

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 975/1997

**PROMOSSA DA**

**FINO 2 (GIA' ASPRA FINANCE)**

(rappresentato dall'Avv. Francesco Gucciardi)

**CONTRO**

**Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione**

**Immobiliare R. Es. n. 975/1997**

**RIVALUTAZIONE LOTTO 1 - ACCORPATO**

*Complesso edilizio composto dalle seguenti unità immobiliari censito al N.C.E.U. del Comune di Borgetto al F.g 7 P.lla 2475 Sub. 2 cat. C/3 Laboratori - F.g 7 P.lla 2475 Sub. 3 cat. C/3 Laboratori - F.g 7 P.lla 2475 Sub. 5 cat. A/2 Abitazioni di tipo civile - F.g 7 P.lla 2475 Sub. 6 cat. A/2 Abitazioni di tipo civile F.g 7 P.lla 2476 cat. C/2 Magazzini, con annessi i fondi rustici censiti al N.C.T. del Comune di Borgetto al Foglio 7 Particella 1105-1106 per la quota di 1/3 e le p.lle 1107-1112 per la quota di 1/1.*

**Giudice tutelare:** Dr. Minutoli Fabrizio

**C.T.U:** Ing. Salvatore Agrusa

## SOMMARIO

PREMESSA .....	3
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE .....	5
1-2 UNITA IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL SUB. 2 .....	6
Sub. 2 - Planimetria stato di fatto .....	8
1-3 UNITA IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL SUB. 3 .....	13
Sub. 3 Planimetria stato di fatto .....	13
Sub. 3 Planimetria Catastale .....	14
Stralcio Sub. 3 Report Fotografico.....	15
1-5 UNITA IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL SUB. 5 .....	19
Sub. 5 Planimetria stato di fatto .....	20
Sub. 5 Planimetria Catastale .....	21
Stralcio Sub. 5 Report Fotografico.....	21
***** .....	25
1-6 UNITA IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL SUB. 6 .....	25
Sub. 6 Planimetria stato di fatto .....	26
Sub. 6 Planimetria Catastale .....	27
Stralcio Sub. 6 Report Fotografico.....	27
1-2476 UNITA IMMOBILIARE IDENTIFICATA ALLA P.LLA 2476 .....	32
P.lla 2476 Planimetria Catastale .....	35
Stralcio P.lla 2476 Report Fotografico .....	35
VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO IPOCATASTALE.....	40
P.LLA 2475 .....	40
P.LLA 2476 .....	44



**PREMESSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 975/1997** promossa da **FINO 2 Securitisation S.r.l., (GIA' ASPRA FINANCE)** con sede legale in Milano, viale Brenta n 18/B P.IVA 09966400963, iscrizione al registro R.E.A.: MI - 2124851, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Gucciardi, nei confronti di:

[REDACTED]

In data 29.09.21 il Giudice dell'Esecuzioni, sulla base della relazione riepilogativa sullo stato delle attività di custodia e di vendita depositata il 23.09.2021, nella quale si segnalavano delle criticità a seguito della rinnovata verifica di completezza della documentazione, nonché ragioni di parziale estinzione e chiusura anticipata per l'irrisorietà del prezzo base di alcuni beni, disponeva il richiamo del sottoscritto, affinché con particolare urgenza fornisca i chiarimenti e le integrazioni indicati nella parte motiva, inoltre al punto otto del verbale di udienza riportava, *occorre che l'esperto valuti la congruità dei prezzi base ipotizzati dal delegato per i lotti frutto di accorpamenti di beni già valutati in via autonoma e, **previo accesso al residuo compendio pignorato, ne aggiorni la descrizione ed il rilievo fotografico ai fini della prosecuzione delle attività di vendita.***

Al fine di dare mandato al quesito posto dalla S.V., occorre precisare che dal deposito della prima consulenza, avvenuta in data 25.10.2006 ad oggi sono trascorsi oltre 15 anni, ed in tale arco temporale è mutata non solo la normativa in campo urbanistico, ma anche la metodologia di valutazione dei beni, per cui a parere dello scrivente occorre una rielaborazione generale che attiene i residui cespiti pignorati che devono essere oggetto di rivalutazione, considerando anche le possibili vetustà e/o modifiche che gli stessi hanno subito con probabile alterazione dell'intero asset immobiliare.

Sulla scorta di quanto relazionato, in data 05.03.22 si richiedeva una proroga di giorni 90 per il deposito dell'elaborato peritale integrativo, a cui ne è stata richiesta una successiva per ragioni di verifiche urbanistiche presso i pubblici uffici, ed infine un ulteriore per completare la relazione aggiornata.

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE**

*Complesso edilizio composto dalle seguenti unità immobiliari censito al N.C.E.U. del Comune di Borgetto al F.g 7 P.lla 2475 Sub. 2 cat. C/3 Laboratori - F.g 7 P.lla 2475 Sub. 3 cat. C/3 Laboratori - F.g 7 P.lla 2475 Sub. 5 cat. A/2 Abitazioni di tipo civile - F.g 7 P.lla 2475 Sub. 6 cat. A/2 Abitazioni di tipo civile F.g 7 P.lla 2476 cat. C/2 Magazzini, con annessi i fondi rustici censiti al N.C.T. del Comune di Borgetto al Foglio 7 Particella 1105-1106 per la quota di 1/3 e le p.lle 1107-1112 per la quota di 1/1.*

\*\*\*\*\*

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Borgetto (PA), nella zona a nord-ovest di espansione del centro abitato della città, precisamente nella via Dommartino, a circa 100 mt dall'incrocio con la via Vecchia (Cfr. Allegato n. 1).

Borgetto è un comune siciliano di circa 7.200 abitanti facente parte della città metropolitana di Palermo, città da cui dista circa 25 km. Situato ai piedi del Monte Crocefia, a circa 280 m sul livello del mare, occupa una zona privilegiata e centrale nel Golfo di Castellammare confinando con i comuni di Partinico, Montelepre, Giardinello e Monreale. Secondo i linguisti, il nome del paese di Borgetto deriva dalla parola greca "burgos" o più probabilmente dalla parola araba "burg", che significano rispettivamente "castello" e "torre", proprio per tale motivo si può notare una torre sullo stemma del comune.

Il complesso edilizio risulta essere composto da due corpi di fabbrica identificati con la p.lla 2475 con corte esclusiva, e la p.lla 2476 oltre porzioni di fondi rustici vari che permettono l'accesso alle unità citate.

La porzione di edificio censita alla p.lla 2475, risulta composta da un fabbricato a due levazioni fuori terra, con struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai in latero-cemento e copertura piana.

Al piano terra del fabbricato si trovano due unità immobiliari destinate ad attività commerciali, risultano indentificate con la p.lla 2475:

- sub. 2 - avente una superficie commerciale di mq 97,45 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998
- sub. 3 - avente una superficie commerciale di mq 327,50 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998

mentre al piano primo si trovano due unità immobiliari destinate ad abitazioni, risultano indentificate con la p.lla 2475:

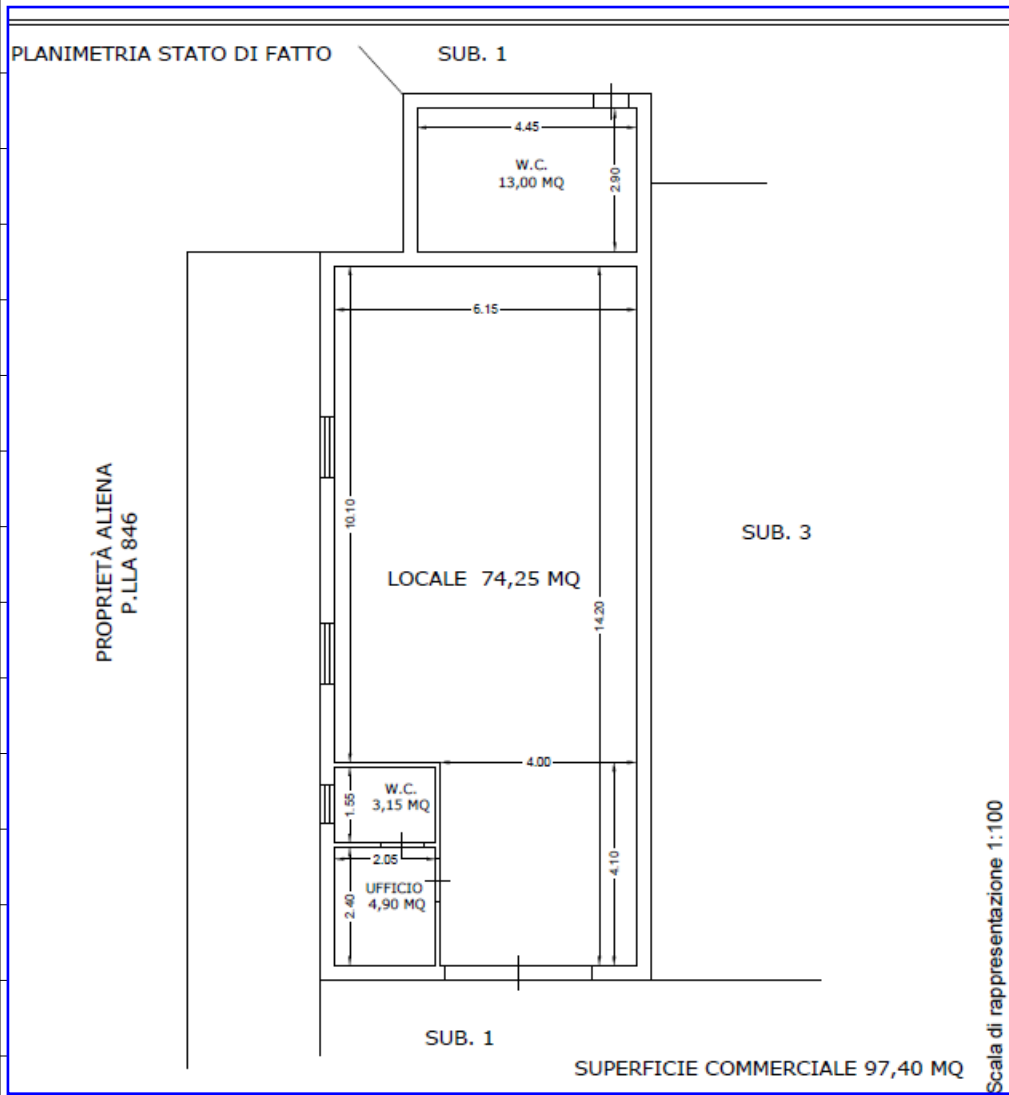
- sub. 5 - avente una superficie commerciale di mq 202,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998
- sub. 6 - avente una superficie commerciale di mq 195,45 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998

\*\*\*\*\*

### **1-2 UNITA IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL SUB. 2**

L'unità immobiliare posta al piano terra dell'edificio, di forma rettangolare è composto da due vani e servizio ignieco, avente un'altezza di ml 3,20.

L'accesso all'u.i.u. avviene per mezzo dell'area comune identificata al sub. 1, prospiciente la pubblica via Dommartino, l'accesso carrabile in ferro immette direttamente nel vano destinato all'attività già destinato lavaggio auto a sinistra entrando si trovano il secondo vano destinato a ufficio e il servizio ignieco.







## Sub. 2 - Planimetria stato di fatto

Data: 08/03/2022 - n. T406234 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L		
<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo</b>	Dichiarazione protocollo n. PA0031901 del 02/02/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgetto Contrada Don Martino civ. SNC	
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Barbici Giuseppe
	Sezione: Foglio: 7 Particella: 2475 Subalterno: 2	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Palermo      N. 3528



PIANO TERRA h= 3.20 MT.

Ultima planimetria in atti

Data: 08/03/2022 - n. T406234 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2022 - Comune di BORGETTO (A991) - < Foglio: 7 - Particella: 2475 - Subalterno: 2 >  
CONTRADA DOMMARTINO SNC piano: T.

**Stralcio Sub. 2 Report Fotografico**



Fg. 7 p.lla 2475 sub. 2

Fg. 7 p.lla 2475 sub. 1

Fg. 7 p.lla 1109 di proprietà Aliena

*Prospetto principale - Ingresso all'unità immobiliare dalla pubblica via.*



*In rosso il confine catastale tra le p.lle 1109 e 2475*



*Retro - Prospetto*

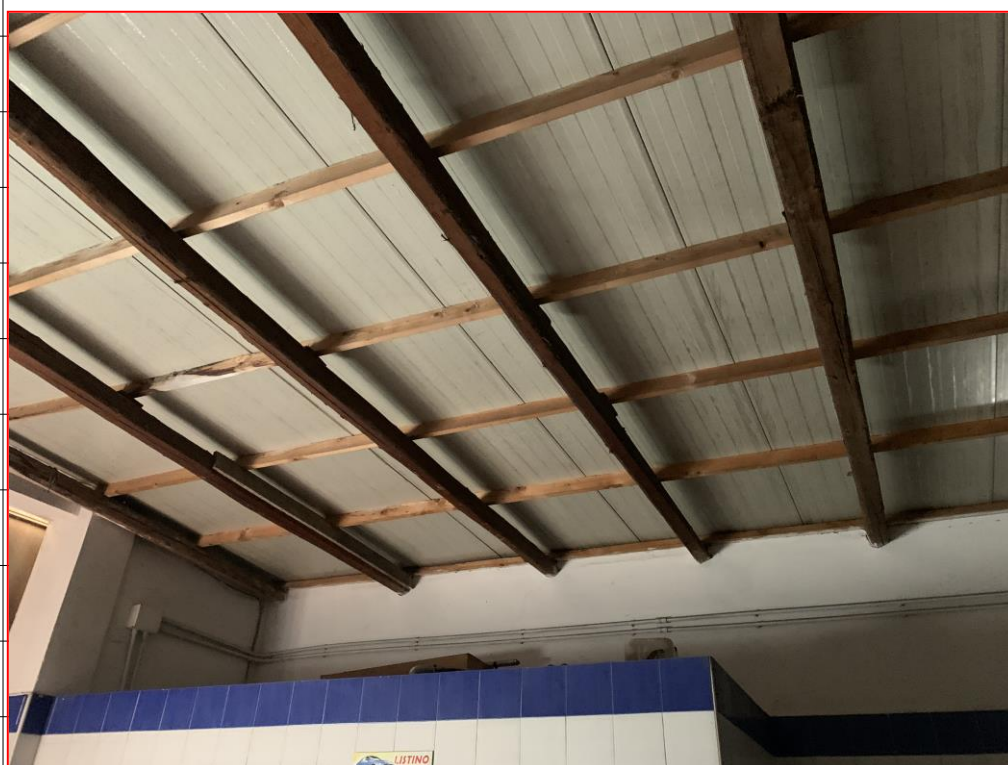


*Vista interna dell'unità immobiliare*





*Vista interna dell'unità immobiliare, porzione destinata a ufficio e W.C.*



*Vista interna dell'unità immobiliare, copertura realizzata con struttura in legno  
e pannelli sandwich in poliuretano*

	Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche	
	dell'immobile:	
	▪ <b>Rivestimenti esterni:</b> i prospetti esterni risultano completi di finitura tipo Li Vigni;	
	▪ <b>Rivestimenti interni:</b> le pareti risultano definite con piastrelle e con intonaco del tipo civile per interni;	
	▪ <b>Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:</b> L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, non è stato reperito il Certificato di Conformità;	
	▪ <b>Impianto idrico-sanitario:</b> L'impianto è presente, in entrambe le unità immobiliari; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;	
	▪ <b>Impianto di climatizzazione:</b> L'impianto non è presente;	
	▪ <b>Impianto di alimentazione del gas:</b> L'impianto non è presente;	
	▪ <b>Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:</b>	
	L'impianto non è presente;	
	A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente.	
	<b>Pertinenze e servitù:</b> Corte comune identificata al sub. 1;	
	<b>Principali dotazioni condominiali:</b> ///;	
	<b>Attestato Di Prestazione Energetica:</b> in base alla destinazione d'uso risulta che l'unità immobiliare:	
	<input type="checkbox"/> provvista di attestato di prestazione energetica;	
	<input checked="" type="checkbox"/> sprovvista di attestato di prestazione energetica.	
		Pag. 12 a 67

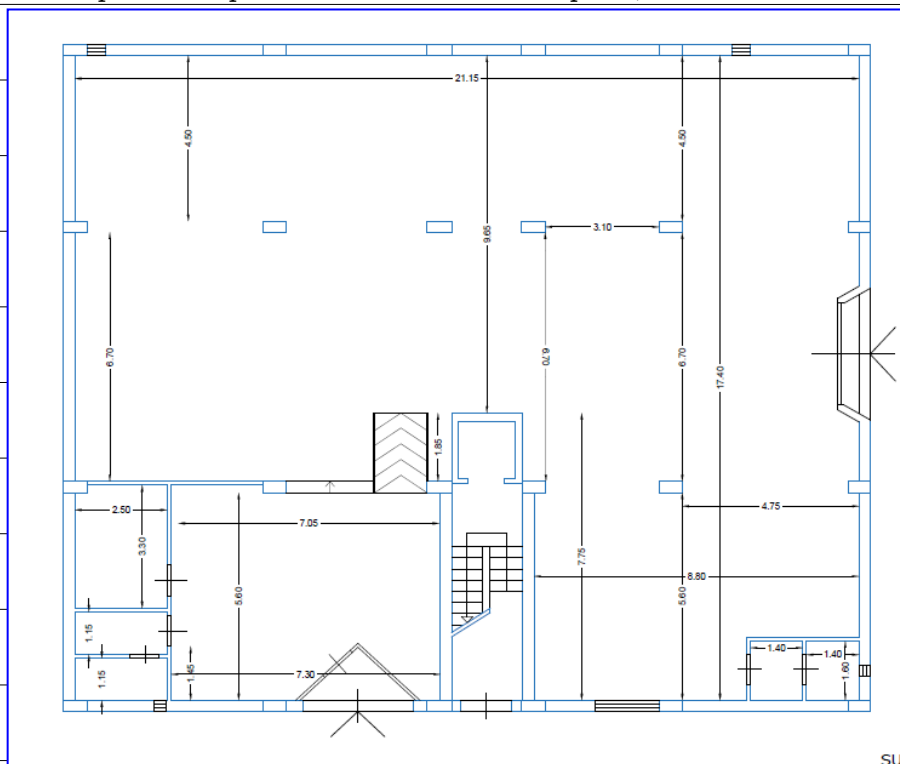
### 1-3 UNITA IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL SUB. 3

L'unità immobiliare posta al piano terra dell'edificio, di forma rettangolare è composto da un gran vano pilastrato, servizio igienico, vano destinato ad ufficio dell'attività che viene svolta all'interno dell'immobile, avente un'altezza di ml 3,20.

L'accesso all'u.i.u. avviene per mezzo dell'area comune identificata al sub. 1, prospiciente la pubblica via Dommartino, dotato di doppio ingresso, un posto sul prospetto principale ed un sul prospetto laterale, il vano pilastrato è destinato all'attività di vendita, a destra entrando si trovano il secondo vano destinato ad ufficio e il servizio igienico.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa mq 372,50 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta residuale di circa mq 372,50.



**Sub. 3 Planimetria stato di fatto**

### Sub. 3 Planimetria Catastale

In atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Palermo.

Data: 08/03/2022 - n. T406235 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo</b> NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO	Dichiarazione protocollo n. <b>PA0111594</b> del <b>12/04/2006</b>	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgetto Contrada Don Martino	
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: <b>Barbici Giuseppe</b>
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 7	Prov. Palermo
	Particella: 2475	N. 3528
	Subalterno: 3	

LOCALI VERNICIATURA

ATTIVITÀ DI SERVIZIO (FALCONEGGIA)

PIANO TERRA H=3.50 MT.

FINESTRA PICCOLA ALTA 2 (30x50) PERS. D'ALBA CON GRIGIA

FINESTRA PICCOLA ALTA 2 (30x50) PERS. D'ALBA CON GRIGIA

9/3 h 3<sup>a</sup>  
SUA CAT. 399 11<sup>2</sup>  
CONSISTENZA 240 11<sup>2</sup>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2022 - Comune di BORGETTO (A004) - Foglio: 7 - Particella: 2475 - Subalterno: 3



### Stralcio Sub. 3 Report Fotografico







*Interni dell'attività commerciale, ferramenta, sono presenti fenomeni di esfoliazione dell'intonaco nell'intradosso del solaio.*



*Sono presenti fenomeni di esfoliazione dell'intonaco nell'intradosso del solaio.*

	Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:	
	▪ <b>Rivestimenti esterni:</b> i prospetti esterni risultano completi di finitura tipo Li Vigni;	
	▪ <b>Rivestimenti interni:</b> le pareti risultano definite con piastrelle e con intonaco del tipo civile per interni;	
	▪ <b>Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:</b> L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica è presente, non è stato reperito il Certificato di Conformità;	
	▪ <b>Impianto idrico-sanitario:</b> L'impianto è presente, in entrambe le unità immobiliari; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;	
	▪ <b>Impianto di climatizzazione:</b> L'impianto non è presente;	
	▪ <b>Impianto di alimentazione del gas:</b> L'impianto non è presente;	
	▪ <b>Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:</b> L'impianto non è presente;	
	A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente.	
	<b>Pertinenze e servitù:</b> Corte comune identificata al sub. 1;	
	<b>Principali dotazioni condominiali:</b> ///////////////////////////////////;	
	<b>Attestato Di Prestazione Energetica:</b> in base alla destinazione d'uso risulta che l'unità immobiliare:	
	<input type="checkbox"/> provvista di attestato di prestazione energetica;	
	<input checked="" type="checkbox"/> sprovvista di attestato di prestazione energetica.	

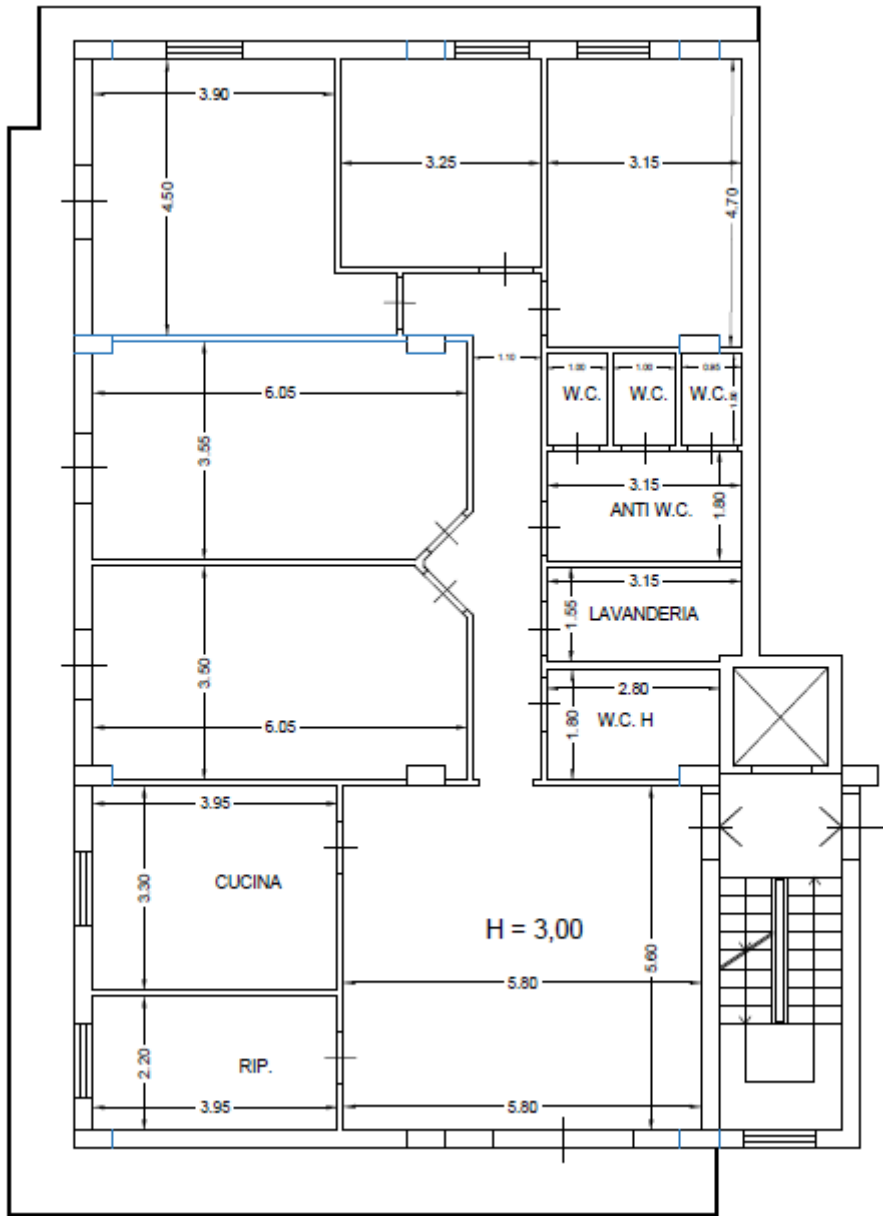
### **1-5 UNITA IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL SUB. 5**

L'unità immobiliare posta al piano primo dell'edificio, salendo le scale a sinistra, di forma rettangolare è composto da 6 vani e servizi igienici, lavanderia, avente un'altezza di ml 3,00 – l'edificio è dotato di ascensore interno.

L'accesso all'u.i.u. avviene per mezzo dell'area comune identificata al sub. 1, dal ingresso posto sul prospetto principale, salendo le scale rifinite in marmo, giunti al piano primo a sinistra si trova l'accesso all'unità immobiliare; varcata la porta d'ingresso un primo vano disimpegna la cucina e il ripostiglio, successivamente sulla destra un corridoio permette di accedere a sinistra alla zona notte, mentre sul lato destro i servizi igienico e la lavanderia, è dotata di un balcone che corre lungo il perimetro dell'unità immobiliare.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa mq 202,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta residuale di circa mq 193,00;
- 8,80 mq relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi di piano primo valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00, e del 10% la parte eccedente - superficie effettiva balconi pari a mq 38,00.



**Sub. 5 Planimetria stato di fatto**

## Sub. 5 Planimetria Catastale

In atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Palermo.

Data: 08/03/2022 - n. T406236 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo</b>	Dichiarazione protocollo n. PA0031901 del 02/02/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgetto Contrada Don Martino civ. SNC	
Scheda n. 1    Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 2475 Subalterno: 5	Compilata da: Barbici Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Palermo    N. 3528

PIANO PRIMO H=3.00

Cat. Fabbricati - Situazione al 08/03/2022 - Comune di BORGETTO (A991) - < Foglio: 7 - Particella: 2475 - Subalterno: 5 - CONTRADA DOMMARTINO SNC piano: 1.

Ultima planimetria in atti  
Data: 08/03/2022 - n. T406236 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Stralcio Sub. 5 Report Fotografico**







Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano completi di finitura tipo Li Vigni;
- **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile per interni;
- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, ma si precisa che è presente il quadro elettrico generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale.
- **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, in entrambe le unità immobiliari; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente,; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto è presente,; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:** L'impianto è presente è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

**Pertinenze e servitù:** Corte comune identificata al sub. 1;

**Principali dotazioni condominiali:** ascensore interno;

**Attestato Di Prestazione Energetica:** dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

provvista di attestato di prestazione energetica;

sprovvista di attestato di prestazione energetica.

\*\*\*\*\*

### **1-6 UNITA IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL SUB. 6**

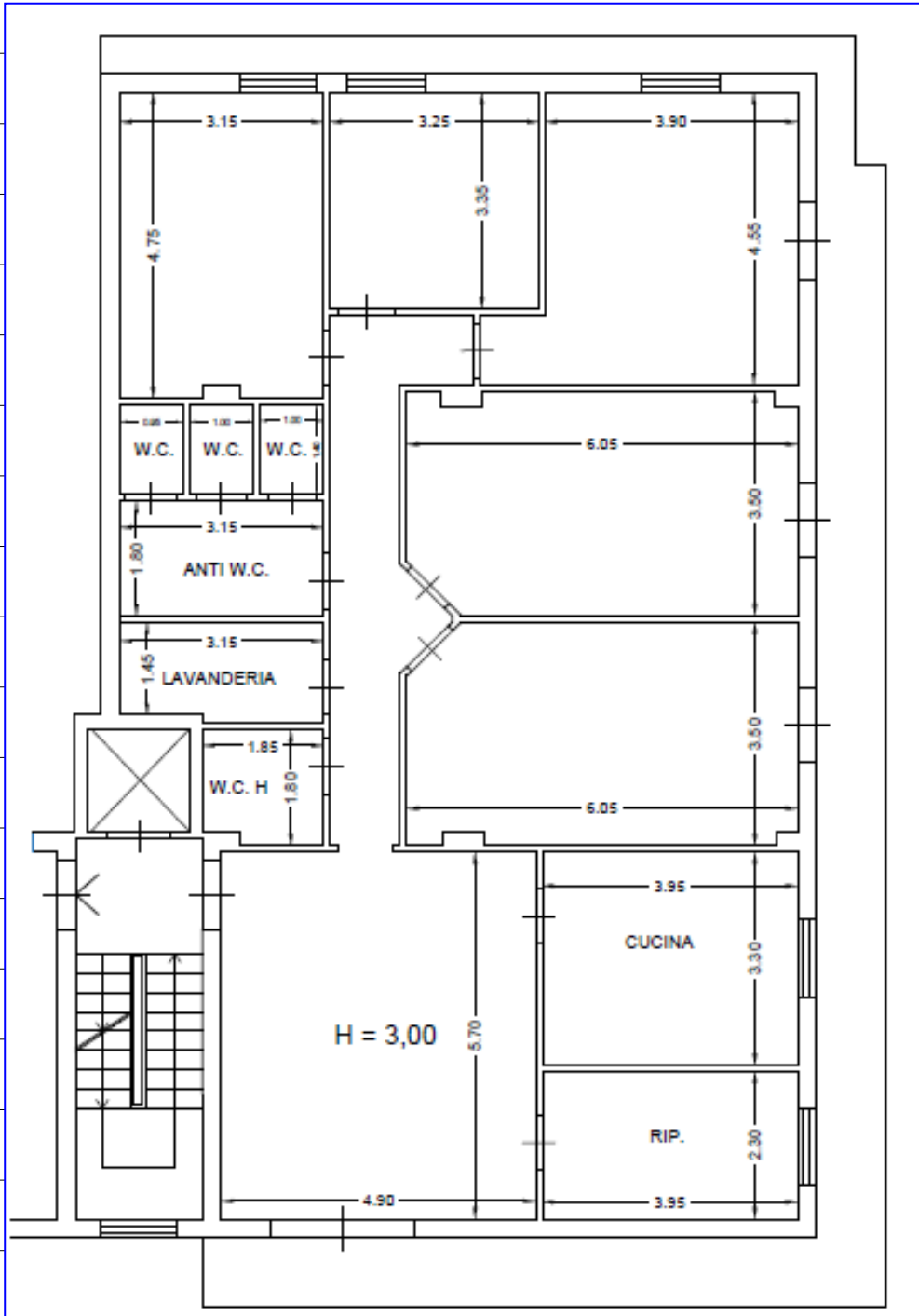
L'unità immobiliare posta al piano primo dell'edificio, salendo le scale a destra, di forma rettangolare è composto da 6 vani e servizi igienici, lavanderia, avente un'altezza di ml 3,00 – l'edificio è dotato di ascensore interno.

L'accesso all'u.i.u. avviene per mezzo dell'area comune identificata al sub. 1, dal ingresso posto sul prospetto principale, salendo le scale rifinite in marmo, giunti al piano primo a sinistra si trova l'accesso all'unità immobiliare; varcata la porta d'ingresso un primo vano disimpegna la cucina e il ripostiglio, successivamente sulla sinistra un corridoio permette di accedere a destra alla zona notte, mentre sul lato sinistra i servizi igienico e la lavanderia, è dotata di un balcone che corre lungo il perimetro dell'unità immobiliare.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa mq 195,45 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta residuale di circa mq 186,75;
- 8,70 mq relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi

di piano primo valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 e del 10% la parte eccedente - superficie effettiva balconi pari a mq 37,00.



**Sub. 6 Planimetria stato di fatto**

## Sub. 6 Planimetria Catastale

In atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Palermo.

Data: 08/03/2022 - n. T406237 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo</b>	Dichiarazione protocollo n. PA0031901 del 02/02/2006		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgetto		
	Contrada Don Martino	civ. SNC	
Identificativi Catastali:		Compilata da: Barbici Giuseppe	
Sezione:		Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 7		Prov. Palermo	N. 3528
Particella: 2475			
Subalterno: 6			

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO PRIMO H=3.00

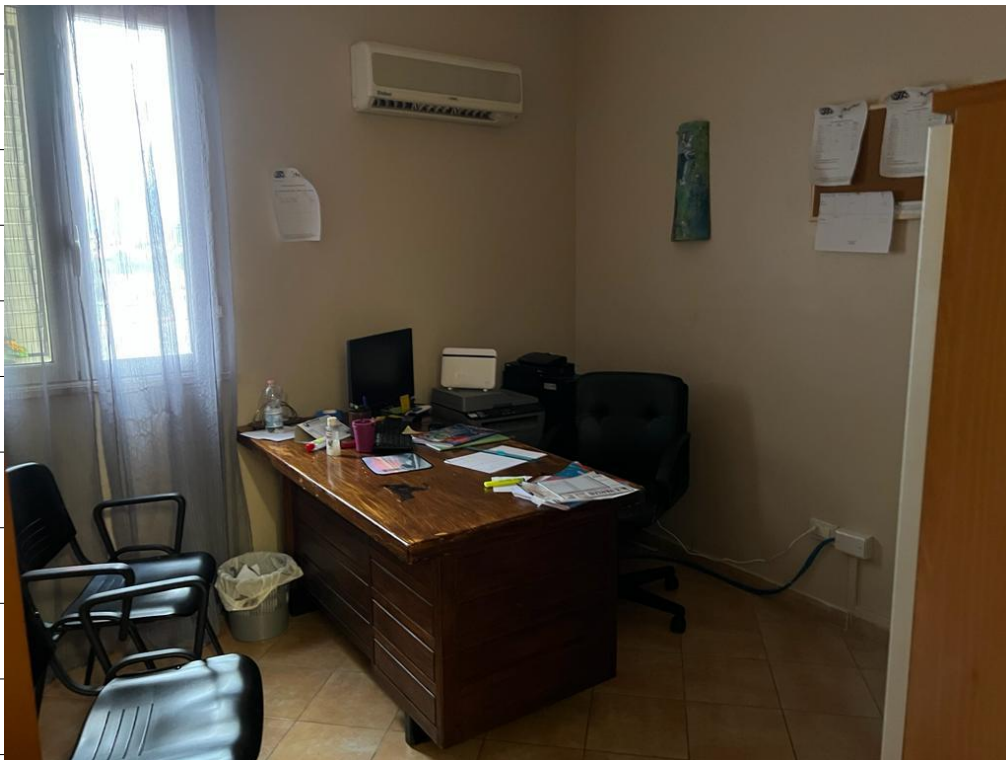
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2022 - Comune di BORGETTO (A991) - < Foglio: 7 - Particella: 2475 - Subalterno: 6 >  
CONTRADA DOMMARTINO SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 08/03/2022 - n. T406237 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Stralcio Sub. 6 Report Fotografico**









Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano completi di finitura tipo Li Vigni;
- **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile per interni;
- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, ma si precisa che è presente il quadro elettrico generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale.
- **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, in entrambe le unità immobiliari; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente,; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto è presente,; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:** L'impianto è presente è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente.



**Pertinenze e servitù:** Corte comune identificata al sub. 1;

**Principali dotazioni condominiali:** ascensore interno;

**Attestato Di Prestazione Energetica:** dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

provvista di attestato di prestazione energetica;

**sprovvista di attestato di prestazione energetica.**

\*\*\*\*\*

**1-2476 UNITA IMMOBILIARE IDENTIFICATA ALLA P.LLA 2476**

L'edificio censito alla p.lla 2476, risulta essere composto da un fabbricato ad un'elevazioni fuori terra, con struttura portante intelaiata in acciaio, solaio del tipo a capriata in acciaio e copertura a doppia falda inclinata. L'unità immobiliare di piano terra, di forma rettangolare è composto da un unico vano, avente un'altezza di ml 4,50.

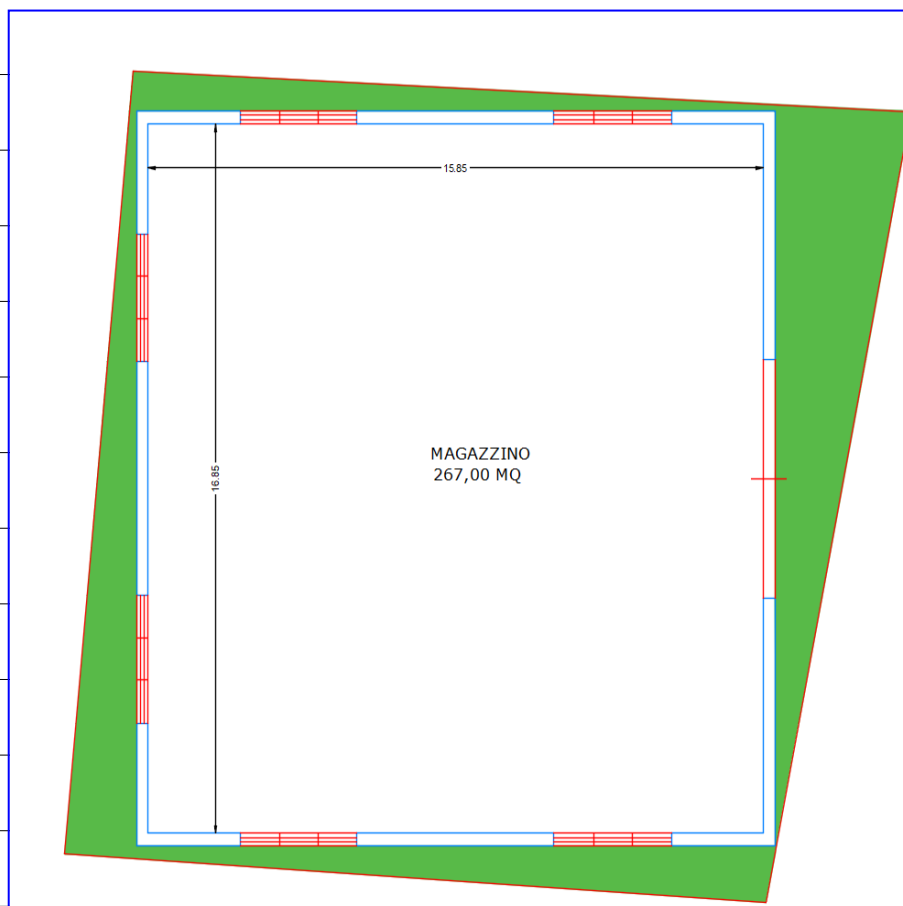
L'accesso all'u.i.u. avviene per mezzo della stradella di accesso identificate dalle p.lle 1105 e 1106 ( quota di 1/3 proprietà) posta a sud dell'edificio, dal cancello principale, sia carrabile che pedonale, l'area antistante che permette l'accesso all'unità risulta composta da una porzione del sub. 1 della p.lla

2475 e dalle p.lle 777-1112 (quota di 1/1 proprietà) e p.lla 1111

intestazione catastale con anomalie, risulta di proprietà di in forza dell' Atto di donazione del 23/02/1981 Notaio Marino Vincenzo di Partinico (PA) Repertorio n. 38393), che immette nel vano destinato ad attività presumibilmente artigianale oggi in uso come deposito, avente forma rettangolare.

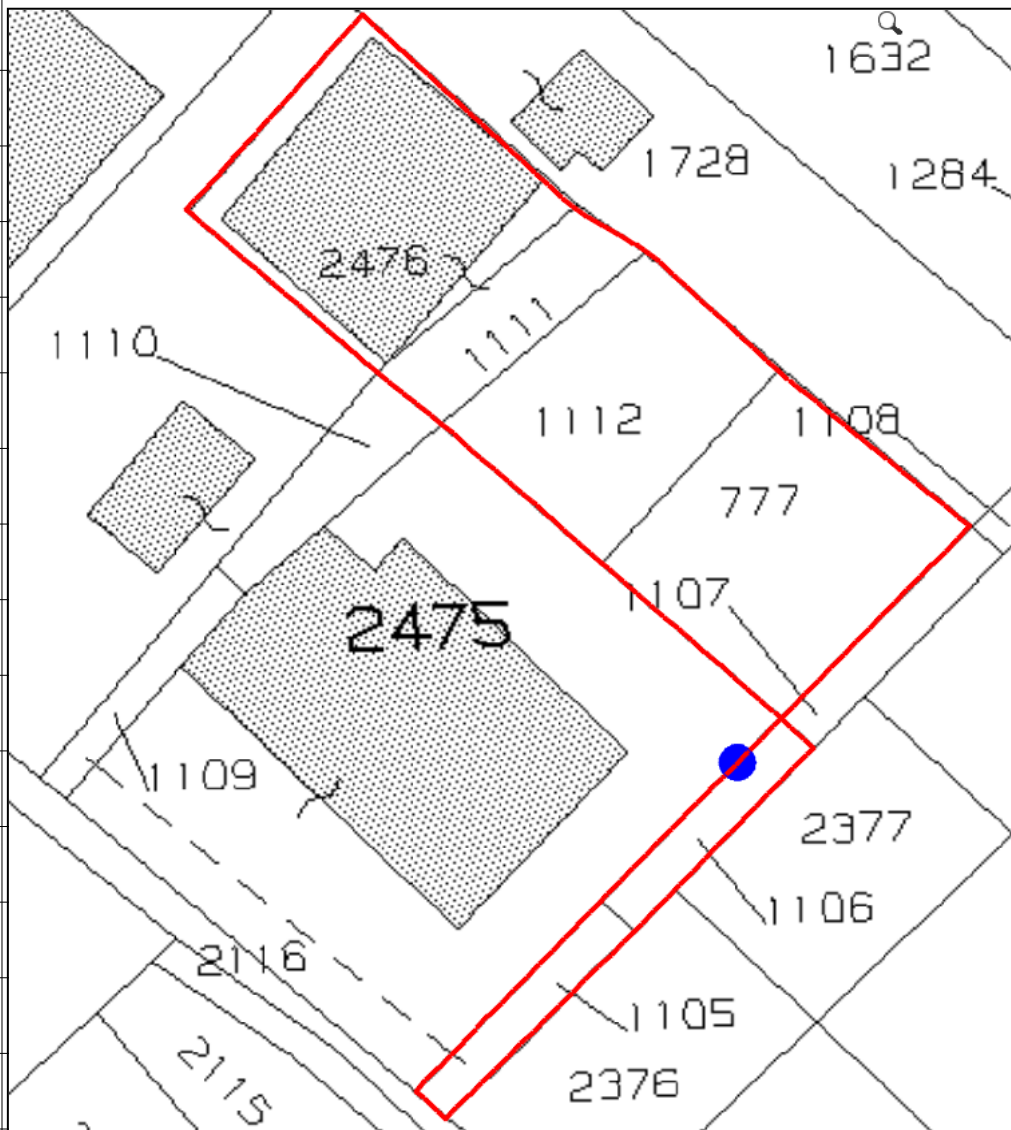
La superficie commerciale dell'immobile è di circa mq 366,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta residuale di circa mq 287,00
- mq 7,90 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dell'area valutata con l'incidenza del 10% della superficie effettiva dell'area di pertinenza dell'unità immobiliare – 79,00 mq;
- mq 71,00 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dell'area valutata con l'incidenza del 10% della superficie effettiva dell'area di pertinenza di accesso dell'unità immobiliare – 710,00 mq – p.lla 777-1111-1112.



**In verde la porzione di corte esclusiva e di pertinenza dell'immobile**

**P.lla 2476 Planimetria stato di fatto**



L'accesso avviene per mezzo della stradella di accesso identificate dalle p.lle 1105 e 1106 ( [redacted] - 1/3 proprietà) posta a sud dell'edificio, dal cancello principale (blu), sia carrabile che pedonale, l'area antistante che permette l'accesso all'unità risulta composta da una porzione del sub. 1 della p.la 2475 e dalle p.lle 777-1112 ( [redacted] - 1/1 proprietà) e p.la 1111 ( [redacted] intestazione catastale con anomalie, risulta di proprietà di [redacted] in forza dell'Atto di Donazione del 23/02/1981 Notaio Marino Vincenzo di Partinico (PA) Repertorio n. 38393).

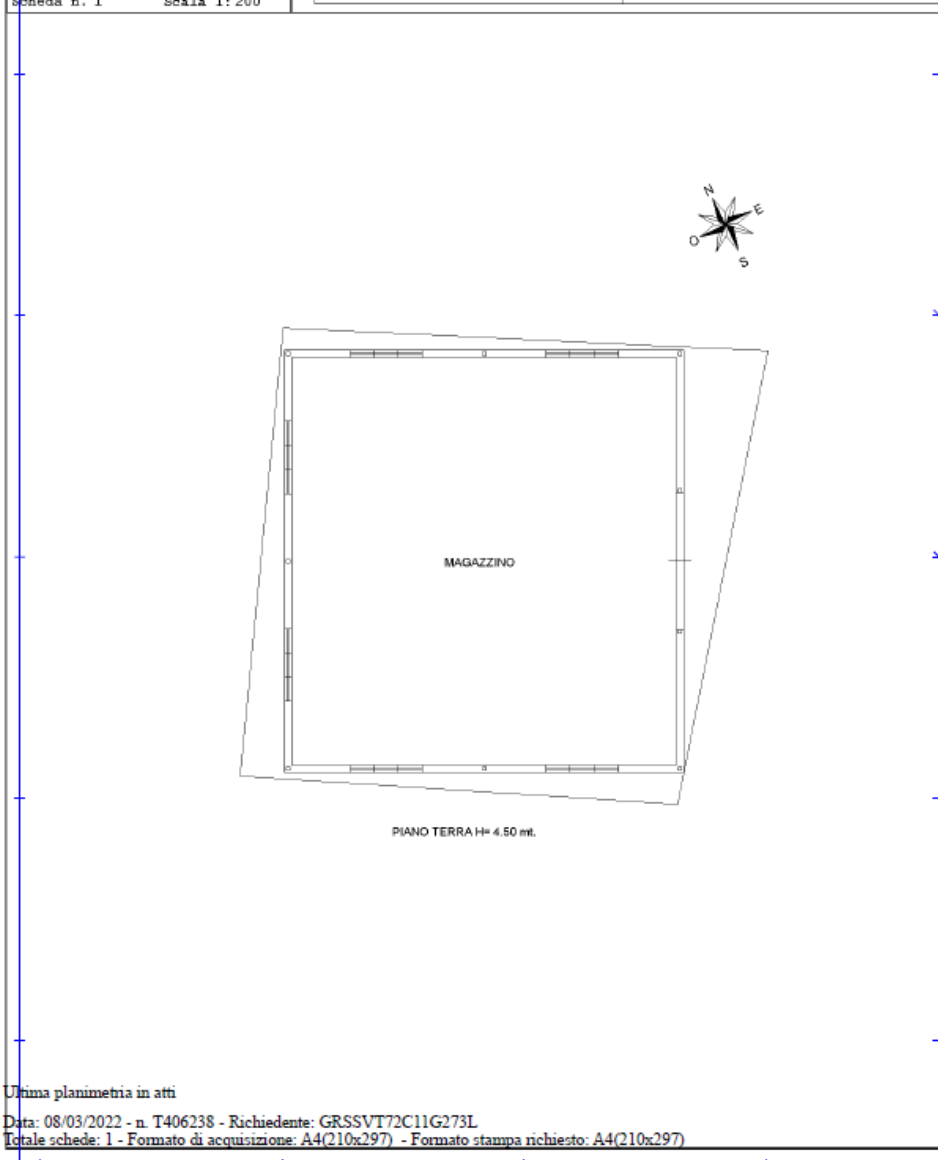
## P.IIa 2476 Planimetria Catastale

In atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Palermo.

Data: 08/03/2022 - n. T406238 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo</b>	Dichiarazione protocollo n. PA0031966 del 02/02/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgetto	
	Contrada Don Martino	civ. SNC
<b>Identificativi Catastali:</b>	<b>Compilata da:</b>	
Sezione:	Barbici Giuseppe	
Foglio: 7	Iscritto all'albo:	
Particella: 2476	Geometri	
Subalterno:	Prov. Palermo	N. 3528

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2022 - Comune di BORGETTO (A991) - < Foglio: 7 - Particella: 2476 - Subalterno: 0 >  
CONTRADA DOMMARTINO SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 08/03/2022 - n. T406238 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Stralcio P.Ila 2476 Report Fotografico**







L'interno dell'unità si presenta con un pavimento in battuto di cemento, inoltre è possibile visionare la tipologia di struttura della copertura, capriate e pannelli sandwich in poliuretano.



L'unità è destinata ad attività presubilmente industriale/deposito, risulta di forma rettangolare, sono presenti delle finestre lungo il perimetro della stessa, in ferro e vetro singolo.

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano completi di finitura tipo Li Vigni;

- **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile per interni;

- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, ma si precisa che è presente il quadro elettrico generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale.

- **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, in entrambe le unità immobiliari; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

- **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente,; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

- **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto è presente,; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

- **Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:** L'impianto è presente è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

**Pertinenze e servitù:** stradella di accesso al fondo, identificata al NCT del



foglio 7 p.lle **1105** e **1106** in testa per 1/3 [REDACTED] - **1107** in testa

per 1/1 [REDACTED].

**Principali dotazioni condominiali:** ////////////////

**Attestato Di Prestazione Energetica:** in base alla destinazione d'uso risulta

che l'unità immobiliare:

provvista di attestato di prestazione energetica;

sprovvista di attestato di prestazione energetica. Non richiesto

\*\*\*\*\*

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO IPOCA-**

**TASTALE.**

**P.LLA 2475**

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali (cfr. Allegato 02).

Comune di **Borgetto (Codice A991)** - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

**Foglio: 7 Particella: 2475 sub. 2 - C/3 Laboratorio arti e mestieri.**

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 09.11.15 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. PA0419642 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 58908.1/2011);
- variazione nel classamento del 12/04/2006 protocollo n. PA0111594 in atti dal 12/04/2006 (n. 7379.1/2006);

- Costituzione del 02/02/2006 protocollo n. PA0031901 in atti dal 02/02/2006 (n. 600.1/2006).

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale 02.02.2006 ad oggi:

- [REDACTED].

Durante le operazioni peritali, svolte in data 28.01.2023 alla presenza del custode , è emerso che per l'unità immobiliare identificata alla p.lla 2475 sub. 2 risultano delle leggere difformità in merito alla rappresentazione delle finestre poste sul prospetto laterale che saranno oggetto di messa in pristino, si rimanda la paragrafo della conformità urbanistica per le considerazioni del caso in esame.

**Foglio: 7 Particella: 2475 sub. 3 – C/3 Laboratorio arti e mestieri.**

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 09.11.15 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. PA0419642 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 58908.1/2011);
- variazione nel classamento del 12/04/2006 protocollo n. PA0111594 in atti dal 12/04/2006 (n. 7379.1/2006);
- Costituzione del 02/02/2006 protocollo n. PA0031901 in atti dal 02/02/2006 (n. 600.1/2006).

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale 02.02.2006 ad oggi:

- [REDACTED].

Durante le operazioni peritali, è emerso che per l'unità immobiliare identificata alla **p.lla 2475 sub. 3** tra la planimetria catastale che è stata oggetto di verifica da parte dell'ente Catasto, e lo stato di fatto, è presente una diversa

distribuzione degli spazi interni, inoltre confermando quanto riportato in visura planimetrica per quanto attiene gli infissi esterni dell'unità immobiliare, si attesta che questi ultimi sono difformi e/o non realizzati.

Pertanto dal confronto della planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, essendo emerse come già precedentemente relazionato delle difformità, risulta necessario una regolarizzazione sotto il profilo catastale, quantificabili in complessivi **850,00 € (Valore C3)** comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali.

**Foglio: 7 Particella: 2475 sub. 5 - A/2 Abitazioni di tipo economico**

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 09.11.15 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. PA0419642 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 58908.1/2011);
- variazione nel classamento del 12/04/2006 protocollo n. PA0111594 in atti dal 12/04/2006 (n. 7379.1/2006);
- Costituzione del 02/02/2006 protocollo n. PA0031901 in atti dal 02/02/2006 (n. 600.1/2006).

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale 02.02.2006 ad oggi:

- 

Durante le operazioni peritali, è emerso che per l'unità immobiliare identificata alla p.lla 2475 sub. 5 risulta conforme sotto il profilo catastale, la planimetria presenti in atti è conforme allo stato dei luoghi.

**Foglio: 7 Particella: 2475 sub. 6 - A/2 Abitazioni di tipo economico**

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 09.11.15 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. PA0419642 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 58908.1/2011);
- variazione nel classamento del 12/04/2006 protocollo n. PA0111594 in atti dal 12/04/2006 (n. 7379.1/2006);
- Costituzione del 02/02/2006 protocollo n. PA0031901 in atti dal 02/02/2006 (n. 600.1/2006).

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale 02.02.2006 ad oggi:

- [REDACTED]

Durante le operazioni peritali, è emerso che per l'unità immobiliare identificata alla p.lla 2475 sub. 6 risulta conforme sotto il profilo catastale, la planimetria presenti in atti è conforme allo stato dei luoghi.

Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche la

tipologia del bene staggito si rilevano delle difformità sulla sagoma dello stabile come da allegato estratto di mappa e sovrapposizione dell'aerofotogrammetria dell'area dei luoghi. (Cfr. Allegato n.1). Evidenziato in rosso le porzioni di fabbricato in ampliamento sull'area di corte rispetto la



sagoma censita all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Palermo, Foglio di mappa 7 del Comune di Borgetto, si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica per le considerazioni del caso in esame.

**P.LLA 2476**

Comune di Borgetto ( Codice A991) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

**Foglio: 7 Particella: 2476 - C/2 Magazzini**

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 09.11.15 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. PA0419648 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 58914.1/2011);
- variazione nel classamento del 12/04/2006 protocollo n. PA0111594 in atti dal 12/04/2006 (n. 7379.1/2006);
- Costituzione del 02/02/2006 protocollo n. PA0031901 in atti dal 02/02/2006 (n. 600.1/2006).

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale 02.02.2006 ad oggi:

- [REDACTED].

Durante le operazioni peritali, è emerso che per l'unità immobiliare identificata alla p.lla 2476 risulta che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, fermo restando che l'unità risulta con il procedimento di sanatoria non definito.

L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo dell'area identificata catastalmente alle p.lle 1105 -1106 ( 1 [REDACTED] ), strada della che diparte dalla via pubblica, varcato il cancello d'ingresso, ci si immette nell'area identificata alle p.lle 777-1112 ( 1 [REDACTED] ), e 1111 ( 1/1 di proprietà di [REDACTED] ), per-

corsa quest'ultima si giunge all'unità immobiliare.

Considerazione in merito all'area di accesso; la p.lla identificata 1111 in testa alla ditta catastale [REDACTED] intestazione catastale con anomalie, risulta di proprietà di [REDACTED] in forza dell' Atto di donazione del 23/02/1981 Notaio Marino Vincenzo di Partinico (PA) Repertorio n. 38393.

### **RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE**

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'edificio censito al N.C.E.U. foglio di mappa 7 p.lla 2475 sub. 2 - 3 - 5 - 6, il quale è stato edificato sul fondo rustico censito al foglio di mappa 7 del Comune di Borgetto nelle p.lle 6 -777- 776 - 778 - 1112, pervenuto alla parte eseguita in forza:

1. atto di compravendita del 29.01.1981 rep. n. 12448 del Not. Marino, trascritto in data 03.02.1981 ai nn. 4212/3681;
2. atto di donazione del 23.02.1981 rep. n. 12482 del Not. Marino, trascritto in data 26.02.1981 ai nn. 7925/64/78;

mentre per quanto attiene la p.lla 2476, nascente dalla variazione geometrica Tipo Mappale del 30/12/2005 Pratica n. PA0352898 (n. 352898.1/2005) che ha interessato le p.lle 6 - 776 - 778, risulta per associazione con l'atto di donazione del 23.02.1981 rep. n. 12482 del Not. Marino, trascritto in data 26.02.1981 ai nn. 7925/64/78.

\*\*\*\*\*

### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

#### **EDIFICIO CENSITO ALLA P.LLA 2475**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'edificio è stata fatta richiesta



di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Borgetto a mezzo pec. Successivamente, a seguito della presa visione della documentazione richiesta, veniva estrapolata copia del fascicolo edilizio dell'intero immobile.

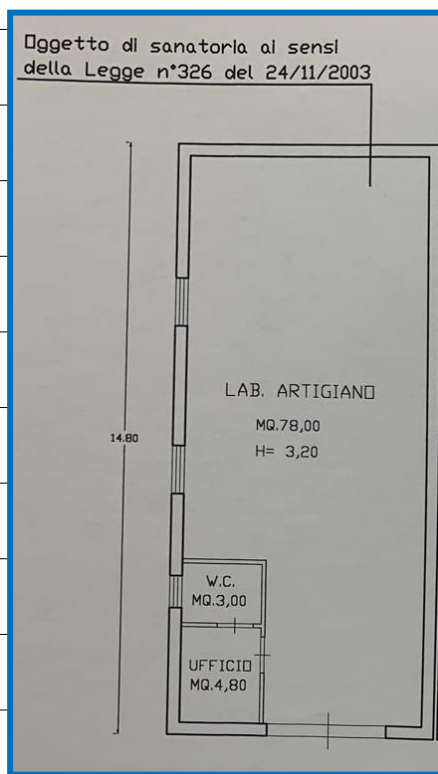
Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso che risulta edificato in forza alla **C.E. n. 11 del 06.02.1984 pratica n. 32/82** il titolo edilizio veniva rilasciato al fine di realizzare "una piccola industria enologica", inoltre risultava il vincolo a parcheggio dell'area di circa 150,00 mq, successivamente **in 07.12.04** il sig. [REDACTED], presentava **istanza di concessione edilizia in sanatoria** ai sensi della L. n. 326/03, assunta al **protocollo n. 10218/04** da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgetto, istanza presentata per l'ampliamento dell'edificio con contestuale diversa distribuzione e cambio di destinazione d'uso del piano primo.

Il fabbricato è dotato di Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Borgetto il 22.05.2005 prot. n. 10468.

Durante le operazioni peritali, è emerso che l'unità immobiliare identificata alla:

- **p.lla 2475 sub. 2**, rispetto alla planimetria di progetto allegata alla domanda di c.e. in sanatoria e lo stato di fatto le finestre laterali ri-

sultano difformi, nello specifico risultano di dimensioni inferiori, pertan-

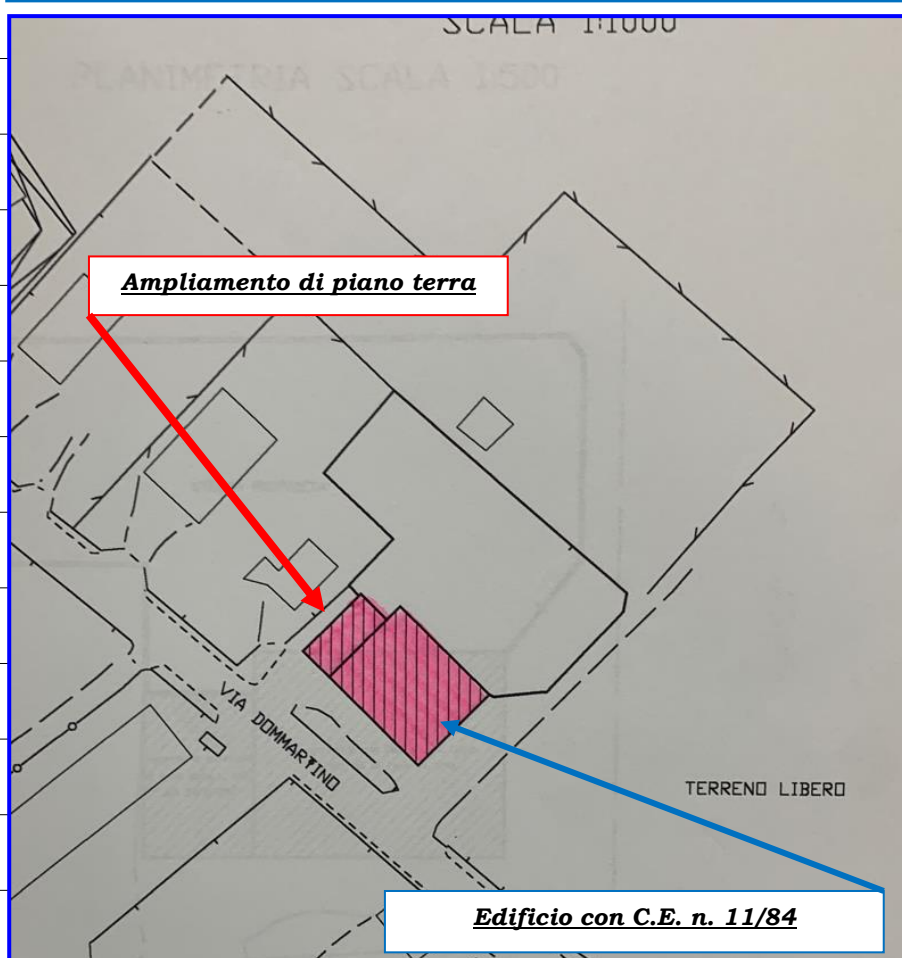


to in considerazione lo stato di fatto giuridico/urbanistico in cui versa  
l'u.i. si dovrà procedere alla messa in pristino e nella rimodulazione delle  
aperture in rapporto alla planimetria di progetto allegata alla richiesta



ot. n.

corpo



Dalla documentazione urbanistica del Fasciolo edilizio è emerso che:

- Oblazione totale pari a € 1970,20;
- risulta versata la prima rata pari ad € 1.700,00;
- Oblazione da versare pari a 270,20 €;
- Oneri concessori totali € 987,43;
- risulta versata la prima rata pari ad € 300,00;
- Oneri concessori da versare pari a 687,43 €;

Pertanto l'importo complessivo da versare nei confronti dell'amministrazione comunale sarà dato dalla somma dell'Oblazione da versare e Oneri concessori per un totale da versare 957,63 € che in via del tutto precauzionale vengo raddoppiati - 1.915,26 € (**Valore U2'**)- poiché si fa rilevare che l'importo calcolato è al lordo di **eventuali** detrazioni e salvo conguaglio ed interessi, determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale, a ciò deve essere sommato l'onorario dovuto al tecnico incaricato per la stesura dei grafici e delle relazioni tecniche;

- **p.lla 2475 sub. 3**, rispetto a quanto autorizzato con la Concessione Edilizia n. 11/84 risultano presenti delle discrasie consistenti nella **diversa distribuzione degli spazi interni**, nella **variazione dei prospetti**, inoltre **risulta realizzato un vano ascensore** di collegamento dal piano terra e primo, al fine di regolarizzare l'unità immobiliare sotto il profilo urbanistico si dovrà procedere alla **messa in pristino dei luoghi** riportando il tutto allo stato autorizzato nella c.e. del 1984, la tipologia d'intervento sotto il profilo urbanistico avverrà per mezzo di quanto disposto *dell'art. 3 della legge del 6 agosto 2021, n. 23*

*modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica, **l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, si è***

stimato con computo metrico estimativo delle opere per un valore a corpo di 9.000,00 € compreso di I.V.A., l'importo in fase di esecuzione da parte di ditta edile specializzata potrà essere soggetto a ribasso a cui aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune di Borgetto stimato dal sottoscritto per un importo pari a € 1.000,00 che sommati ai precedenti, in C.T. risultano 10.000,00 € (**Valore U3**).

- **p.lla 2475 sub. 5**, l'unità immobiliare risulta conforme allo stato attuale della planimetria catastale allegata all'istanza di sanatoria prot. n. 10218/2004, nonché ai relativi grafici di progetto, discrasia riscontrata in fase di analisi della documentazione allegata all'istanza di sanatoria risulta il mancato calcolo dell'oblazione per il cambio destinazione d'uso da uffici ad abitazione, tale intervento rientra nella casistica a di abuso, *Tipologia 6 - Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b), D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume con Misura dell'oblazione pari a 516,00 € forfettario e Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione pari a 18,00 €/mq ( comune fino a 10.000 abitanti), sulla scorta del rilievo planimetrico effettuato e della ri-*

produzione della planimetria dell'unità, per cui:

+ oblazione forfettaria → € 516,00

+ oneri concessori → [On. Conc. x (Superficie residenziale +( Snr x 0,60))]

$18,00 \text{ €/mq} \times (193,00 + (38,00 \times 0,60) \text{ mq}) = 3.974,40 \text{ € (Valore U5)}$ .

- **p.lla 2475 sub. 6**, l'unità immobiliare risulta conforme allo stato attuale della planimetria catastale allegata all'istanza di sanatoria prot. n. 10218/2004, nonché ai relativi grafici di progetto, discrasia riscontrata in fase di analisi della documentazione allegata all'istanza di sanatoria risulta il mancato calcolo dell'oblazione per il cambio destinazione d'uso da uffici ad abitazione, tale intervento rientra nella casistica a di abuso, *Tipologia 6 - Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b), D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume con Misura dell'oblazione pari a 516,00 € forfettario e Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione pari a 18,00 €/mq ( comune fino a 10.000 abitanti), sulla scorta del rilievo planimetrico effettuato e della produzione della planimetria dell'unità, per cui:*

+ oblazione forfettaria → € 516,00

+ oneri concessori → [On. Conc. x (Superficie residenziale +( Snr x 0,60))]

$18,00 \text{ €/mq} \times (186,75 + (37,00 \times 0,60) \text{ mq}) = 3.762,00 \text{ € (Valore U6)}$ .

Sotto il profilo urbanistico per quanto attiene le unità immobiliari, identificate ai subb. 2 - 5 - 6, si dovrà procedere all'integrazione dell'istanza di sanatoria con conseguenziale stesura della **perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2016** - Art. 28. Perizia giurata per le procedure di condono

edilizio 1. I titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio, possono depositare dalla data di entrata in vigore della presente legge una perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, dalla legge 23 dicembre 94, n. 724 e dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Gli interessati, inoltre, per il periodo 2008-2013, allegano, ove previste, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. 2. Le pratiche di cui al comma 1 sono sottoposte ad accertamenti a campione nella misura minima del 5 per cento delle perizie presentate. 3. Trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale **viene assentito o negato il condono, la perizia acquista efficacia di titolo abitativo.**

Nell'ambito della perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 redatta dal Tecnico incaricato viene verificato quanto versato a titolo di oblazione e di oneri concessori, ed eventualmente si redige il calcolo a conguaglio di eventuali ulteriori oneri dovuti, fermo restando che l'amministrazione comunale potrebbe richiedere ulteriori somme a conguaglio ed interessi di quanto determinato. Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà presentare la S.C.A. *Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.16 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241).* Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.



**Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia si stima un importo di € 5.000,00 per le competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA, per un totale complessivo comprendente anche gli interventi di messa in pristino in c.t 26.150,00 €**

Per quanto riguarda gli ampliamenti riscontrati in fase di sopralluogo, sulla corte comune della p.lla 2475 sub. 1, saranno oggetto di demolizione poiché edificate successivamente alle ragioni di credito, pertanto non risulta possibile attivare l'iter di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, si rimanda al computo metrico estimativo per l'importo dei lavori di messa in pristino.



Ripresa aerea del 2006



Ripresa aerea del 2022

Demolizione vuoto per pieno dell'ampliamento realizzato

- Valore demolizione 100,00 €/mq

Superficie oggetto di demolizione

$$\text{Superficie} \rightarrow 6,00 \text{ ml} \times 15,00 \text{ ml} = 90,00 \text{ mq}$$

Importo delle opere da demolire demolizione

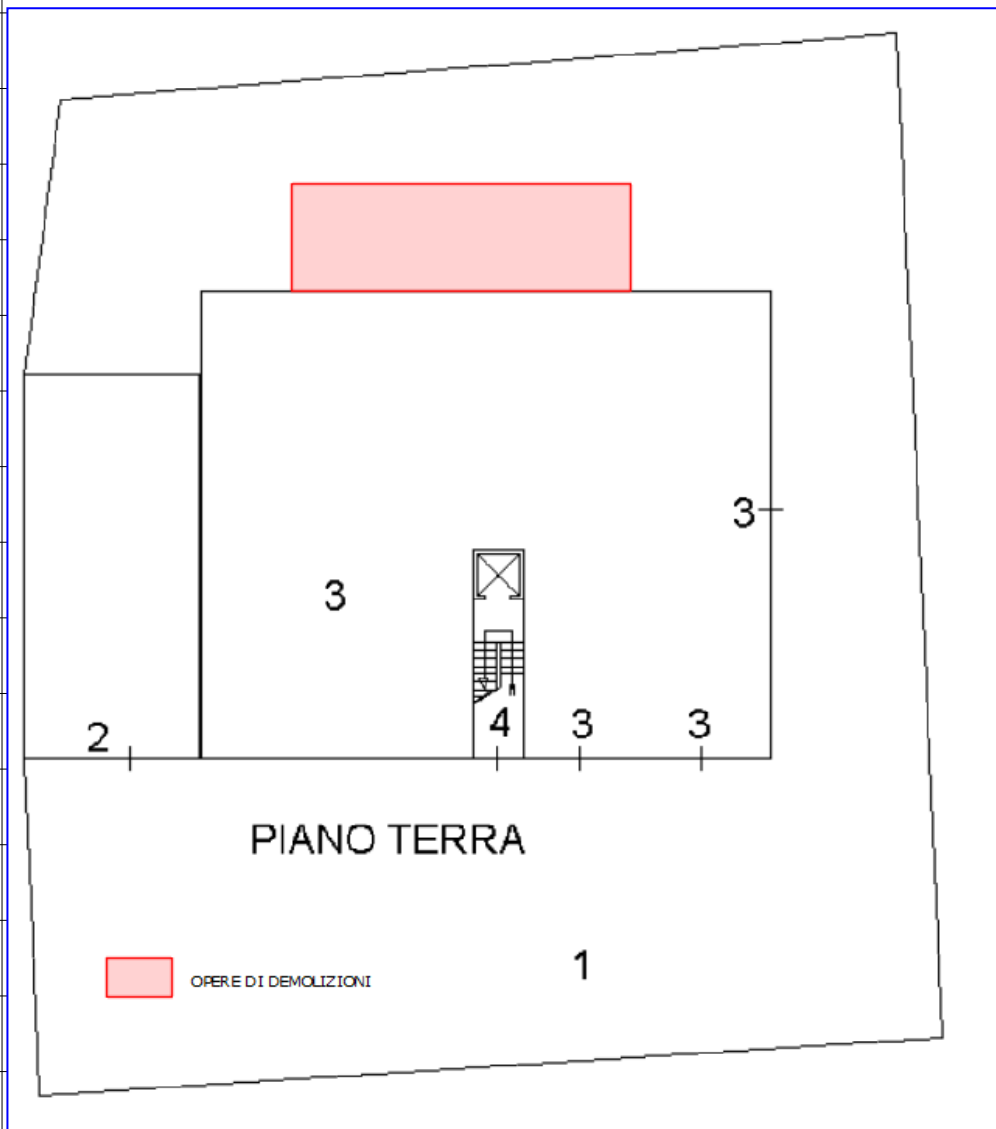
$$100,00 \text{ €/mq} \times 90,00 \text{ mq} = 9.000,00 \text{ € valore (XX)}$$

Nell'importo delle lavorazioni di demolizioni sono compresi gli oneri di conferimento a discarica degli sfabbricidi.

Si è stimato un valore a 9.000,00 € oltre I.V.A., l'importo in fase di esecuzione

ne da parte di ditta edile specializzata potrà essere soggetto a ribasso a cui aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune di Borgetto ai sensi dell'art. 3 della legge del 6 agosto 2021, n. 23 modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica, l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo stimato dal sottoscritto per un importo pari a € 1.000,00 che sommati ai precedenti, in C.T. risultano 12.000,00 €





**EDIFICIO CENSITO ALLA P.LLA 2476**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'edificio è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Borgetto a mezzo pec. Successivamente, a seguito della presa visione della documentazione richiesta, veniva estrapolata copia del fascicolo edilizio dell'intero immobile.

Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso che risulta edificato in assenza di titolo edilizio, e che successivamente veniva presentava **istanza di concessione edilizia in sanatoria** ai sensi della L. n. 326/03, assunta al **protocollo n. 10217/04** da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgetto, istanza presentata per la costruzione di un capannone destinato ad attività commerciale.

Al fine di regolarizzare l'immobile nella sua interezza, di seguito viene elencato l'iter amministrativo e le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle direttive del P.R.G. del Comune di Borgetto, in particolare:

- Completamento dell'istanza di sanatoria prot. n. **10217/04**, integrando quanto previsto dalla richiesta formulata da parte del comune di Borgetto inerente sia la documentazione tecnico-amministrativa sia gli oneri concessori;

- stesura della **perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2016** - Art. 28. Perizia giurata per le procedure di condono edilizio 1. I titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio, possono depositare dalla data di entrata in vigore della presente legge una perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo

professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, dalla legge 23 dicembre 94, n. 724 e dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Gli interessati, inoltre, per il periodo 2008-2013, allegano, ove previste, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. 2. Le pratiche di cui al comma 1 sono sottoposte ad accertamenti a campione nella misura minima del 5 per cento delle perizie presentate. 3. Trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale **viene assentito o negato il condono, la perizia acquista efficacia di titolo abitativo.**

Nell'ambito della perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 redatta dal Tecnico incaricato viene verificato quanto versato a titolo di oblazione e di oneri concessori, ed eventualmente si redige il calcolo a conguaglio di eventuali ulteriori oneri dovuti, fermo restando che l'amministrazione comunale potrebbe richiedere ulteriori somme a conguaglio ed interessi di quanto determinato.

Dalla documentazione urbanistica del Fasciolo edilizio è emerso che:

- Oblazione totale pari a € 2.335,00;
- risulta versata la prima rata pari ad € 1.700,00;
- Oblazione da versare pari a € 635,00;
- Oneri concessori totali € 903,65
- risulta versata la prima rata pari ad € 500,00;
- Oneri concessori da versare pari a € 403,65;



Pertanto l'importo complessivo da versare nei confronti dell'amministrazione

comunale sarà dato dalla somma:

- Oblazione da versare pari a € 635,00
- Oneri concessori da versare pari a € 403,65;

per un totale da versare 1.038,65 € che in via del tutto precauzionale vengo

raddoppiati - 2.077,30 € - poiché si fa rilevare che l'importo calcolato è al

lordo di **eventuali** detrazioni e salvo conguaglio ed interessi, determinati

dall'Ufficio Tecnico Comunale, a ciò deve essere sommato l'onorario dovuto

al tecnico incaricato per la stesura dei grafici e delle relazioni tecniche.

Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà pre-

sentare la S.C.A. *Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della*

*Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.16 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*

*come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n.*

*222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7*

*agosto 1990, n. 241). Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito*

*della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale*

*viene assentito o negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.*

**Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la defi-**

**nizione della pratica edilizia si stima un importo di € 5.000,00 per le**

**competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA, per un totale omni-**

**comprensivo comprendente anche gli interventi di messa in pristino**

**in c.t. di 7.000,00 € (Valore U7).**

**SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL BENE.**

*Complesso edilizio composto dalle seguenti unità immobiliari censito al N.C.E.U. del Comune di Borgetto al F.g 7 P.lla 2475 Sub. 2 cat. C/3 Laboratori - F.g 7 P.lla 2475 Sub. 3 cat. C/3 Laboratori - .g 7 P.lla 2475 Sub. 5 cat. A/2 Abitazioni di tipo civile - F.g 7 P.lla 2475 Sub. 6 cat. A/2 Abitazioni di tipo civile F.g 7 P.lla 2476 cat. C/2 Magazzini, con annessi i fondi rustici censito al N.C.T. del Comune di Partinico al Foglio 7 Particella 1105-1106-1107-1112.*

confina a :

- Nord con distacco su altro fabbricato censito al foglio 7 p.lla 846;
- Est con distacco su altro fabbricato censito al foglio 7 p.lla 1728;
- Ovest con la pubblica via Dommartino;
- Sud con distacco dei fondi rustici censito al foglio 7 p.lla 2376 - 2377;

Il complesso edilizio è stato realizzato in forza della **Concessione Edilizia n. 11/82** del 08.02.1984, ed è dotato di **certificato di abitabilità prot. n° 10468 del 22.09.2005**, risulta istanza di condono edilizio ai sensi della L. n. 326/03, assunta al **prot. n. 10217/04 - 10218/04** e si precisa che il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale, non risulta conforme sotto il profilo urbanistico.

Il complesso edilizio è pervenuto alla parte esecutata in forza di:

1. atto di compravendita del 29.01.1981 rep. n. 12448 del Not. Marino, trascritto in data 03.02.1981 ai nn. 4212/3681;
2. atto di donazione del 23.02.1981 rep. n. 12482 del Not. Marino, trascritto in data 26.02.1981 ai nn. 7925/64/78;

mentre per quanto attiene la p.lla 2476, nascente dalla variazione geometrica Tipo Mappale del 30/12/05 Pratica n. PA0352898 (n. 352898.1/05) che ha interessato le p.lle 6 - 776 - 778, risulta per associazione con l'atto di donazione del 23.02.1981 rep. n. 12482 del Not. Marino, trascritto in data 26.02.1981 ai nn. 7925/64/78 - L'edificio risulta edificato sulle p.lle oggetto di rogito.

\*\*\*\*\*

### **VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL BENE**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 2°

**sem. 2022.**

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa

- **Abitazioni tipo economico**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 295,00/mq** ad un massimo di **€ 440,00/mq** (*cfr. allegato n. 06*).

- **Laboratori**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 210,00/mq** ad un massimo di **€ 310,00/mq** (*cfr. allegato n. 07*).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;

alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona di espiazione del centro abitato:

- **Abitazioni** in stabili di seconda fascia riporta un valore minimo di 371,00 €/mq - un valore massimo di 514,00 €/mq - valore medio 443,00 €/mq;
- **Laboratori** riporta un valore minimo di 136,00 €/mq - un valore massimo di 263,00 €/mq - valore medio 199,00 €/mq;

si ritiene equo fissare

- il prezzo unitario per Abitazioni in 460,00 €
- il prezzo unitario per Laboratori in 285,00 €

*Superficie commerciale lorda*

- *Sub. 2* - 97,45 mq - Laboratori
- *Sub. 3* - 327,50 mq - Laboratori
- *Sub. 5* - 202,00 mq - Abitazioni
- *Sub. 6* - 195,45 mq - Abitazioni

**Laboratori = 285,00 €**

**Sub. 2** mq 97,45 x 285,00 € = 27.773,25 €

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>1</sup>:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione ( 21 - 40 anni - stato buono - edificio popolare): 0,70;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- *Il costo necessario per le opere per la messa in pristino per un importo di 1.500,00 € (Valore U2).*

resta così determinato:

$$\text{Valore (AX)} \times 0,70 - \text{Valore U2} = 27.773,25 \text{ €} \times 0,70 - 1.500,00 \text{ €} =$$

17.941,28 € in c.t. **18.000,00 €(Valore AX)**

\*\*\*\*\*

**Sub. 3** mq 327,50 x 285,00 € = 93.337,50 €

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>2</sup>:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione ( 21 - 40 anni - stato buono - edificio popolare): 0,70;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- *Il costo necessario per le opere per la messa in pristino per un importo di 10.000,00 € (Valore U3).*

resta così determinato:

<sup>1</sup> Cfr. Come si stima il valore degli immobili - La Valutazione degli Immobili - Tecnici 24- Il Sole 24Ore"



$Valore (BX) \times 0,70 - Valore U3 = 93.337,50 \text{ €} \times 0,70 - 10.000,00 \text{ €} =$

55.336,25 € in c.t. **55.500,00 €(Valore BX)**

\*\*\*\*\*

**Abitazioni = 460,00 €**

*Sub. 5 mq* 202,00 x 460,00 € = 92.920,00 €

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>3</sup>:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione ( 21 - 40 anni - stato buono - edificio popolare): 0,70;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- *Il costo necessario per la definizione della pratica urbanistica dell'unità pari ad un importo di 6.474,40 € (Valore U5 + quota onorario tecnico);*

resta così determinato:

$Valore (CX) \times 0,70 - Valore U5 = 92.920,00 \text{ €} \times 0,70 - 6.474,40 \text{ €} =$

58.569,60 € in c.t. **58.500,00 €(Valore CX)**

\*\*\*\*\*

**Sub. 6 - mq** 195,45 x 460,00 € = 89.907,00 €

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>4</sup>:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione ( 21 - 40 anni - stato buono - edificio popolare): 0,70;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- *Il costo necessario per la definizione della pratica urbanistica dell'unità pari*

ad un importo di 6.262,00 € (Valore U6 + quota onorario tecnico);

resta così determinato:

$$\text{Valore (DX)} \times 0,70 - \text{Valore U6} = 89.907,00 \text{ €} \times 0,70 - 6.262,00 \text{ €} =$$

56.672,90 € in c.t. **56.700,00 € (Valore DX)**

\*\*\*\*\*

### **MAGAZZINO P.LLA 2476**

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a **magazzini**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 240,00/mq** ad un massimo di **€840,00/mq** (cfr. allegato n. 06).

In base alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona di espiazione del centro abitato **Magazzini** riporta un valore minimo di 155,00 €/mq - un valore massimo di 330,00 €/mq - valore medio 242,00 €/mq;

si ritiene equo fissare

- il prezzo unitario per Magazzini in 585,00 €/mq

*Superficie commerciale lorda 366,00 mq*

Si ottiene: 366,00 mq x 585,00 € = 214.110,00 €

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>5</sup>:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione ( 10 - 20 anni - stato buono - edificio popolare): 0,70;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la definizione della pratica urbanistica dell'unità

pari ad un importo di **7.000,00 €**

resta così determinato:

Valore (EX) x 0,70 - Valore U7 = 214.110,00 € X 0,70 - 7.000,00 € =

142.877,00 € in c.t. **143.000,00 €(Valore EX)**

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<b>IMMOBILE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>VALORE</b>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<b>STIMATO</b>
Complesso edilizio composto dalle seguenti unità immobiliari censito al N.C.E.U. del Comune di Bor-		
getto al F.g 7 P.lla 2475 Sub. 2 cat. C/3 Laboratori	Valore AX	18.000,00 €
- F.g 7 P.lla 2475 Sub. 3 cat. C/3 Laboratori - F.g 7	Valore BX	55.500,00 €
P.lla 2475 Sub. 5 cat. A/2 Abitazioni di tipo civile -	Valore CX	58.500,00 €
F.g 7 P.lla 2475 Sub. 6 cat. A/2 Abitazioni di tipo	Valore DX	56.700,00 €
civile F.g 7 P.lla 2476 cat. C/2 Magazzini, con	Valore EX	143.000,00 €
annessi i fondi rustici censiti al N.C.T. del Comune		
di Borgetto al Foglio 7 Particella 1105-1106 per la		
quota di 1/3 e le p.lle 1107-1112 per la quota di		<b>331.700,00 €</b>
1/1.		
<b>Totale asset immobiliare</b>		

Al fine di dare seguito al quesito posto, *occorre che l'esperto valuti la congruità dei prezzi base ipotizzati dal delegato per i lotti frutto di accorpamenti di beni già valutati in via autonoma.*

Considerato sia l'andamento del mercato immobiliare locale, anch'esso colpito dallo stato di emergenza sanitaria da Covid-19, che ha condotto il mercato immobiliare ad una contrazione tra domanda e offerta, sia l'andamento dei valori OMI dell'agenzia delle Entrate, i quali individuano un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo. In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

Lo scrivente, confrontando il valore accorpativi pari ad € 300.000,00 ipotizzato dal custode con l'andamento del mercato immobiliare nel territorio di Borgetto conferma l'ipotesi dell'accorpamento come valida, e il valore di stima in seno alla stesura della presente risulta congruo nell'importo.

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 28 Giugno 2023

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa