



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



PROCEDURA ESECUTIVA N. 388/2021 R.ES.



LOTTO N.2

**INTERA PIENA PROPRIETÀ DEL FABBRICATO SITO A
PARTINICO, VIA SOLDATO GIUSEPPE BONOMO NN. 133-
135 PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO**



GENNAIO 2024



L'ESPERTO STIMATORE
DOTT. ING. CINZIA DESI



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

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



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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 388/2021 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N.2

1. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Intera piena proprietà del fabbricato sito a Partinico, via Soldato Giuseppe Bonomo nn. 133 – 135, così composto:

- immobile con destinazione autorimessa ubicato a piano terra, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 1;
- appartamento per civile abitazione ubicato a primo piano, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 4;
- appartamento per civile abitazione ubicato a secondo piano, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 5;
- appartamento per civile abitazione ubicato a terzo piano con soppalco, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 7.

Confina a sud - ovest con via Soldato Giuseppe Bonomo, nord – ovest con proprietà (*omissis*) (particella 910), e a sud – est con proprietà(*omissis*) (particella 918).

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO



Il bene è sito nella periferia sud est del centro urbano di Partinico, in prossimità dello svincolo della Strada Statale 186, in una zona caratterizzata dalla presenza di abitazioni unifamiliari a più elevazioni con caratteristiche di tipo economico.



Il fabbricato ha struttura in cemento armato a quattro elevazioni fuori terra, con balconi a sbalzo e copertura a falde inclinate ed è definito esternamente con intonaco colorato.

Esso si compone di un locale a piano terra, destinato ad autorimessa, con ingresso autonomo dal civico 133 ed un appartamento per civile abitazione ai tre piani superiori, cui si accede dal vano scala comune con ingresso dal civico 135, attraverso un portone metallico in ferro battuto. Le parti comuni sono rifinite e definite in tutti i dettagli: l'androne ed il vano scala sono pavimentati con marmo di colore giallo. Sotto il solaio dell'androne è presente una riserva idrica.



INGRESSO AGLI APPARTAMENTI



PROSPETTO



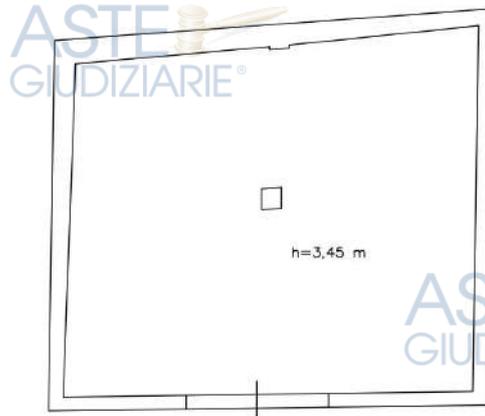


ANDRONE E VANO SCALA

2.1 Locale autorimessa a piano terra

Consta di un unico ambiente, di superficie utile pari a 61,40 m² circa, cui si accede esclusivamente da una saracinesca carrabile al civico 135. Il locale ha altezza utile pari a 3,45 metri, è rifinito con pavimentazione in scaglie di marmo e pareti intonacate e tinteggiate, localmente rivestite con vecchie piastrelle ed è dotato di impianto elettrico.

Si trova in mediocre stato di manutenzione ed uso: la pavimentazione è macchiata, le pareti ed il soffitto sono danneggiati da pregresse infiltrazioni umide, nonché da interventi sommari di demolizione e modifiche delle aperture preesistenti.



LOCALE AUTORIMESSA





PARETI E SOFFITTO INTERESSATE DA INFILTRAZIONI



SEGNI DI PREGRESSE DEMOLIZIONI E MODIFICHE APERTURE





SEGNI DI PREGRESSE DEMOLIZIONI NEL SOFFITTO

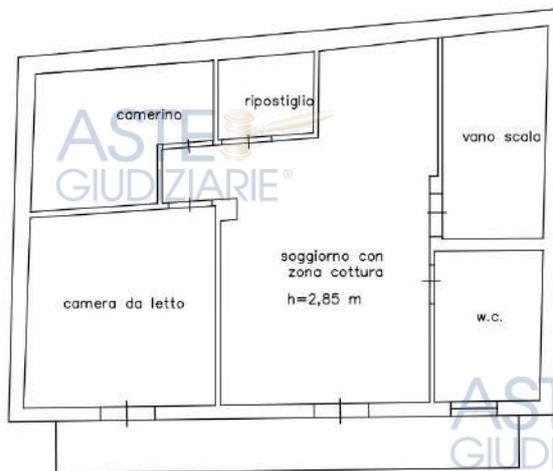


PAVIMENTAZIONE MACCHIATA



2.2 Appartamento a primo piano

E' composto da un soggiorno con zona cottura, una camera da letto, w.c. doccia, camerino, ripostiglio e un disimpegno, oltre un lungo balcone, per una superficie utile complessiva pari a 66,10 m² circa ed altezza interna 2,85 metri.



L'immobile è rifinito in tutti gli ambienti con pavimentazione in ceramica di discreta qualità e pareti intonacate e tinteggiate. Nella zona cottura del soggiorno e nel servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e piatto doccia, anche le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.

L'immobile è corredato da porte interne in legno tamburato ed infissi in alluminio, corredati di vetro camera.



SOGGIORNO CON ZONA COTTURA



SOGGIORNO





ASTE
GIUDIZIARIE®
CAMERA DA LETTO



W.C.





ASTE CAMERINO GIUDIZIARIE®



BALCONE

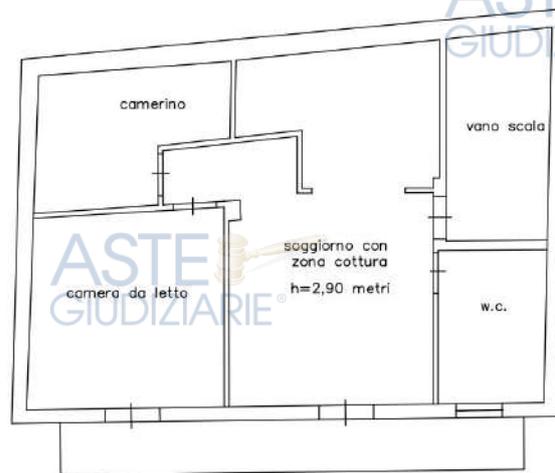


L'appartamento, dotato degli impianti di rito, sotto traccia e funzionanti, e predisposizione per l'impianto di riscaldamento, ma tutti sprovvisti delle necessarie certificazioni, si trova in uno stato di manutenzione ed uso ottimo.

Dalla visura fatta al Portale Siciliano dell'Energia, l'immobile risulta sfornito di Attestato di Prestazione Energetica.

2.3 Appartamento a secondo piano

E' composto da un soggiorno con zona cottura, una camera da letto, w.c. doccia, camerino e un disimpegno, oltre un lungo balcone, per una superficie utile complessiva pari a 66,10 m² circa ed altezza interna 2,90 metri.



L'immobile è rifinito in tutti gli ambienti con pavimentazione in ceramica di discreta qualità e pareti intonacate e tinteggiata. Nella zona cottura del soggiorno e nel servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e piatto doccia, anche le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica.

E' corredato da porte interne in legno tamburato ed infissi in alluminio, corredati di vetro camera. Sono presenti tutti gli impianti di rito, sotto traccia e funzionanti, e predisposizione per l'impianto di riscaldamento, ma sprovvisti delle necessarie certificazioni.

L'immobile si trova in uno stato di manutenzione ed uso ottimo.

Dalla visura fatta al Portale Siciliano dell'Energia, l'immobile risulta sfornito di Attestato di Prestazione Energetica.



SOGGIORNO CON ZONA COTTURA



SOGGIORNO CON ZONA COTTURA



SOGGIORNO CON ZONA COTTURA





ASTE
GIUDIZIARIE®
CAMERA DA LETTO



W.C.



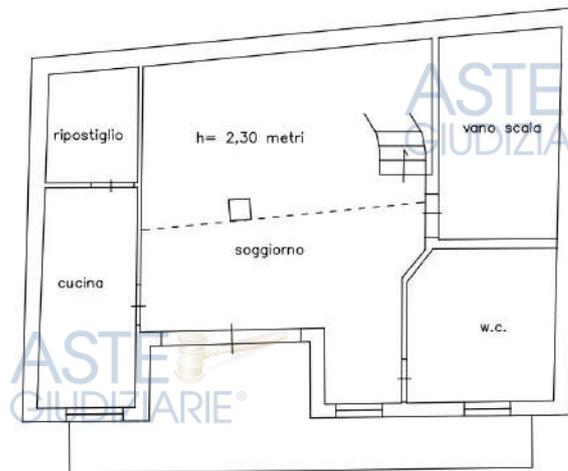
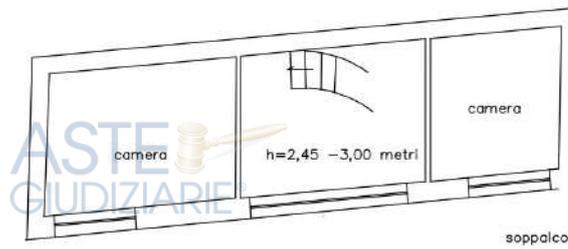


CAMERINO

2.4 Appartamento a terzo piano

E' composto da un ampio soggiorno, cucina, w.c. doccia e ripostiglio a terzo piano e due vani nel piano sottotetto mansardato, al quale si accede da una comoda scala semicircolare, oltre un ampio balcone, per una superficie utile complessiva pari a 91,50 m² circa.





L'immobile è rifinito in tutti gli ambienti con pavimentazione in ceramica di discreta qualità e pareti intonacate e tinteggiate. Le pareti della cucina e del servizio igienico, dotato dei sanitari di rito e piatto doccia, sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica/gres.

L'immobile è corredato da porte interne in legno tamburato ed infissi in alluminio, corredati di vetro camera.

E' dotato degli impianti di rito, , sotto traccia e funzionanti, ma sprovvisti delle necessarie certificazioni.

L'immobile si trova in uno stato di manutenzione ed uso ottimo.

Dalla visura fatta al Portale Siciliano dell'Energia, l'immobile risulta classificato di classe G, Prestazione energetica globale 281,69 kWh/m².





SOGGIORNO



SOGGIORNO





CUCINA



W.C.





SOPPALCO



CAMERA DA LETTO NEL SOPPALCO





CAMERA DA LETTO NEL SOPPALCO

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato è così censito al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678:

- subalterno 1, via Soldato Giuseppe Bonomo n. 133 piano terra, categoria C/2, classe 5, consistenza 63 m², dati di superficie 70 m²;
- subalterno 4, via Soldato Giuseppe Bonomo n. 135 piano primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, dati di superficie 82 m², escluse aree scoperte 79 m²;
- subalterno 5, via Soldato Giuseppe Bonomo n. 135 piano secondo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, dati di superficie 82 m², escluse aree scoperte 79 m²;

- subalterno 7, via Soldato Giuseppe Bonomo n. 135 piano terzo - quarto, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, dati di superficie 114 m², escluse aree scoperte 110 m².

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

Nel titolo di proprietà, l'atto di compravendita del 15.01.2008 in notaio Antonio Marsala, il bene è individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 1 e 3, ossia nella consistenza e con i dati del fabbricato a quella data. Successivamente sono intervenute le seguenti variazioni catastali:

- l'immobile a piano primo e secondo, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 3, è stato frazionato assumendo i dati catastali attuali, ossia sub 4 e 5, a seguito di variazione del 18.11.2010 pratica n. PA0592103 per divisione - ultimazione di fabbricato urbano;
- in data 22.12.2010 è stato dichiarato l'appartamento a terzo piano, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 7, pratica n. PA0683183 come "unità afferenti edificate in sopraelevazione" n. 9407/2010.

L'unità immobiliare a piano terra non è conforme ai dati catastali in quanto è catastata come magazzino (categoria C/2), mentre urbanisticamente è un locale autorimessa (C/6) e non è conforme alla planimetria catastale presentata il

28.02.2007, perché è stato demolito il servizio igienico e sono state apportate modifiche alle aperture.

Le altre unità immobiliari, invece, non sono conformi sia ai dati catastali, nè alle planimetrie catastali: la rappresentazione planimetria è errata comportando errori nelle superfici catastali.

La particella 1678 del foglio 58 del catasto fabbricati di Partinico è nata dalla variazione in soppressione della particella 701 del foglio 58 del catasto terreni di Partinico, avvenuta il 12.02.2007 pratica n. PA0059525 del 12.02.2007, con presentazione del tipo mappale n.59525/2007.

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



4. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il fabbricato appartiene al signor (*omissis*), coniugato in regime di comunione dei beni con la signora (*omissis*), per averlo acquistato nella consistenza originaria, costituita da piano terra, primo e secondo, allora individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 1 e 3, con atto di compravendita del 15.01.2008 in notaio Antonio Marsala, trascritto il 13.02.2008 ai nn. 7990/5035 in potere dai signori (*omissis*). Successivamente l'immobile a piano primo e secondo, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 3, è stato frazionato catastalmente assumendo i dati catastali attuali, ossia sub 4 e 5. L'appartamento a terzo piano, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 7, è pervenuto invece ai signori (*omissis*) per edificazione in sopraelevazione del fabbricato acquistato con atto di compravendita del 15.01.2008 prima citato.

Ai signori (*omissis*), la quota di 1/18 del bene, ed alla signora (*omissis*) la quota di 3/18 era pervenuta per successione del padre e marito signor (*omissis*), deceduto il 13.02.1995, dichiarazione di successione n. 23 volume n. 321 del 21.03.2007 Ufficio del Registro di Palermo, il cui certificato è stato trascritto a Palermo il 16.04.2008 ai nn. 21717/14583, e successiva trascrizione tacita dell'accettazione dell'eredità del 24.07.2023 ai nn. 37505/29082.

Ai signori (*omissis*), il bene è pervenuto per edificazione diretta sul lotto di terreno individuato al catasto terreni di Partinico al foglio 58 particella 701, acquistato nella quota pari a 9/18 ciascuno con atto di compravendita del 04.04.1975 in notaio Vincenzo Marino, trascritto il 10.04.1975 ai nn. 1570/9494 da potere del signor (*omissis*).



5. REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

5.1 Titoli edilizi

In data 25.07.2007 è stata rilasciata dal Comune di Partinico – Settore Sviluppo del Territorio e Attività Produttive la concessione edilizia in sanatoria n. 87/2007 ai signori (*omissis*) relativa al fabbricato in corso di costruzione individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 1 e 3.

5.2 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Partinico in data 28.11.2023 protocollo n. 26686/2/2023 (in allegato alla presente), secondo il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n. 4141/DRU del 16.11.2000, assunto al protocollo n. 12768/2000, il lotto sul quale insiste il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "B", normata dall'articolo 16 punto 2.1 delle Norme di Attuazione.

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

Il fabbricato è difforme da quanto oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 87/2007, in quanto:

- l'unità immobiliare a piano terra, indicata nei grafici allegati alla



concessione in sanatoria come garage con w.c. è stato oggetto di modifiche nella distribuzione interna ed è stato modificato il prospetto, chiudendo l'originaria finestra;

- il fabbricato oggetto di concessione è stato ultimato senza effettuare le necessarie comunicazioni di inizio lavori e successivo fine lavori indicati dalla concessione in sanatoria e con una divisione interna diversa da quella raffigurata nei grafici allegati alla concessione in sanatoria;
- è stato ampliato il fabbricato realizzando una nuova unità immobiliare a terzo piano.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, tutto il fabbricato non è conforme sotto il profilo edilizio.

Le opere di ampliamento del fabbricato assentito con la realizzazione dell'unità immobiliare individuata dal subalterno 7 non possono essere regolarizzate avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge 47/85, in quanto non ne sussistono i presupposti, poichè le ragioni di credito della presente procedura sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio, legge 326/2003. Non possono essere regolarizzate neanche avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto non sussiste il requisito fondamentale della conformità urbanistica: il fabbricato ampliato ha volumetria ed altezze maggiori da quelle consentite dallo strumento urbanistico.

Non risultano pendenti domande di condono edilizio per detta unità immobiliare, né sono state emesse ordinanze di demolizione, come comunicato dal Comune di Partinico con attestazione del protocollo n. 1050/9 del 11.01.2024.



Quindi l'unità immobiliare a piano terzo, censita al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 7, deve essere demolita e deve essere ripristinata la configurazione volumetrica dell'edificio come rappresentata nei grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 87/2007, previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Le ulteriori opere eseguite in assenza di titoli nelle unità immobiliari a piano terra, primo e secondo, possono essere regolarizzate con Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, fatta eccezione per la chiusura della originaria finestra a piano terra, che deve essere ripristinata.

Una volta regolarizzato il fabbricato, infine, occorre presentare Segnalazione Certificata di Agibilità.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile si stimano pari a 95.000 euro circa, così suddivisi:

- costi degli interventi edilizi di demolizione dell'appartamento ubicato al terzo piano, ripristinando la volumetria autorizzata, e successivi ripristini, calcolati secondo Prezziario Regionale Sicilia anno 2024 75.000,00 euro;
- oneri concessori comunali, sanzioni, diritti comunali, oneri tecnici per presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, della successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria e della Segnalazione Certificata di Agibilità e spese accessorie 20.000,00 euro.

6. STATO DI POSSESSO

Secondo quanto dichiarato dalla sig.ra (*omissis*):



- il locale a piano terra era nella disponibilità della figlia sig.ra *(omissis)*;
- l'appartamento a primo piano era libero;
- l'appartamento a secondo piano era occupato senza titolo dalla sig.ra *(omissis)*;
- l'appartamento a terzo piano era abitato dalla figlia sig.ra *(omissis)*, unitamente al compagno ed al figlio minore.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO

7.1 Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- la regolarizzazione/demolizione di tutti gli abusi e difformità rappresentati analiticamente nel paragrafo 5.3;
- l'aggiornamento catastale a seguito della demolizione dell'appartamento di terzo piano con presentazione di una nuova planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio, mediante pratica DOCFA avvalendosi di un tecnico abilitato, nonché la correzione della destinazione d'uso e delle planimetrie catastali di tutte le altre unità immobiliari, sempre presentazione di pratiche DOCFA;
- la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica a cura di tecnico abilitato delle unità abitative poste a primo e secondo piano.

7.2 Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel



contesto della procedura

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

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

8. VERIFICARE SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE

Il lotto non insiste su suolo demaniale.

9. EVENTUALI ALTRI PESI

Dalla visura catastale risulta che i beni sono gravati da livello a favore del Demanio dello Stato. Nel titolo di proprietà dei debitori è così riportato in merito: *“è utile precisare che, catastalmente, risulta un canone enfiteutico relativo all'immobile oggi trasferito. In relazione a ciò dichiarano i venditori, presenti e rappresentati, che tale canone non è stato versato né è stata fatta richiesta alcuna da chicchessia e ciò sicuramente a partire dal*

4 aprile 1975 data in cui pervenne a (omissis). Dichiarano ancora che pertanto si sono verificati tutti i presupposti per una usucapione della piena e libera proprietà". Anche nel titolo di proprietà dei sigg.ri (omissis), l'atto in notaio Marino del 04.04.1975, è riportato che il terreno era soggetto a rata di canone annuo dovuto al Demanio dello Stato, ma non sono riportati gli estremi dell'atto di costituzione.

Il costo per l'affrancazione del bene, comprensivi dei canoni livellari pregressi relativi agli ultimi cinque anni, si stima pari a 4.500,00 euro circa.

Non risulta dai titoli di proprietà, né dalle certificazioni notarili agli atti e successivo aggiornamento o dalla certificazione urbanistica, né dalla certificazione catastale, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene.

10. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

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

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO

11.1 Criterio di stima

Nell'effettuare la stima dell'immobile pignorato il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che presumibilmente assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. Tale valore, si sottolinea, è

differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per una contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. Vista la tipologia di bene da stimare e la sua destinazione residenziale, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione in base al criterio sintetico.

Per determinare il valore di mercato unitario del bene si è fatto riferimento al valore di mercato unitario di beni aventi caratteristiche simili per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima. Individuato attraverso indagini di mercato e pubblicazioni specifiche. Quindi il valore di mercato del bene è stato ottenuto dal prodotto del valore di mercato unitario per la sua superficie commerciale, applicando dei coefficienti correttivi per rapportarlo ad eventuali particolari condizioni. In particolare sono stati detratti i costi per la regolarizzazione urbanistico- edilizia, catastale ed energetica, i costi per il ripristino delle condizioni normali del locale di piano terra ed i costi per l'affrancazione. Infine, è stato applicato un ulteriore deprezzamento perché si tratta di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto: la percentuale di deprezzamento applicata è pari al 5%, in ossequio a quanto disposto espressamente dal Giudice dell'Esecuzione.

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

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

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio primo semestre 2023 (ultimo pubblicato), che riporta in zona OMI B1 Microzona 1 Centrale/centro storico di Partinico i seguenti valori unitari minimi e massimi

abitazioni civili 610,00 euro/m²– 830,00 euro/m²;

abitazioni di tipo economico 370,00 euro/m²– 550,00 euro/m²;

- consultazione dei valori di compravendita dichiarati negli atti pubblici relativi al periodo marzo 2022 - settembre 2023, estratti dal sito dell’Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari

dichiarati, dal quale si individua un valore unitario medio delle compravendite di appartamenti di caratteristiche analoghe per ubicazione

abitazioni civili (A/2) 785,00 euro/m²;

abitazioni di tipo economico (A/4) 270,00 euro/m²;

- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, in base ai quali si individua un valore unitario medio delle richieste relative ad immobili analoghi per sito all’appartamento oggetto della presente stima pari a

625,00 euro/m².

Alla luce dei valori sopra individuati, viste le caratteristiche e l’ubicazione dell’edificio, il taglio medio degli appartamenti le finiture, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario pari a: 850,00 euro/m²



11.3 Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale, lo scrivente ha utilizzato i criteri individuati nelle “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 “Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari”.

Trattandosi di un intero fabbricato, lo scrivente ha così computato le superfici:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali degli appartamenti al 100% della superficie calpestabile e dei muri interni e dei muri perimetrali;
- la superficie dell'immobile a piano terra con destinazione autorimessa al 60% della superficie calpestabile, al lordo dei muri perimetrali;
- la superficie dei balconi al 25% della superficie utile sino a 25 m² ed al 10% la superficie eccedente;
- la superficie del lastrico solare (derivante dalla demolizione dell'unità abusiva) al 20% della superficie utile.

Dal rilievo sono state determinate le seguenti superfici, al netto della superfici abusive non sanabili:

- | | |
|--|-----------------------|
| • superficie lorda del locale a piano terra | 73,30 m ² |
| • superficie coperta lorda delle unità immobiliari a piano primo e secondo | 183,00 m ² |
| • superficie dei balconi | 21,00 m ² |
| • superficie del lastrico solare | 79,30 m ² |

Applicando i coefficienti di ragguglio prima indicati, si determina una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a 248,00 m²

11.4 Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

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

850,00 euro/m² x 248,00 m² = 210.876,00 euro

A detto valore si detraggono.

- i costi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia, stimati complessivamente pari a 95.000,00 euro circa;
- i costi per la regolarizzazione catastale, con variazione catastale della destinazione del locale di piano terra, presentazione di nuove planimetrie degli appartamenti di piano primo e secondo, soppressione dell’unità a terzo da piano da demolire e costituzione del lastrico solare, presentando DOCFA avvalendosi di tecnico abilitato, il cui costo si stima complessivamente pari a 3.000,00 euro circa;
- i costi per la regolarizzazione energetica, stimati pari a 500,00 euro;
- i costi per il ripristino delle condizioni “normali” del locale di piano terra stimati pari a 2.000,00 euro;
- i costi per l’affrancazione, stimati pari a 4.500,00 euro

ed infine si applica un deprezzamento del 5% per rendere più competitiva l’aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto.



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

210.876,00 euro - (95.000,00 + 3.000,00 + 500,00 + 2.000,00 + 4.500,00)euro x 0,95 = 100.582,68 euro

che si arrotonda a

101.000,00 euro

12. SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 2 Intera piena proprietà del fabbricato sito a Partinico, via Soldato Giuseppe Bonomo nn. 133 – 135, così composto:

- immobile con destinazione autorimessa ubicato a piano terra, costituito da un unico ambiente, di superficie utile pari a 61,40 m² circa, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 1;
- appartamento per civile abitazione ubicato a primo piano, composto da un soggiorno con zona cottura, una camera da letto, w.c. doccia, camerino, ripostiglio e un disimpegno, oltre un lungo balcone, per una superficie utile complessiva pari a 66,10 m² circa, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 4;
- appartamento per civile abitazione ubicato a secondo piano, composto da un soggiorno con zona cottura, una camera da letto, w.c. doccia, camerino e un disimpegno, oltre un lungo balcone, per una superficie coperta complessiva pari a 66,10 m² circa, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 5;
- appartamento per civile abitazione ubicato a terzo piano con soppalco,



composto da un ampio soggiorno, cucina, w.c. doccia e ripostiglio a terzo piano e due vani nel piano sottotetto mansardato, al quale si accede da una comoda scala circolare, oltre un ampio balcone, per una superficie coperta complessiva pari a 91,50 m² circa, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 7.

Confina a sud - ovest con via Soldato Giuseppe Bonomo, nord - ovest con proprietà (*omissis*) (particella 910), e a sud - est con (*omissis*) (particella 918).

Gli immobili non sono conformi alle planimetrie catastali.

Per l'edificio, nella configurazione originaria allo stato grezzo, composta da tre elevazioni fuori terra, è stata rilasciata dal Comune di Partinico - Settore Sviluppo del Territorio e Attività Produttive la concessione edilizia in sanatoria n. 87/2007. L'immobile è difforme al titolo edilizio rilasciato perché è stato sopraelevato ed è stato ultimato in assenza di titolo. La sopraelevazione non è regolarizzabile e deve essere demolita.

PREZZO BASE

101.000,00 euro.

13. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima:

1. la documentazione catastale: le visure catastali attuali e storiche, le planimetrie catastali e lo stralcio del foglio di mappa catastale;
2. le planimetrie rappresentanti lo stato di fatto;
3. la fotografia satellitare con l'ubicazione dell'immobile;
4. la sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale;
5. il titolo di proprietà;



6. le visure al Castato Energetico Siciliano;
7. la documentazione urbanistica: il certificato di destinazione urbanistica protocollo 26686/2/2003 del 28.11.2023, la concessione edilizia in sanatoria n. 87/2007, completa di relazione tecnica e elaborati grafici e l'attestazione del Comune di Partinico protocollo n. 1050/9 del 11.01.2024;
8. l'aggiornamento delle visure ipotecarie sull'immobile dal 21.01.2014;
9. le fonti utilizzate per la stima: le quotazioni del mercato immobiliare pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2023 (ultimo pubblicato), zona OMI B1 Microzona 1 di Partinico, nove schede relative a compravendite concluse nel periodo marzo 2022 - settembre 2023, estratte da "*consultazione valori dichiarati di compravendita*" nel sito dell'Agenzia delle Entrate e cinque annunci immobiliari relativi a compravendite;
10. documentazione fotografica: ventisette fotografie del lotto;

Palermo, 22.01.2024

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Cinzia Desi

