperti che insistono nei lotti numeri 1, 2 e 3 della lottizzazione denominata “Alberi di Ulivo”.

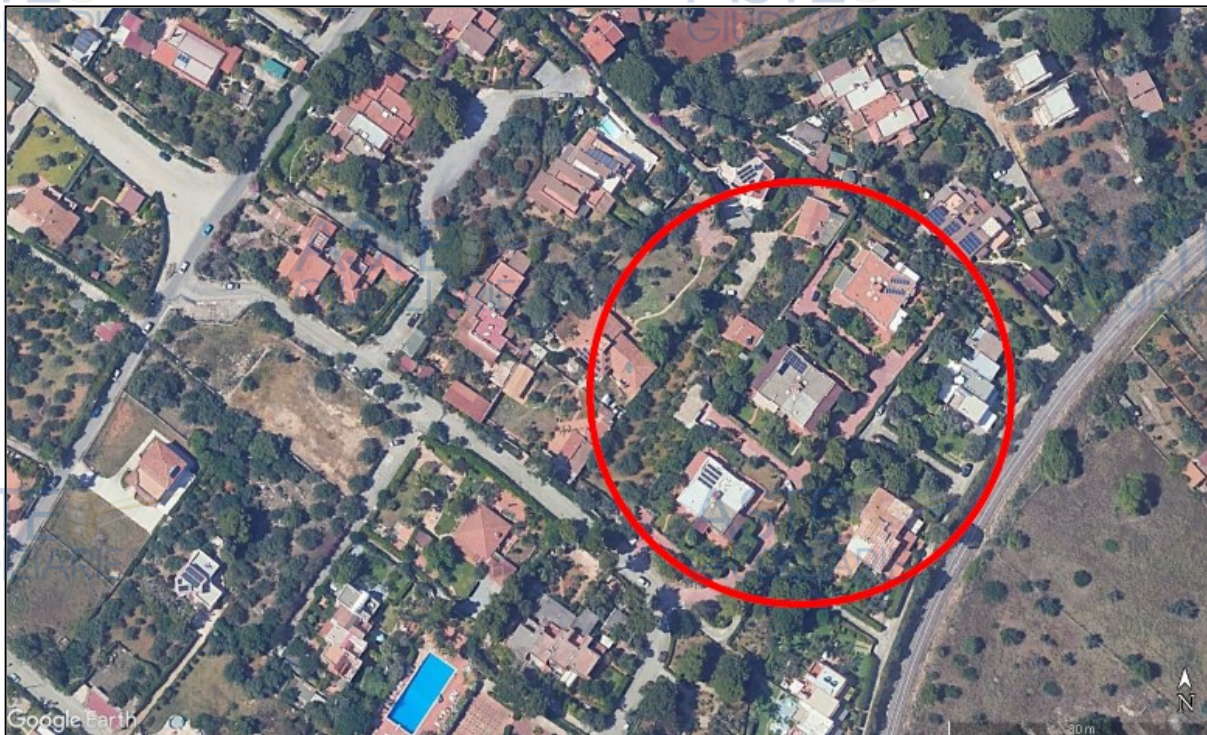


Foto satellitare attuale con l'individuazione delle particelle 2146-2147-2148 comprendenti i posti auto ricadenti nel complesso residenziale "Alberi di Ulivo"

▪ **Lotto 3 (particella 2146 sub 5)**

Il posto auto è ubicato presso l'angolo est del lotto n. 1 della lottizzazione, corrispondente alla particella 2146 del Catasto Fabbricati e ha accesso diretto dalle contigue strade interne del complesso residenziale (foto 27-28). L'immobile risulta privo di delimitazione su due lati e presenta una pavimentazione in conglomerato cementizio analoga a quella delle strade di viabilità interna della lottizzazione.

Il bene confina a nord e ad est con strade della viabilità interna, a sud e ad ovest con corte esclusiva particella 2146 sub 11.

▪ **Lotto 4 (particella 2146 sub 7)**

Il posto auto è ubicato presso l'angolo ovest del lotto n. 1 della lottizzazione, corrispondente alla particella 2146 del Catasto Fabbricati e ha accesso diretto dalla contigua strada interna del complesso residenziale (foto 29-30-31). L'immobile risulta delimitato da recinzioni su tre lati e presenta una pavimentazione in conglomerato cementizio analoga a quella delle strade di viabilità interna della lottizzazione.

Il bene confina a nord e ad est con corte esclusiva particella 2146 sub 3, a sud con strada della viabilità interna, ad ovest con particelle 77 e 166.

▪ **Lotto 5 (particella 2146 sub 8)**

Il posto auto è ubicato presso l'angolo nord del lotto n. 1 della lottizzazione, corrispondente alla particella 2146 del Catasto Fabbricati e ha accesso diretto dalla contigua strada interna del complesso residenziale (foto 29-30-31). L'immobile risulta privo di delimitazione su due lati e presenta una pavimentazione in conglomerato cementizio analoga a quella delle strade di viabilità interna della lottizzazione.

Il bene confina a nord con strada della viabilità interna, ad est e a sud con corte esclusiva particella 2146 sub 9, ad ovest con particelle 166 e 2878.

▪ **Lotto 6 (particella 2147 sub 10)**

Il posto auto, per quanto riportato nell'elaborato planimetrico della particella 2147 presentato in data 29.10.2008, risulterebbe ubicato nella parte mediana del lato nord del lotto n. 2 della lottizzazione, corrispondente alla particella 2147 del Catasto Fabbricati. Tuttavia, nel corso degli accertamenti eseguiti sui luoghi la sottoscritta ha appurato che detto posto auto non è attualmente esistente, atteso che la sua superficie, come derivante dalle risultanze catastali, risulta in effetti coincidere con porzioni dei giardini di pertinenza delle unità abitative identificate dai subalterni 9 e 11 della particella 2147 (foto 34-35-36).

▪ **Lotto 7 (particella 2147 sub 12)**

Il posto auto è ubicato nella parte mediana del lato est del lotto n. 2 della lottizzazione, corrispondente alla particella 2147 del Catasto Fabbricati e ha accesso diretto dalla contigua strada interna del complesso residenziale (foto 37-38). L'immobile risulta delimitato da recinzioni su tre lati e presenta una pavimentazione in conglomerato cementizio analoga a quella delle strade di viabilità interna della lottizzazione.

Il bene confina a nord con corte esclusiva particella 2147 sub 11, ad est con strada della viabilità interna, a sud con corte esclusiva particella 2147 sub 13, ad ovest con corti esclusive particella 2147 subalterni 11 e 13.

▪ **Lotto 8 (particella 2148 sub 6)**

Il posto auto è ubicato presso l'angolo sud del lotto n. 3 della lottizzazione, corrispondente alla particella 2148 del Catasto Fabbricati e ha accesso diretto dalle contigue strade interne del complesso residenziale (foto 29-30-31). L'immobile risulta privo di delimitazione su due lati e presenta una pavimentazione in conglomerato cementizio analoga a quella delle strade di viabilità interna della lottizzazione.

Il bene confina a nord con corte esclusiva particella 2148 sub 2, ad est e a sud con strade della

viabilità interna, ad ovest con corte esclusiva particella 2148 sub 2,



Foto 27-28 – Vedute del posto auto particella 2146 sub 5 (lotto 3)



Foto 29-31 – Vedute del posto auto particella 2146 sub 7 (lotto 4)



Foto 32-33 – Vedute del posto auto particella 2146 sub 8 (lotto 5)



Foto 34-35 – Presenza di giardini in luogo del posto auto particella 2147 sub 10 (lotto 6)



Foto 37-38 – Vedute del posto auto particella 2147 sub 12 (lotto 7)



Foto 39-40 – Vedute del posto auto particella 2148 sub 6 (lotto 8)

**Stato di manutenzione** – Le unità immobiliari in oggetto, ad eccezione dell'immobile particella 1247 sub 10, di fatto non esistente, presentano nel complesso buone condizioni d'uso e di manutenzione e un grado di finitura appropriato alla loro destinazione.

**Dotazione impianti** – Gli immobili, date la tipologia e la destinazione d'uso, risultano privi di impianti tecnologici.

**Attestato di prestazione energetica** – Gli immobili, viste la tipologia e la destinazione d'uso, non sono soggetti all'obbligo di certificazione energetica.

**Consistenza dei lotti** – La determinazione della consistenza degli immobili è stata calcolata sulla base dei dati metrici rilevati nel corso degli accertamenti tecnici.

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO	mq
3	Posto auto p.lla 2146 sub 5	20,24
4	Posto auto p.lla 2146 sub 7	20,00
5	Posto auto p.lla 2146 sub 8	23,00
6	Posto auto p.lla 2147 sub 10	non esistente
7	Posto auto p.lla 2147 sub 12	22,75
8	Posto auto p.lla 2148 sub 6	20,00

#### 4.3.2 Identificazione catastale degli immobili

##### ▪ **Lotto 3 (particella 2146 sub 5)**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 1):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	6	2146	5	C/6	4	24 mq	Totale: 24 mq	Euro 22,31

Contrada Cala Rossa snc, piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

##### **Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: foglio 6, particella 2146**

e risulta così intestato:

–, proprietà per 1/1.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **foglio 6, particella 2146 sub 5**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione di toponomastica richiesta dal

Comune n. 55914.1/2011 del 20.09.2011, pratica n. PA0416648 in atti dal 20.09.2011);

- **foglio 6, particella 2146 sub 5**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione di classamento n. 34822.1/2007 del 14.12.2007, pratica n. PA0720348 in atti dal 14.12.2007);
- **foglio 6, particella 2146 sub 5**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 3819.1/2007 del 19.07.2007, pratica n. PA0435210 in atti dal 19.07.2007).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da trasferimento di società del 05.12.2011 rep. n. 55894 in Notaio Orlando di Palermo, registrazione n. 22260 del 14.12.2011, voltura n. 14023.1/2012, pratica n. PA0167002 in atti da 02.05.2012);
- dal 19.07.2007 al 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da COSTITUZIONE n. 3819.1/2007 del 19.07.2007, pratica n. PA0435210 in atti dal 19.07.2007).

▪ **Lotto 4 (particella 2146 sub 7)**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 1):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	6	2146	7	C/6	4	24 mq	Totale: 24 mq	Euro 22,31

Contrada Cala Rossa snc, piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: foglio 6, particella 2146**

e risulta così intestato:

- , proprietà per 1/1.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **foglio 6, particella 2146 sub 7**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione di toponomastica richiesta dal Comune n. 55916.1/2011 del 20.09.2011, pratica n. PA0416650 in atti dal 20.09.2011);
- **foglio 6, particella 2146 sub 7**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione di classamento n.

34822.1/2007 del 14.12.2007, pratica n. PA0720348 in atti dal 14.12.2007);

- **foglio 6, particella 2146 sub 7**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 3819.1/2007 del 19.07.2007, pratica n. PA0435210 in atti dal 19.07.2007).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da trasferimento di società del 05.12.2011 rep. n. 55894 in Notaio Orlando di Palermo, registrazione n. 22260 del 14.12.2011, voltura n. 14023.1/2012, pratica n. PA0167002 in atti da 02.05.2012);
- dal 19.07.2007 al 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da COSTITUZIONE n. 3819.1/2007 del 19.07.2007, pratica n. PA0435210 in atti dal 19.07.2007).

▪ **Lotto 5 (particella 2146 sub 8)**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 1):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	6	2146	8	C/6	4	24 mq	Totale: 24 mq	Euro 22,31

Contrada Cala Rossa snc, piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: foglio 6, particella 2146**

e risulta così intestato:

- ,, proprietà per 1/1.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **foglio 6, particella 2146 sub 8**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione di toponomastica richiesta dal Comune n. 55917.1/2011 del 20.09.2011, pratica n. PA0416651 in atti dal 20.09.2011);
- **foglio 6, particella 2146 sub 8**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione di classamento n. 34822.1/2007 del 14.12.2007, pratica n. PA0720348 in atti dal 14.12.2007);
- **foglio 6, particella 2146 sub 8**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 3819.1/2007 del

19.07.2007, pratica n. PA0435210 in atti dal 19.07.2007).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da trasferimento di società del 05.12.2011 rep. n. 55894 in Notaio Orlando di Palermo, registrazione n. 22260 del 14.12.2011, voltura n. 14023.1/2012, pratica n. PA0167002 in atti da 02.05.2012);
- dal 19.07.2007 al 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da COSTITUZIONE n. 3819.1/2007 del 19.07.2007, pratica n. PA0435210 in atti dal 19.07.2007).

L'immobile particella 2146 è censito al Catasto Terreni del Comune di Terrasini come di seguito riportato (cfr. Allegato 1).

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	6	2146		ENTE URBANO	1.400		

Dati derivanti da: Tipo Mappale n. 392407.1/2007 del 21.06.2007, pratica n. PA0392407 in atti dal 21.06.2007.

**Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: foglio 6, particella 2146**

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **foglio 6, particella 2146**, qualità ENTE URBANO, superficie 1.400 mq (dati derivanti da variazione n. 392407.1/2007 del 21.06.2007, pratica n. PA0392407 in atti dal 21/06/2007).

Annotazioni: comprende le particelle 2102, 2109.

L'immobile particella 2146 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili predecessori:

- **foglio 6, particelle 2099, 2101, 2102, 2105, 2107, 2109.**

▪ **Lotto 6 (particella 2147 sub 10)**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 1):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	6	2147	10	C/6	4	24 mq	Totale: 24 mq	Euro 22,31

Contrada Cala Rossa snc, piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: foglio 6, particella 2147**

e risulta così intestato:

-, proprietà per 1/1.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **foglio 6, particella 2147 sub 10**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione di toponomastica richiesta dal Comune n. 55948.1/2011 del 20.09.2011, pratica n. PA0416682 in atti dal 20.09.2011);
- **foglio 6, particella 2147 sub 10**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione di classamento n. 36595.1/2009 del 29.10.2009, pratica n. PA0570935 in atti dal 29.10.2009);
- **foglio 6, particella 2147 sub 10**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione per divisione, fusione, variazione di destinazione da abitazione a C/6 n. 22303.1/2008 del 29.10.2008, pratica n. PA0493224 in atti dal 29.10.2008).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da trasferimento di società del 05.12.2011 rep. n. 55894 in Notaio Orlando di Palermo, registrazione n. 22260 del 14.12.2011, voltura n. 14023.1/2012, pratica n. PA0167002 in atti da 02.05.2012);
- dal 19.07.2007 al 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da variazione per divisione, fusione, variazione di destinazione da abitazione a C/6 n. 22303.1/2008 del 29.10.2008, pratica n. PA0493224 in atti dal 29.10.2008).

L'immobile subalterno 10 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili predecessori:

- **foglio 6, particella 2147, subalterni 1-2-4.**

▪ **Lotto 7 (particella 2147 sub 12)**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 1):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	6	2147	12	C/6	4	24 mq	Totale: 24 mq	Euro 22,31

Contrada Cala Rossa snc, piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: foglio 6, particella 2147**

e risulta così intestato:

-, proprietà per 1/1.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **foglio 6, particella 2147 sub 12** cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione di toponomastica richiesta dal Comune n. 55950.1/2011 del 20.09.2011, pratica n. PA0416684 in atti dal 20.09.2011);
- **foglio 6, particella 2147 sub 12**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione di classamento n. 36595.1/2009 del 29.10.2009, pratica n. PA0570935 in atti dal 29.10.2009);
- **foglio 6, particella 2147 sub 12**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione per divisione, fusione, variazione di destinazione da abitazione a C/6 n. 22303.1/2008 del 29.10.2008, pratica n. PA0493224 in atti dal 29.10.2008).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 05.12.2011, , proprietà per 1/1 (derivante da trasferimento di società del 05.12.2011 rep. n. 55894 in Notaio Orlando di Palermo, registrazione n. 22260 del 14.12.2011, voltura n. 14023.1/2012, pratica n. PA0167002 in atti da 02.05.2012);
- dal 19.07.2007 al 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da variazione per divisione, fusione, variazione di destinazione da abitazione a C/6 n. 22303.1/2008 del 29.10.2008, pratica n. PA0493224 in atti dal 29.10.2008).

L'immobile subalterno 12 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili predecessori:

- **foglio 6, particella 2147, subalterni 1-2-4.**

L'immobile particella 2147 è censito al Catasto Terreni del Comune di Terrasini come di seguito riportato (cfr. Allegato 1).

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
							Dominicale	Agrario
1	6	2147		ENTE URBANO		1.400		

Dati derivanti da: Tipo Mappale n. 392407.1/2007 del 21.06.2007, pratica n. PA0392407 in atti dal 21.06.2007.

**Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: foglio 6, particella 2147**

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **foglio 6, particella 2147**, qualità ENTE URBANO, superficie 1.400 mq (dati derivanti da variazione n. 392407.1/2007 del 21.06.2007, pratica n. PA0392407 in atti dal 21/06/2007).

Annotazioni: comprende le particelle 2101, 2107.

L'immobile particella 2147 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili predecessori:

– **foglio 6, particelle 2099, 2101, 2102, 2105, 2107, 2109.**

▪ **Lotto 8 (particella 2148 sub 6)**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 1):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	6	2148	6	C/6	4	24 mq	<b>Totale: 24 mq</b>	<b>Euro 22,31</b>

Contrada Cala Rossa snc, piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: foglio 6, particella 2148**

e risulta così intestato:

- ,, proprietà per 1/1.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

– **foglio 6, particella 2148 sub 6**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione di toponomastica richiesta dal Comune n. 55926.1/2011 del 20.09.2011, pratica n. PA0416660 in atti dal 20.09.2011);

– **foglio 6, particella 2146 sub 8**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: variazione di classamento n. 34820.1/2007 del 14.12.2007, pratica n. PA0720346 in atti dal 14.12.2007);

– **foglio 6, particella 2146 sub 8**, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 22,31 euro, Contrada Cala Rossa snc, piano T (dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 3821.1/2007 del 19.07.2007, pratica n. PA0435235 in atti dal 19.07.2007).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da trasferimento di società del 05.12.2011 rep. n. 55894 in Notaio Orlando di Palermo, registrazione n. 22260 del 14.12.2011, voltura n. 14023.1/2012, pratica n. PA0167002 in atti da 02.05.2012);

- dal 19.07.2007 al 05.12.2011, ,, proprietà per 1/1 (derivante da COSTITUZIONE n. 3821.1/2007 del 19.07.2007, pratica n. PA0435235 in atti dal 19.07.2007).

L'immobile particella 2148 è censito al Catasto Terreni del Comune di Terrasini come di seguito riportato (cfr. Allegato 1).

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	6	2148		ENTE URBANO	1.400		

Dati derivanti da: Tipo Mappale n. 392407.1/2007 del 21.06.2007, pratica n. PA0392407 in atti dal 21.06.2007.

**Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: foglio 6, particella 2148**

Risultano le seguenti variazioni catastali:

– **foglio 6, particella 2148**, qualità ENTE URBANO, superficie 1.400 mq (dati derivanti da variazione n. 392407.1/2007 del 21.06.2007, pratica n. PA0392407 in atti dal 21/06/2007).

Annotazioni: comprende le particelle 2099, 2105.

L'immobile particella 2148 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili predecessori:

– **foglio 6, particelle 2099, 2101, 2102, 2105, 2107, 2109.**

**Difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali** – Gli immobili, come riscontrato nel corso del sopralluogo, presentano una minore consistenza rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attuali. Con riferimento alle suddette difformità, si precisa che, per quanto illustrato nel prosieguo in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia, è necessario comunque provvedere alle opportune opere di ripristino delle superfici autorizzate.

Si ribadisce, inoltre, che l'immobile particella 2147 sub 10 non è di fatto esistente e che la sua superficie, come riportata negli atti catastali, corrisponde invece a porzioni dei giardini di pertinenza delle unità abitative identificate dai subalterni 9 e 11 della particella 2147. Premesso che, data l'assenza del posto auto de quo e considerato quanto riportato nel prosieguo in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia, **l'immobile particella 2147 sub 10 non ha incidenza ai fini della presente stima**, sarebbe comunque opportuno provvedere all'aggiornamento della situazione catastale mediante la soppressione dell'unità immobiliare inesistente particella 2147 sub 10 e la presentazione di un nuovo elaborato planimetrico in sostituzione di quello incoerente presentato in data 29.10.2008 con prot. n. PA0493324.

**4.3.3 Storia del dominio**

La piena proprietà degli immobili ricadenti nella lottizzazione "Alberi di Ulivo" (foglio 6, particella 2146 subalterni 5-7-8, particella 2147 subalterni 10-12 e particella 2148 subalterno 6) è pervenuta alla società

in virtù di atto di trasformazione di società in Notaio Marcello Orlando del 05.12.2011,

rep. n. 55894/21597, trascritto il 15.12.2011 ai nn. 60860/44843 – per averli costruiti su terreno censito al foglio 6, particella 160, acquistato in forza di atto di compravendita in Notaio Marcello Orlando di Palermo del 09.10.2002, rep. n. 46017, trascritto in data 22.10.2002 ai nn. 40399/31392 da potere di nonché su terreno censito al foglio 6, particella 161, acquistato in forza di atto di compravendita in Notaio Marcello Orlando di Palermo dell'11.04.2006, rep. n. 50886/18226, trascritto in data 27.04.2006 ai nn. 26601/13298, da potere di

Si precisa che le attuali particelle 2146-2147-2148 derivano dalle particelle 2099, 2101, 2102, 2105, 2107, 2109, a loro volta originatesi dalle particelle 160 e 161.

#### 4.3.4 Regolarità urbanistica ed edilizia

- ***Inquadramento urbanistico***

Le particelle 2146-2147-2148 presso cui insistono gli immobili in parola, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Terrasini adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 166 del 05.12.1994, ricadono in **Zona territoriale omogenea C4 – Insediamenti stagionali** (art. 31 delle N.T.A.), che comprende le parti di territorio destinate ad abitazioni stagionali (v. stralci P.R.G. e N.T.A. in Allegato 8).

In queste zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo con una superficie minima di intervento  $S_m = 6.000$  mq, applicando i seguenti indici:

- a.  $S_f$  = superficie fondiaria suddivisa in lotti minimi di intervento non inferiori ciascuno a 1.000 mq;
- b.  $I_t$  = indice di fabbricabilità territoriale = 0,75 mc/mq;
- c. Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
  1. parcheggi = 2,50 mq/abitante;
  2. verde attrezzato = 4,50 mq/abitante;
- d. altezza massima  $H = 7,50$  m, con non più di due levazioni fuori terra, oltre piano cantinato o semicantinato;
- e. distanza minima dai confini = 5,00 m;
- f. rapporto di copertura  $Q = 20\%$ ;
- g. tipologia a case isolate, in linea, mono-bifamiliari e/o plurifamiliari. È consentito accorpate la massimo due case isolate di due lotti contigui.

Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari devono cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e indotta. Quelle relative alla urbanizzazione secondaria vanno monetizzate come previsto all'art. 28.3. Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione si applica il disposto dell'articolo 8.4. Per ottenere la concessione ad edificare le aree in oggetto devono essere dotate di urbanizzazione primaria e indotta come definita all'articolo 8.

In sede di predisposizione di piano di lottizzazione convenzionato, le destinazioni d'uso per opere di urbanizzazione primaria devono essere concordate con l'Amministrazione comunale al fine di prevedere superfici congrue alle concordate destinazioni d'uso e coordinate con le previsioni di P.R.G.

Le particelle 2146-2147-2148 ricadono, inoltre, in area soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo aeronautico in altezza (Legge n. 58/63 e D.M. 3/15 del 02.01.1985 e ss.mm.ii.);
- vincolo paesaggistico (Legge 29.06.1939, n. 1497, per effetto della Legge 08.08.1985, n. 431 e ss.mm.ii.);
- vincolo di fascia di 200 ml dal SIC ITA 020009 “Cala Rossa Capo Rama”.

• **Regolarità edilizia**

Con istanza di accesso agli atti prot. n. 28018 del 31.10.2025, nonché con successiva richiesta di integrazione documentale inviata con email del 15.01.2026, il consulente tecnico ha chiesto al SUE del Comune di Terrasini di prendere visione e acquisire copia di tutte le pratiche edilizie relative ai beni in argomento (Allegato 9), in riscontro alla quale l'Ufficio ha prodotto la documentazione relativa alla lottizzazione “Alberi di Ulivo” e alle concessioni edilizie delle costruzioni ricadenti nei lotti numeri 1, 2 e 3 del piano di lottizzazione, riferendo anche circa il mancato reperimento di taluni degli atti richiesti (Allegato 10).

Pertanto, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite in esame, si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione prodotta dal SUE di Terrasini e acquisita dalla scrivente (Allegato 11).

Il complesso residenziale denominato “Alberi di Ulivo” di cui fanno parte i posti auto prima descritti è stato realizzato dalla società . mediante piano di

lottizzazione dei terreni distinti in catasto al foglio 6, particelle 160 e 161, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 43 del 30.06.2005 e di cui alla convenzione in Notaio Marcello Orlando del 19.07.2005, rep. n. 50004, stipulata con il Comune di Terrasini. Per il piano di lottizzazione “Alberi di Ulivo” il Comune di Terrasini ha rilasciato **autorizzazione n. 42/04 del 17.11.2005**.

La società , con nota assunta al protocollo n. 13853 del

28.06.2007, ha comunicato al Comune di Terrasini che le opere di urbanizzazione della

Lottizzazione “Alberi di Ulivo” sono state ultimate in data 26.06.2007.

Dalla documentazione prodotta dal SUE di Terrasini non emergono risultanze circa l'avvenuta esecuzione del collaudo delle opere di urbanizzazione, nonché della cessione all'Amministrazione Comunale delle aree relative alle opere di urbanizzazione anzidette.

La costruzione che insiste nel lotto n. 1 della lottizzazione “Alberi di Ulivo” e di cui fanno parte i posti auto particella 2146 subalterni 5-7-8 (lotti 3-4-5), è stata realizzata in forza di **concessione edilizia n. 49/06 dell'11.08.2006, pratica n. 38/06**. I lavori di cui alla suddetta concessione edilizia n. 49/06, per quanto comunicato dalla società . con nota assunta dal Comune di Terrasini al prot. 13854 del 28.06.2007, sono stati ultimati in data 27.06.2007.

La costruzione che insiste nel lotto n. 2 della lottizzazione “Alberi di Ulivo” e di cui fa parte il posto auto particella 2147 sub 12 (lotto 6), stante la fattuale inesistenza dell'immobile particella 2147 sub 10 (lotto 7), è stata realizzata in forza di **concessione edilizia n. 50/06 dell'11.08.2006, pratica n. 39/06**. I lavori di cui alla suddetta concessione edilizia n. 50/06, per quanto comunicato dalla società con nota assunta dal Comune di Terrasini al prot. 13855 del 28.06.2007, sono stati ultimati in data 27.06.2007.

La costruzione che insiste nel lotto n. 3 della lottizzazione “Alberi di Ulivo” e di cui fa parte il posto auto particella 2148 sub 6 (lotto 8), è stata realizzata in forza di **concessione edilizia n. 51/06 dell'11.08.2006, pratica n. 40/06**. I lavori di cui alla suddetta concessione edilizia n. 51/06, per quanto comunicato dalla società . con nota assunta dal Comune di Terrasini al prot. 13851 del 28.06.2007, sono stati ultimati in data 27.06.2007.

Risulta inoltre richiesta di variante alla concessione n. 51/06, pratica n. 40/06 presentata dalla società . e acquisita dal Comune di Terrasini al prot. n. 7414 del 02.04.2007, relativa a modifiche interne dell'edificio, con la precisazione che i posti auto ricadenti nel lotto n. 3 della lottizzazione non hanno subito modifiche rispetto al progetto autorizzato. Per la costruzione del complesso residenziale stagionale costituito dai tre corpi di fabbrica lotti numeri 1-2-3, l'Ufficio del Genio Civile di Palermo ha rilasciato attestazione di conformità ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74 prot. n 11410 del 27.06.2007.

Dall'esame della documentazione prodotta dal SUE non emergono risultanze circa l'avvenuto rilascio dei certificati di abitabilità relativi agli edifici ricadenti nei lotti numeri 1, 2 e 3 del piano di lottizzazione.

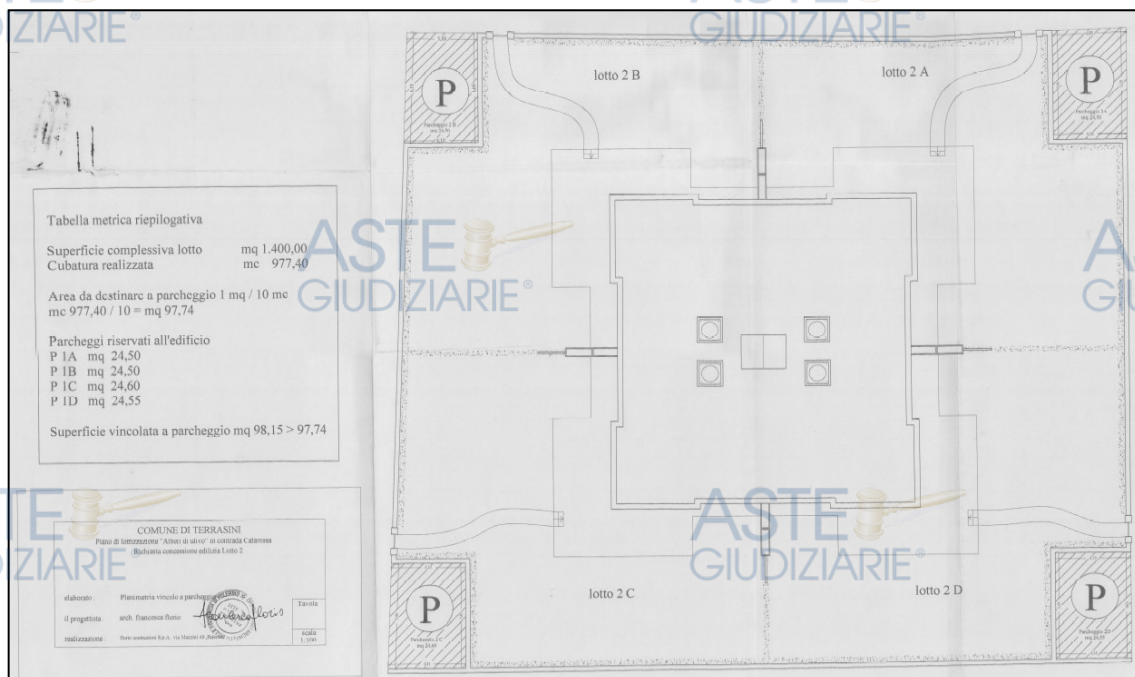
Per completezza si segnala che la società ha successivamente presentato al Comune di Terrasini richiesta di autorizzazione di variante prot. n. 3287 del 10.02.2010 del piano di lottizzazione “Alberi di Ulivo”, già munito di autorizzazione n. 42/04 del

17.11.2005, consistente nell'inserimento di una piscina nella zona destinata a parcheggi da cedere al Comune e nella rimodulazione di questi ultimi all'interno del lotto n. 1 (particella 2146) e del lotto n. 2 (particella 2147), mediante l'inserimento di quattro posti auto, ciascuno avente superficie di 22,50 mq. Dall'esame dei grafici del progetto di variante risulta che i posti auto particella 2147 subalterni 10 e 12, facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima, corrispondono a due degli stalli di sosta da cedere al Comune per recuperare l'area di parcheggio originaria da riconvertire in piscina.

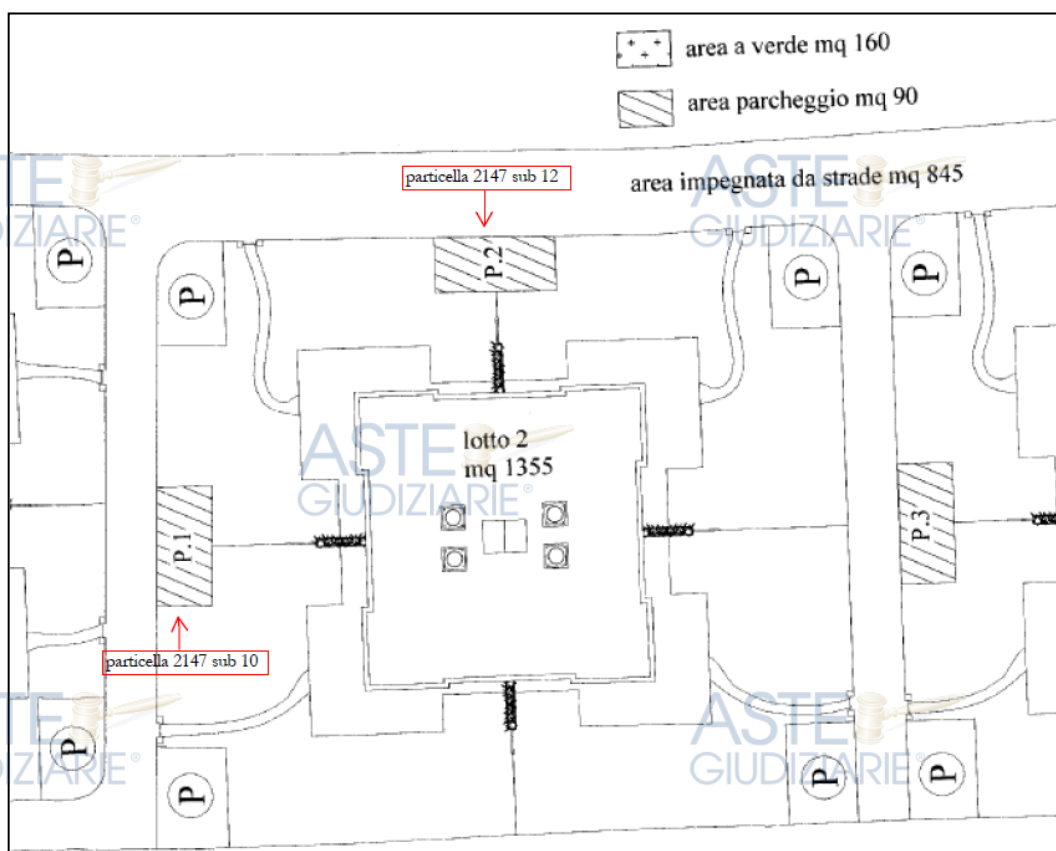
Per quanto accertato mediante colloqui intercorsi con il tecnico responsabile, a seguito della suddetta richiesta di variante della lottizzazione, per la quale la Soprintendenza dei BB.CC.AA. ha rilasciato nulla osta prot. n. 3056/P del 21.04.2009, non è mai stata emanata la delibera di approvazione del Consiglio Comunale, né è stata rilasciata alcuna autorizzazione.



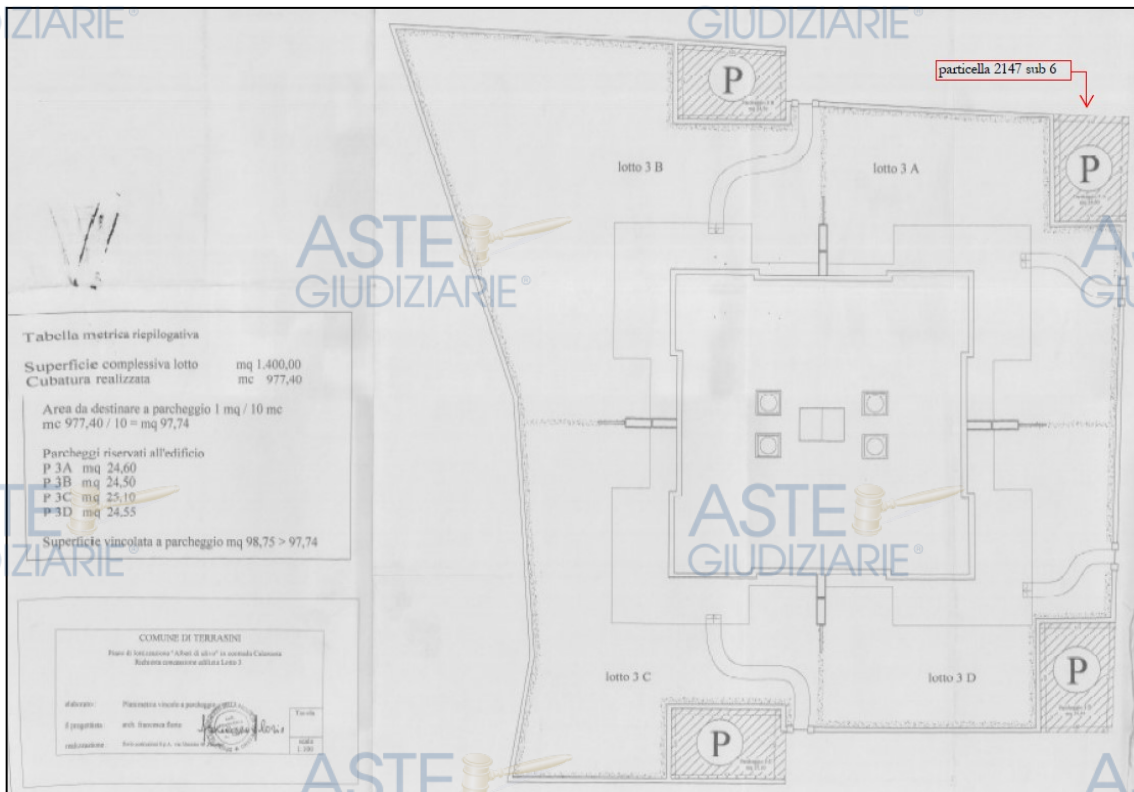
**Planimetria di progetto del lotto n. 1 della lottizzazione "Alberi di Ulivo" autorizzato in forza di concessione edilizia n. 49/06, con l'indicazione dei posti auto particella 2146 subalterni 5-7-8**



Planimetria di progetto del lotto n. 2 della lottizzazione "Alberi di Ulivo" autorizzato in forza di concessione edilizia n. 50/06, in cui si rileva l'assenza dei posti auto particella 2147 subalterni 10-12



Stralcio del progetto di variante del piano di lottizzazione con l'indicazione dei posti auto da cedere al Comune ricadenti nel lotto n. 2, corrispondenti ai beni particella 2147 subalterni 10-12



**Planimetria di progetto del lotto n. 3 della lottizzazione "Alberi di Ulivo" autorizzato in forza di concessione edilizia n. 51/06, con l'indicazione del posto auto particella 2148 sub 6**

Considerato che le opere di variante del piano di lottizzazione non sono state autorizzate e assunto, perciò, quale stato legittimo del complesso residenziale in parola quello rappresentato nei progetti approvati in forza di autorizzazione n. 42/04 del 17.11.2005 del piano di lottizzazione e delle concessioni edilizie n. 49/06, n. 50/06/ e n. 51/06 relative ai lotti numeri 1-2-3 della lottizzazione, visto lo stato dei luoghi attualmente riscontrato, si evidenziano le difformità di seguito indicate:

1. realizzazione di un posto auto (particella 2147 sub 12) in corrispondenza del lato est del lotto n. 2, come rappresentato nel progetto di variante della lottizzazione non autorizzato. Si puntualizza che il posto auto sito in corrispondenza del lato nord del lotto n. 2, previsto nel medesimo progetto di variante, sebbene risulti iscritto al Catasto Fabbricati alla particella 1247 sub 10, in atto non è esistente;
2. minore consistenza dei posti auto ricadenti nei lotti numeri 1 e 3 della lottizzazione rispetto alle superfici previste nel progetto assentito. Si segnala che, ai fini del rilascio delle concessioni edilizie relative ai fabbricati oggi identificati dalle particelle 2146 e 2148, per i parcheggi previsti da progetto sono state rese apposite dichiarazioni di vincolo a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della L. 765/1967 e dell'art. 31 della L.R. 21/1973, con la specifica

Indicazione della superficie vincolata per ogni lotto, pari a 97,74 mq.

Sulla scorta di quanto accertato, in relazione alle difformità riscontrate e alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili deve procedersi con le modalità appresso indicate.

Il posto auto di cui al punto 1., previsto nel progetto di variante della lottizzazione presentato il 10.02.2010 e in concreto realizzato in assenza delle necessarie autorizzazioni, avrebbe natura di area destinata a parcheggio da cedere al Comune di Terrasini. Pertanto, anche nella ipotesi di una sua regolarizzazione – da eseguirsi mediante nuova presentazione del progetto di variante della lottizzazione per la successiva approvazione con delibera consiliare, stipula di una convenzione in variante e conseguimento dell'autorizzazione edilizia, previa acquisizione dei necessari pareri da parte delle autorità competenti per i vincoli sussistenti, nonché dell'atto di assenso da parte del condominio del complesso residenziale – la superficie del posto auto, quale opera di urbanizzazione primaria (spazio di sosta e parcheggio), sarebbe comunque destinata ad essere ceduta al Comune a titolo gratuito. Conseguentemente, si ritiene che la natura e l'effettiva destinazione prima descritte, anche in ipotesi di regolarità urbanistico-edilizia, ne inibiscano i requisiti di commerciabilità e, pertanto, **il posto auto identificato dalla particella 2147 sub 12 non può essere preso in considerazione ai fini dalla presente valutazione immobiliare.**

Con riferimento alla minore consistenza dei cespiti ricadenti nei lotti n. 1 (particella 2146) e n. 3 (particella 2148), descritta al superiore punto 2., si precisa quanto segue:

- le superfici vincolate a parcheggio riportate nei grafici del progetto autorizzato risultano pari a 24,60 mq (posti auto particella 2146 subalterni 5-7 e particella 2148 sub 6) e a 24,70 mq (posto auto particella 2146 sub 5);
- gli spazi di parcheggio effettivamente realizzati presentano una consistenza inferiore rispetto a quella vincolata, con la conseguenza che una porzione della superficie dei posti auto autorizzati ricade di fatto nei giardini di pertinenza delle unità abitative adiacenti e, pertanto, risulta attualmente detenuta dai proprietari delle stesse.

Considerato che sono state prodotte le dichiarazioni di vincolo permanente a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della L. 765/1967 e dell'art. 31 della L.R. 21/1973 per il conseguimento delle concessioni edilizie relative agli edifici identificati come lotto n. 1 e lotto n. 3, ai fini della legittimità dei suddetti titoli edilizi e dei volumi con essi autorizzati<sup>5</sup>, è necessario procedere al ripristino delle dimensioni assentite degli spazi di parcheggio, provvedendo alle opportune opere volte a ricondurre gli immobili alle loro originarie consistenza e configurazione. I costi delle opere da eseguire per il ripristino dello stato legittimo degli immobili, che si quantificano in circa

<sup>5</sup> v. Consiglio di Stato, Sez. V, n. 4215 del 06.08.2014.

2.000,00 euro per ogni posto auto, saranno detratti dal valore di stima.

#### 4.3.5 Stato di possesso attuale degli immobili

Dalle informazioni acquisite presso i luoghi risulta che:

- i posti auto identificati dalla particella 2146 subalterni 5 e 8 sono occasionalmente utilizzati dal sig. proprietario delle unità abitative particella 2146 subalterni 9 e 11, nonché dalla sig.ra
- il posto auto identificato dalla particella 2146 sub 7 è occasionalmente fruito dalla sig.ra , proprietaria dell'unità abitativa adiacente particella 2146 sub 3, nonché dal sig.
- il posto auto identificato dalla particella 2148 sub 6 è stabilmente occupato dalla sig.ra , proprietaria dell'abitazione adiacente particella 2148 sub 2.

Per completezza si segnala che il posto auto identificato dalla particella 2147 sub 12, sebbene non venga considerato ai fini della presente valutazione per le ragioni prima illustrate, risulta fruito sia dalla sig.ra , proprietaria dell'abitazione contigua particella 2147 sub 13, sia dalla sig.ra , che abita l'immobile adiacente particella 2147 sub 11.

#### 4.3.6 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

- Risulta atto di convenzione in Notaio Marcello Orlando del 19.07.2005, rep. n. 50004, a favore del Comune di Terrasini e contro
- Sulla base degli atti acquisiti dalla scrivente si è accertato che per le costruzioni ricadenti nei lotti nn. 1-2-3 del piano di lottizzazione "Alberi di Ulivo", ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, sono state rese apposite dichiarazioni di vincolo a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della L. 765/1967 e dell'art. 31 della L.R. 21/1973. Richiamando integralmente quanto illustrato al precedente paragrafo 4.2.6 in ordine al regime di circolazione degli immobili destinati a spazi di parcheggio, vista la legge 28 novembre 2005, n. 246 e le modifiche apportate all'art. 41 *sexies* della L. 1150/1942 con l'aggiunta del comma 2, per effetto del quale "*Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse*" e considerata, infine, l'epoca di realizzazione del complesso residenziale in parola, si può affermare che, **per le costruzioni realizzate in data successiva all'entrata in vigore della normativa in commento, è consentito cedere liberamente i posti auto senza l'obbligo di mantenerne il diritto d'uso in favore dei titolari delle unità abitative.**

➤ Le particelle 2146, 2147 e 2148 in cui insistono gli immobili in esame, secondo lo strumento urbanistico vigente, ricadono in area soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo aeronautico in altezza (Legge n. 58/63 e D.M. 3/15 del 02.01.1985 e ss.mm.ii.);
- vincolo paesaggistico (Legge 29.06.1939, n. 1497, per effetto della Legge 08.08.1985, n. 431 e ss.mm.ii.);
- vincolo di fascia di 200 ml dal SIC ITA 020009 “Cala Rossa Capo Rama”.

#### **Formalità pregiudizievoli**

Si riportano le formalità pregiudizievoli relative ai cespiti in oggetto, come da certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 08.09.2025 (Allegato 12).

#### **➤ TRASCRIZIONI**

- Atto di trasformazione di società in Notaio Marcello Orlando di Palermo del 05.12.2011, rep. n. 55894/21597, **trascritto in data 15.12.2011 ai nn. 60860/44843**, a favore di

, sopra, tra gli altri beni, la piena proprietà degli immobili siti in Terrasini, contrada Cala Rossa s.n.c., distinti in catasto al foglio 6, particella 2146 subalterni 5-7-8, particella 2147 subalterni 10-12, particella 2147 sub 6.

#### **4.3.7 Verifica dell'esistenza di pesi e oneri**

Gli immobili in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Non si rileva, altresì, la pendenza di procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti in parola.

Per completezza si segnala che è stata azionata istanza di rivendica dalla sig.ra

affinché venga dichiarata la proprietà del posto auto censito alla particella 2148 sub 6 in capo alla medesima e venga disposto il rilascio di detto immobile da parte della presente procedura di liquidazione giudiziale N. 25/2025 R.G.

#### **4.3.8 Determinazione del valore di mercato degli immobili**

Occorre preliminarmente sottolineare che, in ragione di quanto accertato ed esposto nei paragrafi che precedono, **gli immobili distinti alla particella 2147 subalterni 10 e 12 non possono essere considerati ai fini della presente valutazione.**

Inoltre, data la rilevata minore consistenza dei posti auto particella 2146 subalterni 5-7-8 e particella 2148 subalterno 6 rispetto alle superfici effettivamente vincolate a parcheggio come

discendenti dai titoli edilizi, ferme restando le opere di ripristino delle originarie consistenza e configurazione prima indicate, per il calcolo della superficie commerciale e, quindi, ai fini della stima, si terrà conto delle aree di parcheggio oggi effettivamente sussistenti, ritenendo, tuttavia, che l'esclusione dal computo delle superfici delle parti ricadenti in concreto nei giardini di pertinenza delle unità abitative adiacenti possa essere considerata, nell'ambito del procedimento valutativo, quale **deprezzamento applicato per gli ulteriori oneri eventualmente derivanti dal recupero delle porzioni di superficie oggi accorpate ad aree di proprietà di soggetti terzi.**

Per la stima dei cespiti in oggetto si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei valori di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Sulla scorta di quanto in precedenza affermato circa l'assenza di valori relativi a beni comparabili destinati ad autorimessa e a posti auto ricadenti nell'area di interesse, considerato che gli immobili in oggetto corrispondono a posti auto al servizio della prevalente destinazione d'uso residenziale delle unità edilizie di cui fanno parte, i cespiti verranno stimati assumendo quale valore unitario il valore attribuito agli immobili residenziali della zona, previa omogeneizzazione delle superfici dei posti auto oggetto di stima mediante un idoneo coefficiente, che si assume pari a 0,20.

#### Stima del valore di mercato degli immobili

**Determinazione della superficie commerciale** – Alla luce delle considerazioni che precedono, la superficie commerciale delle unità immobiliari, calcolata secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/1998, è la seguente:

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale (mq)
Lotto 3 – Posto auto p.lla 2146 sub 5	20,24	0,20	<b>4,00</b>
Lotto 4 – Posto auto p.lla 2146 sub 7	20,00	0,20	<b>4,00</b>
Lotto 5 – Posto auto p.lla 2146 sub 8	23,00	0,20	<b>4,60</b>
Lotto 6 – Posto auto p.lla 2147 sub 10 <sup>6</sup>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Lotto 7 – Posto auto p.lla 2147 sub 12 <sup>7</sup>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Lotto 8 – Posto auto p.lla 2148 sub 6	20,00	0,20	<b>4,00</b>

<sup>6</sup> Escluso dalla presente valutazione immobiliare.

<sup>7</sup> Ibidem

### Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dell'analisi del mercato immobiliare relativo alla zona in cui ricadono i cespiti da stimare si è individuato il valore medio al metro quadrato relativo a immobili residenziali dotati di posto auto correntemente offerti, pari a 2.400,00 €/mq (v. paragrafo 4.2.8).

Sono stati, altresì, ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad abitazioni in villini (A/7) dotate di posto auto (C/6) localizzate in zona tramite il servizio di consultazione dell'Agenzia delle Entrate, rinvenendo un valore medio di vendita pari a 1.900,00 €/mq (v. paragrafo 4.2.8).

Infine, sono state analizzate le ultime quotazioni OMI relative alle abitazioni in villini presenti in zona, riscontrando i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie:

- **O.M.I.** – Zona E3: Suburbana/Zona lungomare

Tipologia: ville e villini – min 1.350 €/mq – max 1.850 €/mq

e procedendo ad una ulteriore verifica mediante la ricerca delle quotazioni OMI relative alle autorimesse (box) site nelle zone semicentrale e periferica di Terrasini, le quali oscillano da un minimo di 450,00 €/mq circa ad un massimo di 700,00 €/mq circa.

Sulla base dei corrispettivi dichiarati nelle compravendite immobiliari, oltre che dal riscontro con i prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della eventuale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione – e con i valori discendenti dalle quotazioni OMI, in considerazione della scarsa disponibilità di parcheggi in zona, della vocazione turistica dei luoghi e delle caratteristiche proprie dei posti auto, si assume il seguente prezzo unitario di immobili con tipologia a ville e villini:

$$V_U = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato dei posti auto sarà dato dal prodotto del suddetto valore unitario per le superfici commerciali prima determinate:

Unità immobiliare	Sup. commerciale (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
Lotto 3 – Posto auto p.lla 2146 sub 5	4,00	1.900,00	<b>7.600,00</b>
Lotto 4 – Posto auto p.lla 2146 sub 7	4,00	1.900,00	<b>7.600,00</b>
Lotto 5 – Posto auto p.lla 2146 sub 8	4,60	1.900,00	<b>8.700,00</b>
Lotto 6 – Posto auto p.lla 2147 sub 10 <sup>8</sup>	0,00	1.900,00	<b>0,00</b>
Lotto 7 – Posto auto p.lla 2147 sub 12 <sup>9</sup>	0,00	1.900,00	<b>0,00</b>

<sup>8</sup> Ibidem p. 66

<sup>9</sup> Ibidem p. 66

Unità immobiliare	Sup. commerciale (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
Lotto 8 – Posto auto p.lla 2148 sub 6	4,00	1.900,00	7.600,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore stimato si detraggono gli oneri di ripristino dello stato legittimo come in precedenza quantificati, pari a 2.000,00 euro per ogni posto auto e, pertanto, **il più probabile valore di mercato degli immobili**, decurtato dei costi sopra indicati, risulta pari a:

- Lotto 3 – Posto auto p.lla 2146 sub 5  
€ (7.600,00 – 2.000,00) = **5.600,00 euro (cinquemilaseicento/00 euro)**
- Lotto 4 – Posto auto p.lla 2146 sub 7  
€ (7.600,00 – 2.000,00) = **5.600,00 euro (cinquemilaseicento/00 euro)**
- Lotto 5 – Posto auto p.lla 2146 sub 8  
€ (8.700,00 – 2.000,00) = **6.700,00 euro (seimilasettecento/00 euro)**
- Lotto 8 – Posto auto p.lla 2148 sub 6  
€ (7.600,00 – 2.000,00) = **5.600,00 euro (cinquemilaseicento/00 euro)**

**5. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – QUADRO SINOTTICO**

Lotto	Ubicazione	Dati catastali				Valore stimato (€)
		foglio	p.lla	sub	cat.	
1	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 13 (complesso residenziale Rocche Chiare), P.T-S1	9	1293		D/6	289.000,00
2	Comune di Terrasini, via Roccavoli n. 10 (complesso residenziale Rocche Alte), P.T	6	1532	3	C/6	5.400,00
3	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2146	5	C/6	5.600,00
4	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2146	7	C/6	5.600,00
5	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2146	8	C/6	6.700,00
6	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2147	10	C/6	0,00
7	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2147	12	C/6	0,00
8	Comune di Terrasini, via Contrada Agli Androni s.n.c. (complesso residenziale Alberi di Ulivo), P.T	6	2148	6	C/6	5.600,00
<b>Totale valore di mercato del compendio immobiliare</b>						<b>317.900,00</b>



## ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Verbale delle operazioni
3. Ortofoto e sovrapposizione mappa
4. Documentazione fotografica
5. Regolamento del Condominio "Rocche Chiare"
6. Planimetria dello stato di fatto della piscina
7. Planimetria della piscina con difformità catastali
8. Stralci P.R.G. – N.T.A.
9. Istanze di accesso agli atti SUE
10. Riscontri SUE
11. Stralcio OMIRA 1935-37
12. Documentazione urbanistica SUE
13. Certificazione notarile e ispezione ipotecaria
14. Annunci immobiliari di vendita
15. Valori immobiliari dichiarati OMI
16. Quotazioni immobiliari OMI



In ossequio al mandato conferito la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 27 marzo 2026

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Valentina Giardina

