

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione dott. Fabrizio Minutoli

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.328/2020
FINO 2 SECURITISATION SRL E PER ESSA DOVALUE SPA
CONTRO

******* ***** E *******

RELAZIONE DI STIMA
APPARTAMENTO E CANTINA ANNESSA IN PARTINICO
VILLAGGIO LUNA L.1 - VIA TARANTO 44 - PIANO TERRA-S1
C. F. COMUNE di PARTINICO FG.59 P.LLA 744 SUB.6 CAT.A/2

ARCH.CLAUDIA FAILLA - VIA PRINCIPE DI PATERNO' N.88 - 90144 PALERMO
email: claudia.failla70@gmail.com - pec: claudia.failla70@archiworldpec.it
Tel. 380 5305073



INDICE

1	PREMESSA	1
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEL DIRITTO PIGNORATO	5
3.1	Storia del dominio e accertamenti sul diritto di proprietà superficaria in titolarità dei debitori	6
3.2	Identificazione catastale del bene pignorato	9
3.3	Stato di possesso	12
4	UBICAZIONE E DESCRIZIONE	12
5	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	22
5.1	Procedure e costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'appartamento	25
6	REGOLARITA' CATASTALE	27
7	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E A.P.E.	28
8	VINCOLI ED ONERI	30
8.1	Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura	30
8.2	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	31
8.2.1	Vincoli territoriali	31
8.2.2	Vincoli gravanti sul bene pignorato	32
8.2.2.1	Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	35
8.2.3	Livello in favore del Demanio dello Stato gravante sull'area	38
8.2.3.1	Affrancazione del canone livellario in favore del Demanio dello Stato	39
8.2.4	Oneri per difformità urbanistiche ed edilizie	40
8.2.5	Informazioni assunte dal condominio e spese di gestione	40
9	PROCEDIMENTO DI STIMA IMMOBILIARE	42
9.1	Determinazione della superficie commerciale	44
9.2	Individuazione dei campioni immobiliari e delle fonti utilizzate	46
9.3	Individuazione del valore di mercato unitario	50
9.4	Valore di mercato	51
10	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE DI MERCATO	51
11	SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO	52



TRIBUNALE DI PALERMO**SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'esecuzione immobiliare N.R.G. 328/2020 promossa da Fino 2 Securitisation S.r.l. e per essa doValue S.p.A. contro *** e *****.**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Fabrizio Minutoli

1.PREMESSA

La scrivente arch. Claudia Failla, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3292, è stata nominata esperto stimatore nella procedura in epigrafe con decreto di nomina del 03.09.2021 emesso dal Giudice dott. Fabrizio Minutoli. Con verbale di accettazione dell'incarico del successivo 15.09.2021 prestava il giuramento di rito impegnandosi a rispondere con relazione scritta ai quesiti posti dal Giudice.

La procedura immobiliare è stata promossa da Fino 2 Securitisation S.r.l. (C.F., Num. Iscr. Registro delle Imprese di Milano 09966400963), cessionaria di un blocco di crediti originariamente appartenuti a Cassa Centrale di Risparmio V.E., in virtù di n.3 mutui ipotecari contratti tra la suddetta Cassa e la Cooperativa Edilizia a r.l. Villaggio Luna con sede in Partinico, per la costruzione di un edificio sociale di n.40 alloggi popolari ai sensi della legge regionale 20 dicembre 1975 n.79, tutti in Notaio Alfredo Morreale in Partinico:

- contratto di mutuo ipotecario del 14.11.1980 Rep. 3136, garantito da ipoteca iscritta il 15.12.1980 al n. 3555 in rinnovazione il 14.12.2000 ai nn. 47968/6728;
- contratto di mutuo ipotecario del 07.06.1982 Rep. 4609, garantito da ipoteca iscritta il 01.07.1982 al n. 2077 in rinnovazione il 28.06.2002 ai nn. 24742/3227;
- contratto di mutuo ipotecario del 29.06.1987 Rep. 14787, garantito da ipoteca iscritta il 06.08.1987 al n. 4344 in rinnovazione il 23.07.2007 ai nn. 54966/13628.

Le ipoteche sono state iscritte sul diritto di superficie sul terreno in contrada "Podere Reale" identificato al N.C.T. fg.39 p.lle 22-23-19 (porzioni)-35-439 e fg.59 p.lle 3-48-434 (porzioni) e 435 e sull'allora costruendo edificio sociale. Il diritto di superficie era stato concesso alla cooperativa costruttrice dal Comune di Partinico mediante convenzione



novantennale stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 il 10 luglio 1979 in notaio A.Morreale Rep. 1747 (i cui estremi di trascrizione non si rinvengono in atti) e l'edificio sociale è stato realizzato anche con contributi concessi dall'Assessorato Cooperazione, Commercio, Artigianato e Pesca della Regione Siciliana.

Edificato il complesso edilizio, con contratto di assegnazione in proprietà e di mutuo edilizio individuale per alloggio cooperativo del 27.07.1989 Rep. 21757 in Notaio A. Morreale, la Cooperativa assegnava in proprietà al sig. ***** *****, coniugato in regime di comunione dei beni con **** ******, uno degli alloggi e precisamente **l'appartamento di piano terra, scala A, interno 1, con cantina annessa al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio 59, particella 744, subalterno 6, categ. A/2**, con il conseguente accollo da parte dello stesso di una quota dei mutui contratti dalla cooperativa.

A causa della mancata estinzione del debito, con atto di precetto notificato il 27.07.2020 Fino 2 Securitisation S.r.l. e per essa doValue S.p.A. in virtù di procura speciale autenticata in Notaio Anita Varsallona di Milano in data 20 luglio 2017 rep. 60850, ha intimato il pagamento di quanto dovuto e persistendo l'inadempimento, con atto di identificato con il n. 657 dell'Ufficio Unico N.E.P. Corte di Appello di Palermo, notificato il 19.10.2020 e trascritto il 06.11.2020 ai nn. 45359/32553, è stata radicata la procedura contro ***** ***** (San Cipirello il **.**.**** C.F. *** ***) e ***** ***** (Partinico il **.**.****, C.F.*** ***) e sottoposto a pignoramento l'unità immobiliare sopra individuata.

2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per rispondere ai quesiti posti dal giudice è stata esaminata la documentazione prodotta dai creditori e integrata con ulteriori ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Archivio Notarile di Palermo, l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e gli uffici anagrafe di Palermo, Partinico e Monreale, al fine di verificare la completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente relativa al cespite pignorato.

Trattandosi di alloggio realizzato in un'area P.E.E.P. del Comune di Partinico a seguito di



convenzione per la concessione del diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della legge n. 865 del 1971 stipulata tra la Cooperativa Villaggio Luna e il Comune, con pec del 29 giugno 2022 assunta al n.prot.16394 è stata inoltrata richiesta alla predetto Ente al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione edilizia riguardante l'unità immobiliare oggetto di procedura e il fabbricato del quale è parte. Con pec del 2 agosto 2022 assunta al protocollo il successivo giorno 3 al n. 19600 è stato chiesto attestazione da parte del Comune del diritto concesso alla Cooperativa sull'area ove insiste il fabbricato, della sussistenza di vincoli di qualsiasi natura imposti dalla convenzione stipulata (prezzo di cessione, periodo di inalienabilità, obbligo di comunicare al Comune sempre l'eventuale rivendita dell'immobile, diritti di prelazione del Comune), nonché se relativamente all'alloggio pignorato risultassero agli atti dell'ufficio richieste di acquisto della quota parte dell'area di sedime (richiesta quest'ultima reiterata con pec del 10 gennaio 2023 assunta al n.prot.666) e, in caso di esito negativo, la quantificazione della somma da corrispondere a tal fine (richiesta quest'ultima per la quale è stato sollecitato riscontro urgente con pec del 13 gennaio 2023 assunta al n.prot.1048).

Il 16 gennaio 2023 con prot. 1289 è pervenuta l'attestazione degli esiti delle ricerche espletate dall'ufficio; il 19 gennaio 2023 con nota prot. 1753 è pervenuta attestazione relativa all'impossibilità per l'Ente di quantificare, allo stato attuale, la somma da corrispondere allo stesso per l'acquisto della quota parte dell'area di sedime. Infine, a seguito di richiesta di integrazione inoltrata con pec il 7 giugno 2023 prot. 15574, l'ufficio con nota prot. 17831 del 28 giugno 2023 ha fornito ulteriori informazioni tra cui il fatto che l'Amministrazione Comunale non ha ancora deliberato in merito alla facoltà di procedere, per le aree comprese nei piani attuativi, alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e che la Cooperativa Villaggio Luna ha provveduto a suo tempo al pagamento del corrispettivo della cessione del diritto di superficie, comprendente il costo di acquisizione delle aree e il contributo sul costo di costruzione.

Presso il Comune di Partinico è stato anche richiesto e acquisito il certificato di destinazione urbanistica storico relativo alla particella di terreno su cui sorge l'immobile.

Inoltre sono stati esperiti gli accertamenti necessari al fine di verificare la continuità dei dati catastali, acquisendo presso l'Agenzia del Territorio le visure storiche anche



antecedenti l'impianto meccanografico e relative sia al fabbricato che all'area circostante pertinenziale. Ciò ha permesso di verificare l'esistenza di un antico gravame enfiteutico a favore del Demanio dello Stato, e ha reso necessario interloquire con gli uffici del Demanio al fine di quantificare la somma necessaria per l'affrancazione del relativo canone. Infine, sempre nell'ambito degli accertamenti catastali, con istanza del 10 novembre 2022 inviata a dp.palermo@pce.agenziaentrate.it assunta in pari data al protocollo 317716, è stata fatta richiesta di acquisizione del Tipo Mappale 3133/92 con il quale il fabbricato è stato inserito in mappa. L'istanza ha avuto esito negativo e questo è stato comunicato con nota del 7 febbraio 2023.

Sono stati infine svolti approfonditi accertamenti ipo-catastali e attraverso le ispezioni ipotecarie eseguite è stato possibile acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, copia dell'atto del 11 settembre 1979 di "Convenzione di cessione volontaria per l'attuazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Partinico", trascritto il 12 marzo 1980 ai nn. 9943/8151, per l'espropriazione dell'area PEEP ove ricade il fabbricato in cui si trova l'alloggio pignorato. Detto accertamento ha permesso di conoscere i costi economici dell'esproprio e si è reso necessario al fine di quantificare il costo da corrispondere oggi al Comune per la cessione dell'area occupata dall'immobile.

Gli esiti di tutti gli accertamenti svolti sono documentati nei paragrafi in relazione.

L'immissione in possesso ed il primo sopralluogo, in accordo con il nominato Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto, è stato fissato per il giorno 8 luglio 2022. In tale occasione sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare ed è stata verificata la sua consistenza e attuale configurazione.

E' stata eseguita un'ispezione visiva dell'impianto elettrico, in merito al quale i proprietari hanno dichiarato di non possedere alcuna certificazione di conformità. Con successiva verifica attraverso visura in Catasto Energetico Siciliano, è stato accertato che l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di prestazione Energetica.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo può definirsi buono senza alcuna evidente manifestazione di degrado.

Il Verbale di Sopralluogo è riportato in Allegato 1.



3.IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEL DIRITTO PIGNORATO

Il bene oggetto di procedura è identificato nell'atto di pignoramento come “**appartamento sito in Partinico, via Taranto snc, piano terra, interno 1, Scala A, composto di cinque vani, cucina, wc-bagno, wc-doccia e corridoio di disimpegno, con i seguenti dati catastali: Foglio 59, particella 744, sub. 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 561,65**”.

Per una più esatta identificazione del bene, si precisa che gli accessi al fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte avvengono da via Taranto n.44 e via Piersanti Mattarella n.5 e che all'appartamento è attinente una cantina posta al piano seminterrato.

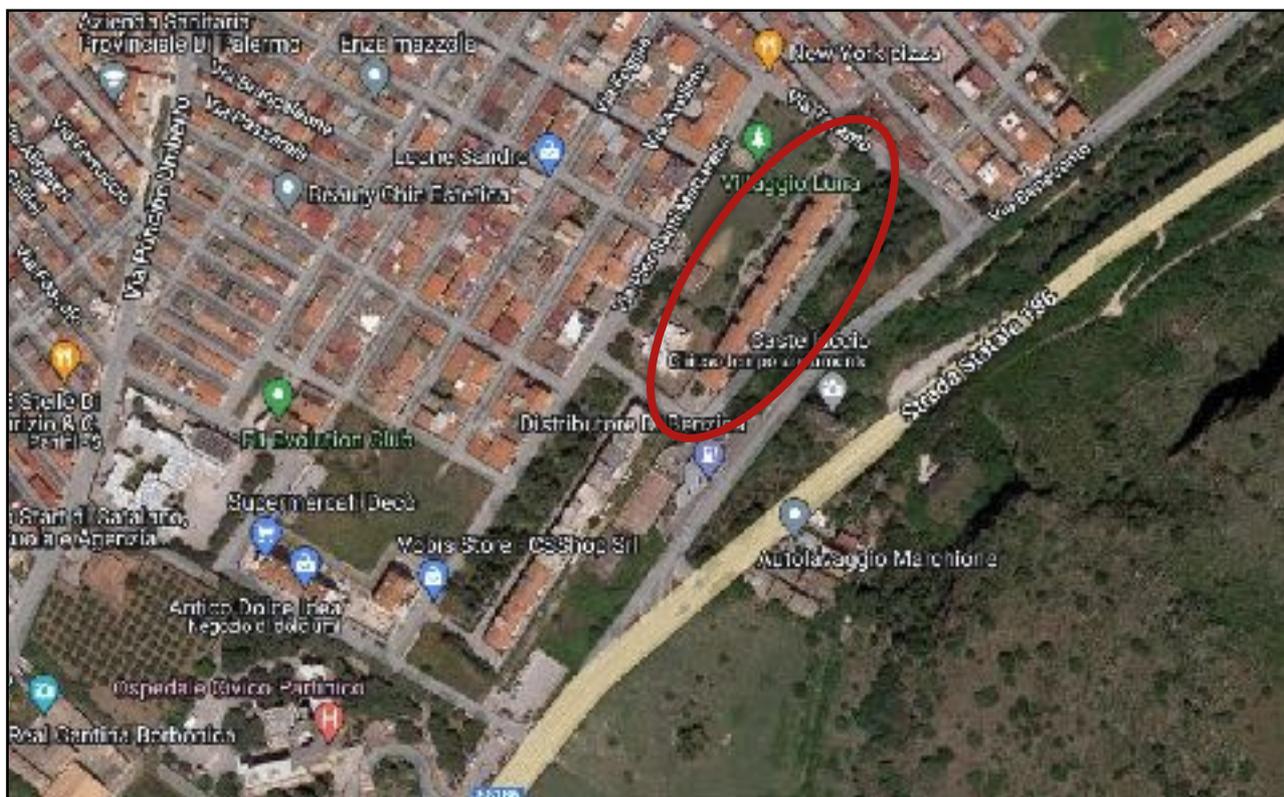


Fig.1 Individuazione del fabbricato di cui fa parte la u.i. pignorata nel contesto territoriale

L'appartamento confina a sud-est, sud-ovest e nord-ovest con l'area di percorrenza interna del lotto identificata con la particella 747, a nord-est in parte con vano scala e in parte con unità immobiliare fg.59 part.744 sub 7 interno 2, scala A.

La cantina confina a sud-est e sud-ovest con l'area di percorrenza interna particella 747, a nord-ovest con area porticata e a nord-est con cantina attinente il subalterno 16.

I dati identificativi catastali (comune censuario, foglio, particella), riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione consentono di identificare inequivocabilmente i beni e corrispondono a quelli verificati nelle visure catastali.

Il cespite è stato sottoposto a pignoramento per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: ai fini della stima si assumerà quale oggetto del pignoramento quello effettivamente in titolarità dei soggetti eseguiti e cioè **la proprietà superficiaria** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, giusto "Contratto di Assegnazione in proprietà e di mutuo edilizio individuale per alloggio cooperativo" in Notaio Alfredo Morreale in Partinico del 27.07.1989 Rep. 21757, essendo la proprietà del suolo del Comune di Partinico che, con atto di cessione volontaria del 11 settembre 1979, l'ha acquisita al suo patrimonio indisponibile per l'attuazione dei Piani di Zona per l'Edilizia Economico e Popolare.

Il terreno di sedime ove è ubicato il fabbricato e, pro-quota, la porzione su cui insiste l'unità oggetto di procedura, è gravato da un livello a favore del concedente Demanio dello Stato.

3.1 Storia del dominio e accertamenti sul diritto di proprietà superficiaria in titolarità dei debitori

Il compendio pignorato è pervenuto agli odierni debitori con "**Contratto di assegnazione in proprietà e di mutuo edilizio individuale per alloggio cooperativo**" in Notaio Alfredo Morreale in Partinico del 27.07.1989 Rep. 21757 Racc.6728, trascritto a Palermo il 26.08.1989 ai nn. 34911/26717, con il quale la Cooperativa Villaggio Luna ha assegnato in proprietà al sig. ***** *****, coniugato in regime di comunione dei beni con **** ******, l'appartamento e la cantina oggetto di procedura. Il regime patrimoniale dei coniugi è stato verificato dall'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio acquisito dal Comune di Monreale, riportato in Allegato 7.

All'art. 1 dell'Atto di Assegnazione si legge: "Il signor Latino Carmelo nella qualità di Presidente della Cooperativa Edilizia a r.l. "Villaggio Luna" [...] assegna formalmente in



proprietà al signor ***** che, nella qualità di socio della predetta Cooperativa, accetta gli immobili di cui appresso facenti parte del complesso edilizio di detta Cooperativa, costruito su un lotto di terreno esteso metri quadrati dodicimilaseicentosessantotto (mq.12668) sito in Partinico nella Contrada “Podere Reale” con ingresso da via Taranto [...] distinto in catasto con le particelle 22 (porzione), 23 (porzione), 19 (porzione), 35, 439 del foglio di mappa 39 e particelle 3 (porzione), 48 (porzione), 434 (porzione) e 435 del foglio di mappa 59 e precisamente: -appartamento di piano terra, interno 1, sub 6, scala A, composto da cinque vani, cucina, wc. bagno, wc. doccia e corridoio di disimpegno [...] nonchè cantina di piano seminterrato corrispondente al sub 6 [...] gli immobili vengono assegnati con ogni accessorio, accessione e pertinenza, nonchè con la comproprietà dell’androne di ingresso, dell’alloggio del portiere, delle scale, dell’ascensore, delle fognature, dei tubi di scarico, dell’autoclave, dell’impianto di riscaldamento, del citofono, del terreno pertinenziale all’edificio, nonchè di quant’altro per legge fa parte del condominio od è in uso e godimento comune fra i proprietari di uno stesso stabile”.

Dalla lettura dell’atto di compravendita e dai documenti acquisiti risulta che **l’alloggio fa parte del complesso edilizio comprendente quaranta alloggi sociali, realizzato dalla Cooperativa Villaggio Luna nell’ambito di un programma di edilizia residenziale agevolata e convenzionata**, caratterizzata cioè da:

-finanziamenti pubblici concessi con decreti dell’Assessore Regionale alla Cooperazione ai sensi della Legge Regionale n.79 del 20.12.1975 al soggetto attuatore (la Cooperativa) che, per la realizzazione del complesso ha goduto di mutui edilizi assistiti da ipoteca sull’area edificanda e sugli edifici sociali costruiti;

-dall’esistenza di una convenzione stipulata tra la Pubblica Amministrazione (il Comune di Partinico) e la Cooperativa.

Si tratta di una **convenzione novantennale stipulata ai sensi dell’art. 35 della legge 865/71 con atto del 10 luglio 1979 in notaio Alfredo Morreale di Partinico, Rep. 1747, Racc. 799**, registrata a Palermo il 20 luglio 1979 al n. 15369 e i cui estremi di trascrizione non sono stati rinvenuti né nell’atto consultato presso l’archivio



notarile di Palermo, né nelle visure ipotecarie eseguite sulla Cooperativa. L'atto di assegnazione in proprietà e la convenzione sono state prodotte dal creditore precedente e sono agli atti del fascicolo.

Con detta convenzione il Comune di Partinico ha concesso per un periodo di novant'anni il diritto di superficie alla Cooperativa Villaggio Luna sull'area ricadente nel Piano di zona n.1 in località Podere Reale, "catastata al foglio di mappa 39 alle particelle 23-35-19-22-439 e foglio di mappa 59 particelle 435-48-434 e 3" per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali. L'area è individuata graficamente nell'allegato C della Convenzione acquisito dalla scrivente, riportato in Allegato 5.

Come previsto dall'art.35 c.8 della Legge 865/1971 la Convenzione prevedeva il corrispettivo della concessione del diritto di superficie in misura pari al costo di acquisizione dell'area ed al contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli allacciamenti e degli edifici da realizzare risultati dal progetto approvato; i termini di inizio ed ultimazione dei lavori; il criterio per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi; sanzioni per l'inosservanza degli obblighi a carico del concessionario.

Con pec del 2 agosto 2022 assunta al protocollo il successivo giorno 3 al n. 19600 è stata chiesta al Comune di Partinico attestazione del diritto concesso alla Cooperativa sull'area ove insiste il fabbricato: con nota prot. 1289 del 16 gennaio 2023 il Comune ha risposto "che il terreno ove ricade l'immobile, come da convenzione stipulata il 10/07/1979 da notaio Alfredo Morreale, rep.1747, risulta essere stato concesso in diritto di superficie".

E ancora che "non risulta agli atti di ufficio da parte dei sigg.**** ***** e ***** alcuna richiesta di concessione del diritto di proprietà dell'area di sedime relativamente all'unità immobiliare" (v. Allegato 8).

L'area da destinare al Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare era stata individuata dal Comune e da questi acquisita al proprio patrimonio indisponibile mediante atto di "Convenzione di Cessione volontaria per l'attuazione del Piano di Zona (Legge 18/4/1962) P.E.E.P. 1° 2° e 3° zona", rogato il 11 settembre 1979 e trascritto a Palermo il 12 marzo 1980 ai nn.9943/8151.

Con quest'atto, ***** **** (Partinico, **.**.****) ha ceduto al Comune il terreno sito



“in agro di Partinico contrada Podere Reale catastato al fg.39 partt. 22- 439 e fg. 59 partt. 435-434-48-3 esteso complessivamente ettari 24.192”, a fronte del pagamento di una indennità di esproprio di £. 196.258.844.

L'atto di Cessione Volontaria e la relativa nota di trascrizione sono stati acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo e sono riportati in Allegato 6.

Riassumendo, alla luce di tutti riscontri avuti, può affermarsi che:

- il Comune di Partinico ha espropriato l'area compresa nel piano di zona acquisendola al proprio patrimonio indisponibile;
- il Comune di Partinico ha concesso detta area in diritto di superficie per la durata di novant'anni alla Cooperativa Villaggio Luna, per la costruzione di case di tipo economico e popolare;
- la concessione è stata formalizzata con una convenzione stipulata per atto pubblico;
- dal momento che la Cooperativa risulta essere concessionaria dell'area, l'alloggio con cantina, oggetto di procedura, non può che essere pervenuto ai debitori eseguiti in proprietà superficiaria;
- la parte eseguita è tutt'oggi titolare del diritto di proprietà superficiaria, stante che non risulta agli atti del Comune essere stata avanzata alcuna richiesta per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

3.2 Identificazione catastale del bene pignorato

L'appartamento con l'annessa cantina è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al **foglio 59 - particella 744 - subalterno 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 141 m², escluse le aree scoperte 139 m² - Rendita € 561,65 - Via Taranto snc - Scala A - Interno 1 - Piano S1 - T.**

I dati identificativi catastali sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita con il quale sono pervenute al debitore.

Tramite le ricerche esperite con il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate è stata



acquisita la planimetria catastale dell'unità immobiliare, le visure storiche a partire dall'impianto meccanografico e l'elaborato planimetrico del 1994 con la dimostrazione grafica della suddivisione dei subalterni, riferito al tipo con il quale il fabbricato è stato inserito in mappa (Tipo Mappale 3133/1992).

U.I.	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat	Rend
Appartamento piano terra con cantina annessa	59	744	6	A/2	4	7,5 vani	141 m ²	561,65 €

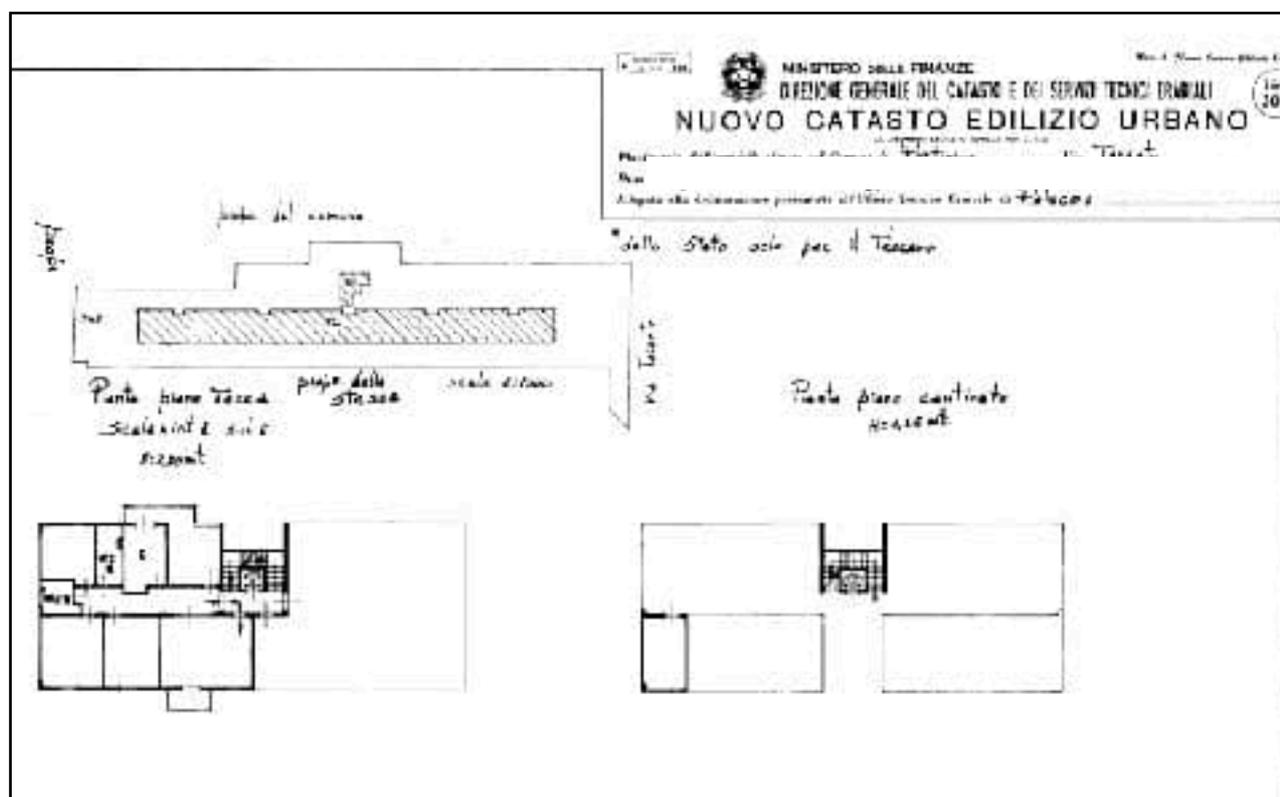


Fig.2 Planimetria di impianto (1962) ultima in atti

Con istanza del 10 novembre 2022 inviata a dp.palermo@pce.agenziaentrate.it assunta in pari data al protocollo 317716, è stata fatta richiesta di acquisizione del su citato tipo mappale ma la richiesta ha avuto esito negativo come comunicato dall'Agenzia con nota del 7 febbraio 2023. In ultimo, a seguito di convocazione presso l'ufficio, sono state acquisite le visure catastali relative al periodo antecedente l'impianto meccanografico (Modello 55), relative sia al fabbricato che ai terreni.

Sulla base di quanto acquisito può dirsi che l'unità immobiliare è stata denunciata come nuova costruzione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con planimetria presentata nel 1962 dalla Cooperativa Villaggio Luna. Con accertamento e classamento d'ufficio prot. 70819 del 1987 è stata identificata con gli attuali dati identificativi e dal suo accatastamento non risulta essere intervenuta alcuna sostanziale variazione catastale. La planimetria che la rappresenta nella sua configurazione originaria risulta essere l'ultima in atti catastali.

L'edificio di cui fa parte è stato edificato all'interno dell'area espropriata dal Comune di Partinico e da questi concessa in diritto di superficie alla Cooperativa. Detta area, come individuata graficamente nell'allegato C della Convenzione stipulata con il Comune, comprendeva le particelle le particelle 22 (porzione), 23 (porzione), 19 (porzione), 35, 439 del foglio di mappa 39 e particelle 3 (porzione), 48 (porzione), 434 (porzione) e 435 del foglio di mappa 59. In particolare, sulla base della correlazione tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati indicata nelle visure della particella 744, il fabbricato che comprende l'alloggio pignorato è situato all'interno della particella 48.

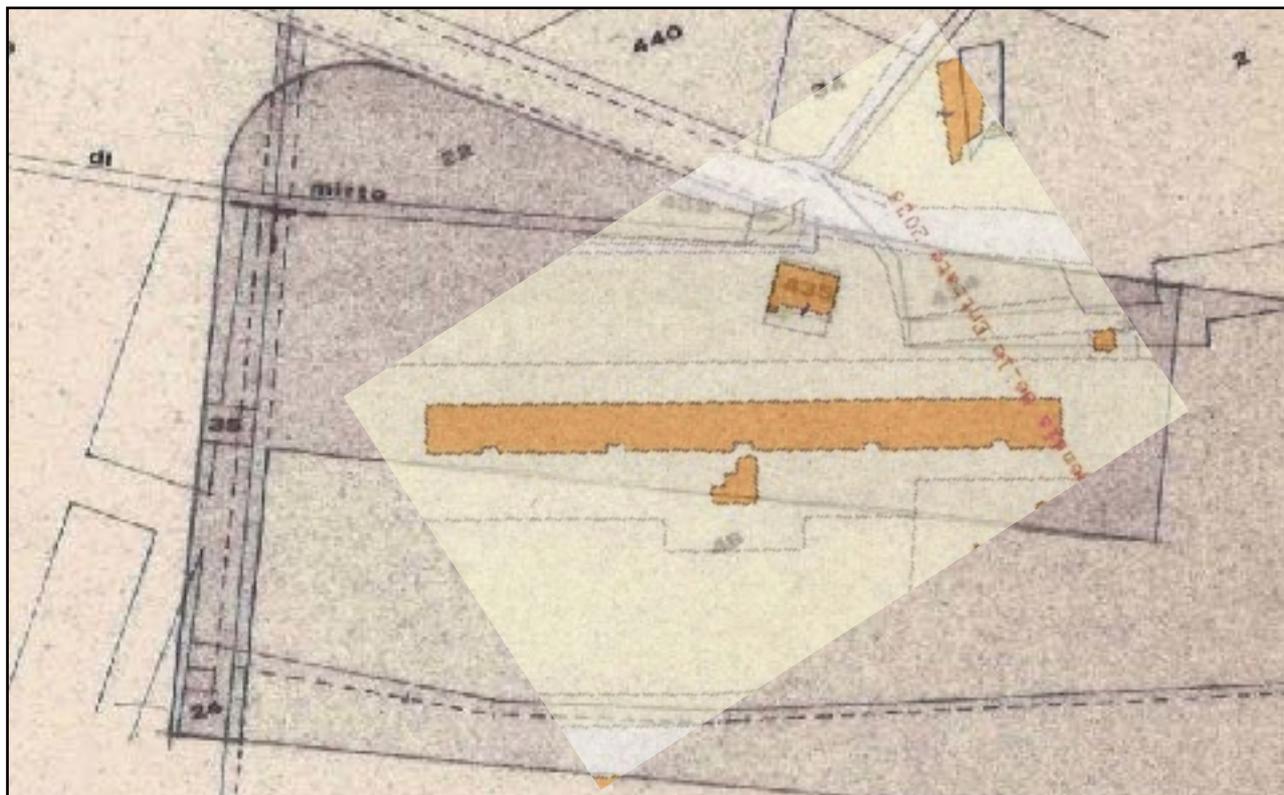


Fig.3 Sovrapposizione dell'estratto di mappa attuale e planimetria di cui all'Allegato C della Convenzione per la concessione del diritto di superficie



Relativamente agli intestatari catastali rilevati nelle visure acquisite, rispetto alle risultanze notarili si evidenziano le seguenti incongruenze:

- fino al 27.07.1989, data di rogito dell'atto di assegnazione in proprietà:

-la Cooperativa Villaggio Luna figura come livellaria al Demanio dello Stato, concedente solo per il terreno. Non figura il Comune per la proprietà dell'area acquisita con l'atto di cessione volontaria del 11.09.1979 né la Cooperativa stessa per il diritto di superficie acquisito con convenzione del 10.07.1979.

- dal 27.07.1989 ad oggi:

-oltre ai debitori esecutati figura il Demanio dello Stato come "concedente solo per il terreno". Non figura il Comune per la proprietà dell'area.

La documentazione catastale è contenuta negli Allegati 4 e 5.

3.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo del 8 luglio 2022 l'unità immobiliare era occupata dai debitori che qui detengono la loro residenza, come da certificati acquisiti, riportati in Allegato 7.

4.UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'unità immobiliare pignorata si trova nella parte sud-ovest di Partinico, all'interno del vasto territorio che nel secolo XIX i sovrani borbonici costituirono come "Reale Podere". Ricordo di quell'epoca è la vicina Real Cantina Borbonica, centro di raccolta e di vendita dei prodotti dell'Azienda reale, ma anche punto di riferimento per i proprietari delle masserie e per tutta l'economia del paese.

Il podere reale è stato in gran parte cancellato dall'espansione urbana degli anni '70 e '80 e ne resta il ricordo nella denominazione della Contrada che da esso trae il nome. La zona si estende oggi a ridosso della SS 186, in posizione distante circa 1 Km dal centro di Partinico. Da Palermo dista circa 45 Km ed è facilmente raggiungibile percorrendo l'autostrada E90 e poi la SS 113 e la SS 186 fino alla via Benevento, dalla quale è possibile immettersi direttamente nella via Taranto e quindi nella via Piersanti Mattarella ove si trovano gli accessi all'area pertinente il fabbricato.



Si tratta di una zona semicentrale di Partinico, verso la quale si è orientata l'espansione del centro storico del paese e oggi perfettamente integrata nella realtà cittadina. Ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di esercizi commerciali di piccola distribuzione.

Il fabbricato è vicino all'ospedale civico, a scuole d'infanzia e medie, ad un istituto superiore e alla Real Cantina Borbonica che costituisce un edificio di interesse storico recentemente recuperato.

Il tessuto urbano è generalmente costituito da lotti interamente edificati di densità edilizia media con palazzine di due/tre/quattro elevazioni fuori terra, allineate lungo un maglia stradale ortogonale. Al contrario, il fabbricato ove si trova l'unità pignorata è inserito in un ampio isolato tra le vie Taranto, Piersanti Mattarella, Benevento ed Elisabetta Castronovo, che delimitano l'area destinata dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Partinico alla realizzazione di alloggi sociali nell'ambito del Piano di Zona n.1. All'interno dell'isolato sono inseriti due fabbricati comprendenti due gruppi di alloggi con relative cantine, strade di viabilità interna e aree a verde.



Fig.4 Area destinata al Piano di Zona n.1 del P.E.E.P. di Partinico



Quello dell'alloggio pignorato è il fabbricato più prossimo alla via Taranto: vi si accede attraverso due ingressi, uno lungo la via Taranto al civico 44 e un altro lungo la via Piersanti Mattarella al civico 5, che immettono in una zona asfaltata circostante la costruzione, percorribile anche con mezzi, con zone destinate a verde. In quest'area si trova un corpo di fabbrica ove sono ubicati i locali caldaia, autoclave e centrale elettrica.

Il fabbricato ha pianta rettangolare e comprende un gruppo di quaranta alloggi distribuiti in cinque blocchi aventi ciascuno un proprio corpo scala e un proprio androne di ingresso ubicato sul fronte verso la via Benevento: ogni corpo scala è costituito da otto alloggi, due per piano.

Il fronte volto verso la via Piersanti Mattarella si trova ad una quota del terreno sottomessa rispetto a quello principale fino alla quota di un porticato ove sono ubicate la cantine annesse ad ogni alloggio.

La struttura è di tipo intelaiato con pilastri e travi in conglomerato di cemento armato e solai presumibilmente di tipo misto latero cementizi.

Le pareti di facciata sono definite con intonaco tipo Li Vigni. Il loro stato di manutenzione può definirsi buono, senza segni evidenti di ammaloramenti strutturali.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico centralizzato, con autoclave e vasca di riserva posti in locale esterno.

E' dotato di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato da caldaia condominiale posta anch'essa in locale esterno. Non è noto se l'impianto è ancora in uso, in ogni caso l'appartamento oggetto di procedura è dotato di impianto autonomo.

L'edificio è allacciato alla rete fognante comunale, alla rete idrica cittadina, alla rete comunale del gas.

Secondo quanto riferito dall'amministratore, il fabbricato è provvisto di certificato di conformità dell'impianto elettrico risalente al 1997 e, per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, è presente un unico contatore comune per tutti gli alloggi.

E' provvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità prot.12813/83 rilasciato il 30 marzo 1985 dall'ufficio urbanistica del Comune.

L'alloggio oggetto di procedura si trova nel corpo scala A che costituisce la testata sud-ovest del fabbricato.



L'androne della scala A si trova ad una quota sottomessa rispetto alla quota esterna e ad esso si accede discendendo due rampe di scale.



Fig.5 Cancello carrabile su via Taranto 44



Fig.6 Fronte su via P. Mattarella



Fig.7 Area di percorrenza interna



Fig.8 Fronte su via Benevento



Fig.9 Cancello carrabile su Mattarella 5



Fig.10 Testata sud-ovest del fabbricato





Fig.11 Fronte su via Mattarella



Fig.12 Fronte su via Benevento

Appartamento pignorato e cantina al di sotto dell'area porticata



Fig.13 Accesso al corpo scala A



Fig.14 Accesso al corpo scala A

L'alloggio ha due porte di ingresso, a destra e di fronte percorrendo il vano scala.

E' composto da ingresso, salone con balcone sul prospetto principale, tre camere, Wc doccia e Wc Bagno, corridoio di disimpegno e da un'ampia cucina soggiorno con balcone.

La zona soggiorno è stata realizzata in luogo di una preesistente loggia, mediante il prolungamento del parapetto e la chiusura con finestre a nastro ed è stata accorpata alla cucina mediante la demolizione del tramezzo che la delimitava.

Nella configurazione rilevata, la superficie dei vani principali e accessori diretti, computata secondo i criteri indicati dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, è pari 138,80 m². I balconi hanno superficie di 3,81 m² quello del salone e di 5,65 m² quello della cucina. L'altezza interna dei solai è di 2,80 m.





Fig.15 Rilievo



Fig.16 Porta di ingresso



Fig.17 Ingresso



Fig.18 Salone



Fig.19 Salone



Fig.20 Cucina soggiorno



Fig.21 Balcone della cucina





Fig.22 Balcone del salone



Fig.23 Corridoio



Fig.24 Camera



Fig.25 Camera



Fig.26 Wc bagno



Fig.27 Wc doccia

Per quanto riguarda le finiture dell'abitazione:

- i pavimenti di tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi igienici, sono in mattoni di ceramica del tipo monocottura con zocchetto anch'esso in ceramica;
- gli infissi esterni sono in alluminio del tipo monoblocco con avvolgibile in plastica e con vetr-camera;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- la porta di ingresso è in legno, di tipo ordinario, non blindata nè rinforzata;



-le pareti e i soffitti sono rifiniti con idropittura su strato di gesso;

-il servizio igienico principale è dotato di vasca, lavabo, water-closet e bidet; il secondo è dotato di cabina doccia, lavabo e sanitari. Entrambi sono areati con areazione diretta e pavimenti e pareti sono rivestiti con mattonelle di ceramica.

Le condizioni complessive di conservazione manutenzione dell'unità immobiliare possono definirsi buone, senza manifestazione di degrado nè delle finiture nè delle strutture.

Relativamente agli impianti:

- l'impianto idrico è sottotraccia del tipo a collettore con presa d'acqua esterna. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico, posto nel servizio igienico principale;

- l'impianto di riscaldamento è autonomo: è costituito da piastre radianti in lamiera alimentati da caldaia a gas correttamente installata all'esterno;

-in alcune stanze sono presenti condizionatori monosplit per il raffrescamento estivo;

- l'impianto gas è allacciato alla rete di distribuzione del metano; è installato all'esterno con tubazioni in vista in rame rivestito ma non stabilmente ancorate;

- l'impianto elettrico, secondo quanto dichiarato dalla proprietà, non è stato oggetto di lavori di sostanziali modifiche ad eccezione della sostituzione di alcuni frutti. Non si può non osservare che la taratura dell'interruttore magneto termico del quadro elettrico ha corrente eccessiva rispetto alla potenza elettrica impegnata e alla corrente nominale degli utilizzatori (dovrebbe essere 16A).

E' comunque presente la protezione differenziale e per quanto è stato possibile verificare anche il conduttore di protezione giallo-verde.

L'alimentazione dello scaldacqua nel servizio igienico avviene mediante un collegamento presa-spina.

L'appartamento non è dotato di impianto antintrusione.

La proprietà ha dichiarato che gli impianti tecnologici a servizio dell'appartamento (elettrico, idrico, gas) così come quelli della cantina sono privi della Dichiarazione di Conformità prevista dalla Legge 46/90 o della Dichiarazione di Rispondenza prevista dal DM 37/08 per gli impianti conformi alla normativa dell'epoca di realizzazione e realizzati, come quello in esame, antecedentemente al febbraio 2008.





Fig.28 Caldaia sul balcone



Fig.29 Impianto del gas



Fig.30 Scaldacqua



Fig.31 Quadro elettrico



Fig.32 Presa esterna



Fig.33 Interruttore



L'appartamento ha, come tutti gli altri del fabbricato, una cantina attinente, situata al di sotto del portico del fronte dell'edificio verso via Piersanti Mattarella.

A detta zona porticata, ove si trovano gli accessi alle cantine di ogni alloggio, si può accedere con mezzi percorrendo l'area esterna di pertinenza del condominio, o dall'androne mediante una porta.

La cantina ha pianta rettangolare di 2,75 m x 4,85 m, porta di accesso metallica, una finestra alta sul fronte opposto alla porta di ingresso, altezza interna di 2,67 m.

La pavimentazione è in mattoni di ceramica, le pareti e il soffitto sono intonacati e rifiniti con idropittura.

E' dotata di presa d'acqua e luce. Per quanto possibile osservare, è presente un tubo flessibile di adduzione dell'acqua proveniente dall'appartamento la cui posa risulta essere provvisoria, instabile e a rischio di contatti indiretti, tale quindi da non garantire i requisiti minimi di sicurezza.

Da informazioni assunte dall'Amministratore, l'impianto elettrico della cantina e dell'alloggio sono collegati ad un unico contatore Enel situato nel locale contatori nell'androne dello stabile dal quale dipartono i relativi montanti.

Sempre l'Amministratore ha comunicato che l'appartamento gode, come altri compresi nello stabile, di possibilità di parcheggio nell'area porticata antistante ciascuna cantina di pertinenza.



Fig.34 Appartamento e sottostante cantina



Fig.35 Appartamento e sottostante cantina





Fig.36 Camera



Fig.37 Wc bagno



Fig.38 Wc doccia

5.REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il compendio pignorato fa parte di un edificio comprendente 40 alloggi realizzati dalla Cooperativa Villaggio Luna su un'area ricadente nel P.E.E.P. (Piano per l'Edilizia Economico e Popolare) del Comune di Partinico approvato con D.A. n.14 del 14 febbraio 1975, e più precisamente quella interessata dal Piano di Zona n.1 in località Podere Reale.

Il complesso edilizio è stato realizzato a seguito di **concessione edilizia n.307 prot.n. 628/79 del 26 luglio 1979**, rilasciata dall'ufficio urbanistica del Comune di Partinico e oggi acquisita dagli atti in possesso dell'Ufficio, e di **concessione edilizia in variante n.10 del 29 gennaio 1983**, provvedimento quest'ultimo al momento irreperibile, come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico - Settore 4 - Pianificazione e Gestione del Territorio con nota prot.1289 del 16.01.2023 in Allegato 8.

Ha ricevuto concessione di **abitabilità/agibilità con certificato prot.12813/83 rilasciato il 30 marzo 1985** dall'ufficio urbanistica del Comune.

Tutta la documentazione edilizia acquisita è contenuta nell'Allegato 9.

Nelle relazioni illustrative del progetto approvato è specificato che i singoli alloggi sono stati progettati e realizzati entro il limite di superficie utile di 110 m² consentito dalla legge regionale n.79 del 20.12.1975 "Norme per l'incentivazione dell'attività edilizia delle cooperative nella Regione", ai sensi della quale la cooperativa ha ricevuto il finanziamento



per la costruzione.

In conformità ai limiti di cui all'art. 1 della citata legge, nella configurazione approvata e dichiarata abitabile, l'alloggio aveva una superficie utile, verificata anche attraverso i rilievi metrici eseguiti, pari a 109,13 m². Era composto da corridoio, salone, tre camere, doppio servizio, cucina. Vi era anche una loggia accessibile dal vano di ingresso e aperta su un balcone. Si precisa che le logge, dal punto di vista urbanistico-edilizio, sono considerate "superficie accessoria" con carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso principale, che non rientrano nella "superficie utile". Nelle norme di attuazione del Piano è specificato che il loro volume incideva per il 50% nel calcolo della volumetria complessiva.

La configurazione riscontrata nel sopralluogo è difforme da quella approvata, in ordine alla mancanza del tramezzo divisorio tra la cucina e la loggia, in quanto demolito, al prolungamento del parapetto che delimitava quest'ultima verso l'esterno e alla chiusura di questo fronte con infissi in alluminio e vetri. E' stato anche chiuso il vano porta che rendeva la loggia direttamente accessibile dall'interno dell'appartamento.

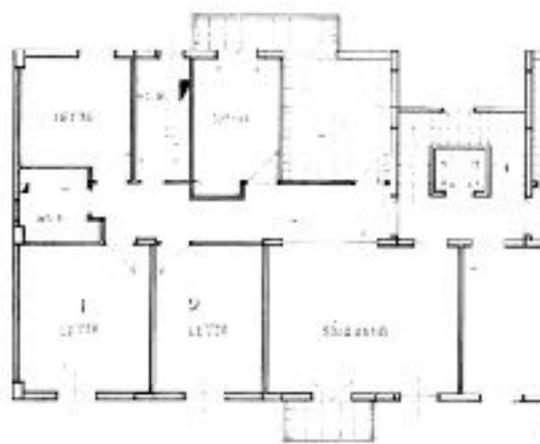


Fig.39 Configurazione di progetto

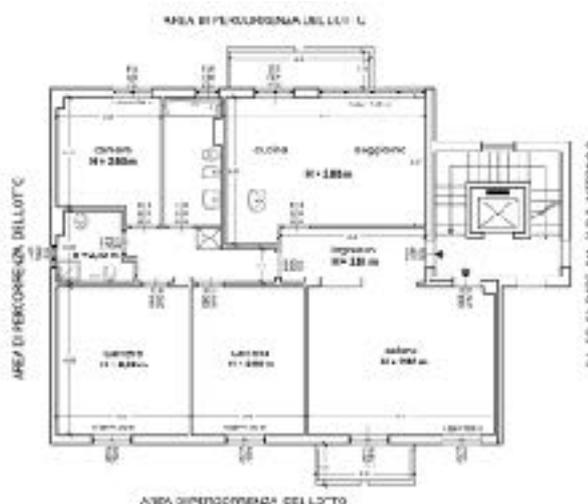


Fig.40 Configurazione rilevata

Dette modifiche, realizzate, a dire della proprietà, al momento dell'acquisto e quindi approssimativamente nel 1989, hanno determinato un ampliamento della superficie utile e del volume dell'appartamento nonché la modifica del prospetto, intervento che avrebbe richiesto il rilascio da parte dell'ufficio tecnico comunale del permesso di costruire,



trattandosi di una modifica sostanziale dei parametri urbanistico-edilizi approvati.

Dal momento che agli atti dell'ufficio tecnico, come attestato con nota prot. 1289 del 16.01.2023, non risulta essere mai stata presentata dalla proprietà istanza per l'ottenimento di alcun titolo abilitativo, né alcuna successiva istanza di sanatoria, l'ampliamento di superficie realizzato nell'appartamento non risulta allo stato attuale essere legittimato da alcun provvedimento.

Al fine di individuare la procedura per la loro regolarizzazione, le modifiche apportate devono essere inquadrare nell'ambito delle tipologie di intervento definite dalla norma edilizia e consentite in sua applicazione.

Ai sensi dell'art.5 della Legge Regionale n.16 del 10.08.2016 di recepimento in Sicilia del Testo Unico Edilizia e ss.mm.ii. esse rientrano nel loro complesso nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, tipologia all'interno della quale sono da ricondurre tutti quegli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici. Nel caso specifico l'intervento costruttivo è stato volto a chiudere un'area aperta e delimitata (la preesistente loggia), trasformandola in un locale autonomamente utilizzabile aggregato al preesistente organismo edilizio con conseguente incremento della superficie utile e della volumetria complessiva.

Per quanto riguarda la cantina, la configurazione rilevata è conforme a quella di progetto.

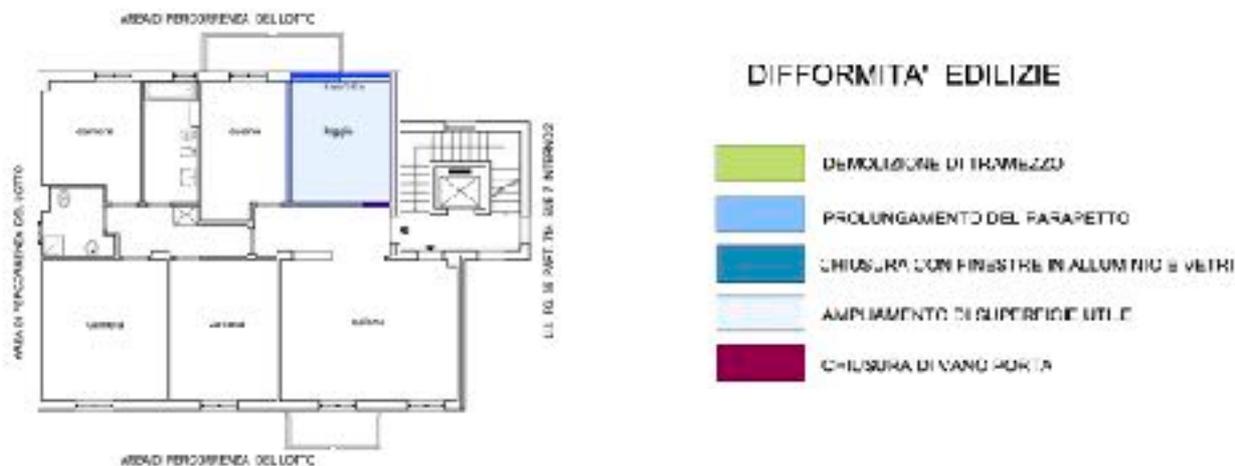


Fig.41 Sintesi delle difformità



5.1 Procedure e costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'appartamento.

Riguardo la regolarizzazione dell'intervento illegittimamente eseguito nell'appartamento, non si ritiene possibile prevedere una sanatoria cosiddetta ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 - Accertamento di Conformità, in quanto non risulta consentito dalle vigenti norme.

Infatti, come attestato dall'Ufficio Tecnico di Partinico con nota prot. 1289 del 16 gennaio 2023, gli interventi oggi consentiti sui corpi di fabbrica esistenti nella Zona I P.E.E.P. in esame, sono esclusivamente quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché quelli definiti dall'art. 5, c.1 lett.d) della L.R.16/2016 come modificato dall'art.6 della L.23/2021 di recupero volumetrico ai fini abitativi di locali accessori o verande regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della legge stessa e comunque, con riferimento alle verande, fino ad un massimo del 2% del volume dell'unità immobiliare afferente. Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia per come precedentemente definiti.

E' stata allora esaminata l'applicabilità dell'art. 40 della Legge 47/85, in base al quale, nel caso in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità previste dalle leggi in materia e in caso di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di condono edilizio può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale, a condizione che le ragioni del credito per cui si procede siano anteriori all'entrata in vigore delle tre rispettive legge sul condono edilizio e cioè: 17 marzo 1985 (data di entrata in vigore dell'originaria norma); 1 gennaio 1995 (Legge 23 dicembre 1994 n. 724); 26 novembre 2003 (ultima legge in materia di condono).

Nel caso in esame il credito temporalmente più antico agli atti della procedura esecutiva in oggetto è scaturito dal contratto di mutuo ipotecario in notaio Alfredo Morreale Rep. 3136 del 14.11.1980 e pertanto le ragioni del credito sono precedenti alla legge di condono n.47/85. Quanto alla data dell'abuso, per la tipologia di opere realizzate, non si può che riferirsi a quanto dichiarato dalla proprietà in sede di sopralluogo: che l'intervento è stato realizzato al momento dell'acquisto dell'alloggio e quindi nel 1989.



L'unità immobiliare quindi avrebbe potuto beneficiare del condono ex art. 39 della Legge 724/94, e quindi, ai fini della regolarizzazione edilizia dell'ampliamento abusivo, sarà possibile per il futuro acquirente presentare domanda di condono ai sensi di detta legge.

Relativamente alla quantificazione dei costi da sostenere, di seguito esposti, si precisa che essi sono stati elaborati attraverso i dati forniti e le indicazioni assunte dall'ufficio tecnico del Comune di Partinico.

Dovranno essere corrisposti:

- **l'oblazione** per le opere realizzate rientranti nella Tipologia di abuso 1 della Tabella allegata alla su indicata legge (*Opere realizzate in assenza o difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*) come di seguito calcolata:

superficie utile abitabile x 108.000 £/m² (Tab.A allegata alla legge 724/94 che indica la misura dell'oblazione, in funzione delle caratteristiche dell'abuso e del periodo in cui esso è stato commesso). Nel caso in esame si avrà:

Misura dell'oblazione: 13,22 m² x 108.000 £/m² = 1.427.760 £, pari a 737,38 €

A detto importo si applica la riduzione di 1/3 prevista dall'art.39 comma 16 della legge 724/94, nel caso in cui l'abuso sia stato commesso nella prima abitazione o residenza e per i primi 150 metri quadrati di superficie complessiva. Pertanto:

€ 737,38 - (737,38 x 1/3) = 737,38 - 245,79 = 491,59 €

- gli oneri di concessione, consistenti in **oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione**. Il contributo degli oneri di urbanizzazione come da delibera del Consiglio Comunale di Partinico per l'anno 1994 è pari a 7,16 €/mc. Pertanto si avrà:

Contributo degli Oneri di Urbanizzazione: 37,02 mc x 7,16 €/mc = 265,06 €

Per quanto attiene al contributo sul costo di costruzione, la quantificazione è stata fatta sulla base delle indicazioni normative del DM 801/77, con l'ausilio dell'ufficio tecnico e dei fogli di calcolo da questo utilizzati e sono alle minute della scrivente. Si ha dunque che per l'ampliamento realizzato il **Contributo sul Costo di Costruzione è pari a 173,36 €.**

La domanda deve essere corredata da documentazione fotografica e da una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti l'epoca di



realizzazione delle opere e la loro consistenza.

A detti costi sono da sommare i diritti fissi di istruttoria per la richiesta del permesso di costruire in sanatoria pari a 100,00 € e i diritti fissi di segreteria pari anch'essi a 100,00 €.

Dovrà infine essere redatta la **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** in applicazione di quanto previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/01. Cio' comporta l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato alla professione del rispetto dei requisiti di salubrità, igiene e sicurezza dell'unità immobiliare e la presentazione di una relazione corredata dagli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale, dalla dichiarazione di conformità degli impianti e dall'attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare.

I costi da sostenere per l'aggiornamento catastale, per la produzione dell'Attestato di Prestazione energetica e per la Certificazione di conformità degli impianti sono indicati nei successivi paragrafi 6 e 7 e verranno analiticamente detratti dal valore di mercato.

Ad essi è da aggiungere il pagamento di diritti fissi di istruttoria di 50,00 € e di segreteria pari anch'essi al 50,00 €.

L'iter della pratica di sanatoria fino alla Segnalazione Certificata di Agibilità comporta **spese tecniche** a carico della ditta che, in base a prezzi correnti di mercato, possono essere quantificate complessivamente in 1.500,00 €.

Complessivamente quindi, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare ammontano ad un totale di 2.730,01 € ed in **c.t. 2.730,00 importo che sarà detratto dal valore di mercato.**

6.REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria dell'appartamento in atti catastali è coerente con la configurazione rappresentata nel progetto approvato e che ha ricevuto certificato di abitabilità: essa rappresenta l'unità immobiliare nello stato preesistente agli abusi edilizi verificati nel sopralluogo.

La procedura di definizione dell'istanza di condono che sarà possibile attivare ai fini della regolarizzazione urbanistica ed edilizia prevede essa stessa la necessità di presentare



contestualmente all'Agenzia del Territorio un aggiornamento della planimetria catastale che rappresenti l'appartamento nella configurazione regolare e conforme all'istanza. Gli estremi della pratica dovranno essere riportati sia nella suddetta istanza che che nella Segnalazione Certificata di Agibilità.

Tale costo comprende la prestazione professionale per la stesura della planimetria, la compilazione del documento DOCFA e la presentazione della pratica all'Agenzia del Territorio. In base a tariffe di riferimento e a prezzi correnti di mercato, si può fissare in **450,00 €**. Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

Per quanto riguarda la cantina annessa all'alloggio, può dirsi che la configurazione rilevata è conforme a quella risultante in planimetria catastale.

7. DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In occasione del sopralluogo del 8 luglio 2022, la proprietà ha dichiarato che gli impianti tecnologici a servizio dell'appartamento (elettrico, idrico, gas) così come quelli della cantina sono privi della Dichiarazione di Conformità prevista dalla Legge 46/90 o della Dichiarazione di Rispondenza prevista dal DM 37/08 per gli impianti conformi alla normativa dell'epoca di realizzazione e realizzati, come quello in esame, antecedentemente al febbraio 2008.

Provvedere a tale adempimento è necessario ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), a conclusione dell'iter dell'istanza di condono.

A parere della scrivente, stante lo stato degli impianti non è possibile ottenere il rilascio della dichiarazione di rispondenza e ciò perché:

-per quanto riguarda l'impianto elettrico, affinché possa dichiararsi conforme alla normativa occorre distinguere il circuito luce (dovrebbe avere corrente nominale 10A) dal circuito prese (dovrebbe avere corrente nominale 16A); occorre verificare il collegamento tra l'impianto di terra e la protezione differenziale, le connessioni dei cavi (devono essere effettuate con morsetti a cappuccio), la corretta separazione dei circuiti di energia da quelli di segnale e la corretta distribuzione del conduttore di protezione (cavo giallo-verde) e provvedere con eventuali adeguamenti;



-per l'impianto del gas occorre posare la tubazioni in maniera sicura al fine di evitare danneggiamenti per eventuali urti meccanici e utilizzare materiali marcati UNI CIG;

-per quanto riguarda l'alimentazione dello scaldacqua occorre eliminare il sistema presa-spina e sostituirlo con passacavo e interruttore bipolare.

Per quanto riguarda la cantina, sarebbe opportuno rimuovere il tubo flessibile di adduzione dell'acqua proveniente dall'appartamento o sostituirlo con uno di materiale idoneo adeguatamente fissato, in modo da eliminare il rischio di contatti indiretti.

In considerazione del fatto che la **dichiarazione di conformità** prevista a norma di legge comporterà da parte della ditta specializzata la revisione e l'adeguamento degli impianti esistenti, per il suo ottenimento è possibile quantificare un costo complessivo di **2.000,00 €**. Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

Da visura nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia (Allegato 13) l'appartamento non risulta provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica**, circostanza questa confermata anche dalla proprietà nel sopralluogo del 8 luglio 2022. La redazione di tale certificazione è resa obbligatoria dal DPR 412/93, come modificato dal D.lgs 192/05, nel caso di trasferimenti sia a titolo oneroso che gratuito.

Detto attestato dovrà pertanto essere redatto da parte di un professionista qualificato seguendo le disposizioni del Decreto 63/2013 ed in conformità alle specifiche tecniche per il rispetto dei Dlgs 192/2005 e 311/2006, del DPR 59/2009 e delle norme UNI/TS 11300-1 e 2 del 2 ottobre 2014.

Per la valutazione del relativo costo, in assenza di tariffe professionali specifiche, sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio Nazionale sui Costi dell'APE e si è fatto altresì riferimento a dati del corrente mercato.

Esso può essere fissato in **300,00 €**, comprensivo delle addizionali di legge. Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

Per quanto riguarda la cantina, invece, per le sue dimensioni e destinazione d'uso, non essendo locale adibito ad una permanenza prolungata, non rientra tra quelle unità immobiliari per cui è obbligatoria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



8. VINCOLI ED ONERI

8.1 Oneri e Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Dal certificato ipocatastale agli atti redatto dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, in data 13 novembre 2020 e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie eseguito il 21 febbraio 2023 (v. Allegato 6) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di stima nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento che saranno regolarizzate con la procedura:

-Iscrizione del 14.12.2000 nn.47968/6728 in rinnovazione di quella iscritta il 15.12.1980 al n. 3555, di ipoteca volontaria concessa a garanzia di contratto di mutuo in notaio Alfredo Morreale di Partinico del 14.11.1980 rep.3136 a favore di Cassa di Risparmio V.E. per le Province Siciliane contro gli odierni debitori e altri soggetti sul diritto di superficie sul terreno identificato al N.C.T. fg.39 p.lle 22-23-19-35-439 e fg.59 p.lle 3-48-434-435 e sull'edificio sociale realizzato;

-Iscrizione del 19.03.2001 nn.11176/1250 in rinnovazione di quella iscritta il 30.03.1981 al n. 1026, di ipoteca volontaria concessa a garanzia di contratto di mutuo in notaio Alfredo Morreale di Partinico del 14.11.1980 rep.3136 a favore di Cassa Centrale di Risparmio C.E. per le Province Siciliane contro gli odierni debitori e altri soggetti sul diritto di superficie sul terreno identificato al N.C.T. fg.39 p.lle 22-23-19-35-439 e fg.59 p.lle 3-48-434-435 e sull'edificio sociale realizzato;

-Iscrizione del 28.06.2002 nn.24742/3227 in rinnovazione di quella iscritta il 01.07.1982 al n. 2077, di ipoteca volontaria concessa a garanzia di contratto di mutuo in notaio Alfredo Morreale di Partinico del 07.06.1982 rep.4609 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro gli odierni debitori e altri soggetti sul diritto di superficie sul terreno identificato al N.C.T. fg.39 p.lle 22-23-19-35-439 e fg.59 p.lle 3-48-434-435 e sull'edificio sociale realizzato;

-Iscrizione del 23.07.2007 nn.54966/13628 in rinnovazione di quella iscritta il 06.08.1987 al n. 4344, di ipoteca volontaria concessa a garanzia di contratto di mutuo in notaio Alfredo Morreale di Partinico del 29.06.1987 rep.14787 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni contro gli odierni debitori e altri soggetti sul diritto di superficie sul terreno



identificato al N.C.T. fg.39 p.lle 22-23-19-35-439 e fg.59 p.lle 3-48-434-435 e sull'edificio sociale realizzato;

-Trascrizione del 06.11.2020 nn.45359/32553 di Verbale di Pignoramento Immobili rep.657 a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro gli odierni debitori.

Si segnalano inoltre le seguenti formalità anteriori al ventennio, non rinnovate:

-Iscrizione del 12.04.1994 nn. 14022/1987 di ipoteca derivante da decreto ingiuntivo rep.1587 del 11.04.1994;

-Iscrizione del 31.05.1996 nn. 19590/2226 di ipoteca derivante da decreto ingiuntivo rep.531 del 24.01.1996;

-Iscrizione del 11.11.1996 ai nn. 38118/4407 derivante da decreto ingiuntivo rep.3 del 16.01.1996.

E in ultimo si segnala che il pignoramento rep. 2028/98 del 08.06.1998 trascritto il 07.07.1998 ai nn. 20215/16557, correlato alla procedura esecutiva 542/1998, risulta estinto in data 22.01.2010, come da informazioni assunte in cancelleria.

8.2 Vincoli e Oneri a carico dell'acquirente

8.2.1 Vincoli territoriali

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Partinico il 22 novembre 2022 prot. gen. 16394/2022 risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato ove si trova l'alloggio pignorato ricade dal 1975 nella Zona I P.E.E.P., normata da un piano attuativo inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale approvato con DPR n.66/A del 16.04.1975, per programmare, gestire e pianificare tutti gli interventi riguardanti l'edilizia economico e popolare e le cui norme di attuazione hanno guidato, all'epoca, la realizzazione dei fabbricati in zona P.E.E.P. (Certificato di Destinazione Urbanistica in Allegato 10).

Tutt'oggi, in vigore del Piano Regolatore Generale approvato dall'A.R.T.A. con decreto n.414/DRU del 16.11.2000, l'area ricade nella Zona I P.E.E.P e le norme tecniche di attuazione sono vigenti alla data odierna.



Ai sensi dell'art.35 della legge 865 del 1971, le aree incluse nei piani di zona fanno parte del patrimonio indisponibile del comune e godono di un vincolo di destinazione al servizio pubblico dell'edilizia economica e popolare, dal quale non possono essere distolte se non nei modi stabiliti dalla legge nel momento in cui il Comune adotti le sue determinazioni con tutte le valutazioni del caso e decida di addivenire alla trasformazione degli esistenti diritti di superficie in diritto di proprietà.

8.2.2 Vincoli gravanti sul bene pignorato

Carattere tipico dell'edilizia sociale è la sussistenza di vincoli che traggono origine dalla convenzione stipulata tra il concessionario e la Pubblica Amministrazione e che, anche non fossero inseriti nella stessa, sono comunque vincolanti fra le parti.

Il tipo di convenzione che riguarda il bene oggetto di procedura è una convenzione P.E.E.P. disciplinata dall'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 e ha per oggetto il diritto di superficie.

Per tutte le aree cedute in diritto di superficie il comma 8 dell'art. 35 prevede che la convenzione debba necessariamente contenere **i criteri per la determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi.**

La Regione Siciliana con la promulgazione della Legge n. 21 del 2 ottobre 2020 "Norme in materia di cessione di aree alle cooperative edilizie e di cooperative di autorecuperato" ed in particolare con l'art. 5 (Decadenza vincoli in convenzione) è intervenuta sulla materia stabilendo che **i vincoli imposti nella convenzione di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e ss.mm.ii, riguardanti la determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione o eventuali diritti di prelazione, decadono trascorsi venticinque anni dalla data della stipula della convenzione medesima.**

Posto che la proprietà superficiaria ha una durata limitata nel tempo e che il diritto di superficie ha comunque un rapporto giuridico con il suolo in quanto, scaduto il termine, la proprietà dell'alloggio potrebbe, in linea teorica, trasferirsi al proprietario del suolo cioè il Comune, la legge n.448 del 23 dicembre 1998, art. 31 c. 45, 47, 48, questi ultimi due come recentemente modificati dall'art. 10 quinquies L. n.51 del 20 maggio 2022 di conversione del D.L.21 marzo 2022 n.21, ha consentito **la trasformazione del diritto di superficie**



in diritto di piena proprietà sulle aree per le quali in Consiglio Comunale abbia già deliberato detta trasformazione, trasmettendo ai soggetti interessati, anche a seguito di istanza dei singoli proprietari, le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione.

La L.R. n.21 del 2 ottobre 2020 all'art.4 stabilisce che la cessione avvenga a titolo oneroso "per le cooperative che hanno avuto concessa l'area in diritto di superficie alle più favorevoli condizioni economiche, rispetto alla cessione in proprietà, previste dall'art.35 c.12 della legge 865/1971 e ss.mm.ii".

In base a detto c.12 (come modificato dall'art.7 della legge n.136 del 1999) i corrispettivi della concessione in diritto di superficie contenuti nella convenzione sono determinati dal consiglio comunale. Essi, uniti ai prezzi delle aree cedute in proprietà, devono nel loro insieme assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962 n.167.

Relativamente alla determinazione del corrispettivo per la cessione delle aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi del c.2 dell'art. 4, è previsto il pagamento di una somma pari alla differenza tra i costi di concessione in diritto di superficie ed i costi di cessione in proprietà gravanti sulle cooperative alla data di stipula della convenzione, rivalutata sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, dalla data di pagamento del costo di concessione dell'area sino alla data di richiesta di cessione in proprietà della stessa.

Risulta evidente il fatto che le amministrazioni e gli enti locali sono direttamente e completamente coinvolti nel procedimento volto alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, a partire dalla determinazione dei prezzi delle aree cedute in proprietà e del corrispettivo per la concessione in diritto di superficie che il consiglio comunale, come prescritto dal c.12 della L.865/71, avrebbe dovuto considerare nell'ambito dello stesso piano di zona alla data di sottoscrizione della convenzione, fino agli atti deliberativi con i quali vengono individuate le aree oggetto di trasformazione.

E sempre le Amministrazioni devono pervenire, su parere del proprio ufficio tecnico, alla determinazione del corrispettivo per la suddetta trasformazione sulla base del valore venale



delle aree da esse stesse stabilito utilizzando il criterio di stima che ritengono più congruo.

Per quanto sopra, è stato interpellato l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico il quale con attestati del 16.01.2023 prot.1289 e del 19.01.2023 prot.1753 (Allegato 8) ha comunicato:

- che ai sensi dell'art.4 della l.r. n. 21 del 02.10.2020, le valutazioni sulla concessione del diritto di proprietà dell'area di sedime degli immobili sono di competenza del Comune, su istanza di trasformazione del diritto da parte dei privati;
- che non risulta agli atti di ufficio né da parte del condomino, né da parte dei sigg.****
***** e ***** alcuna richiesta di acquisto dell'area di sedime;
- che le valutazioni di cui sopra investono l'intera I zona PEEP del Comune e, quindi, interi condomini per i quali l'ufficio necessita, oltre che dell'istanza, di attente valutazioni che devono essere approvate dal Consiglio Comunale con appositi atti deliberativi;
- che l'ufficio non può evadere la richiesta della scrivente relativa alla quantificazione della somma da corrispondere al Comune per l'acquisto dell'area di sedime per la quota relativa all'unità immobiliare di proprietà di **** ***** e *****.

Con successiva pec del 07.06.2023 assunta in pari data al prot.15574, sono state richieste ulteriori precisazioni ed in particolare:

- se l'Amministrazione Comunale ha deliberato di volersi avvalere della facoltà attribuita ai Comuni dall'art.31 c.45 e seguenti della legge n.448 del 23.12.1998 procedendo per tutte le aree ricomprese nei piani approvati a norma della legge n. 167/1962 alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- se in base alla documentazione agli atti degli uffici la Cooperativa Villaggio Luna ha provveduto al pagamento del corrispettivo della cessione del diritto di superficie, comprendente, per come si legge nella convenzione del 1979 stipulata con il Comune, il costo di acquisizione delle aree e il contributo relativo alle opere di urbanizzazione;
- se, stante il rimando all'art. 4 della l.r. n.21/2020, l'Amministrazione all'epoca della Convenzione (1979) ha determinato i costi di concessione in diritto di superficie e i costi di cessione in proprietà per la realizzazione di alloggi sociali nella I zona P.E.E.P. del comune, ove è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'alloggio pignorato e in tal caso, di volerli comunicare;
- se, sempre con riferimento alla I zona P.E.E.P., l'ufficio tecnico comunale ha determinato



ad oggi il valore venale delle aree da cedere in proprietà.

In riscontro alle richieste, con nota prot. 17831 del 28 giugno 2023 (Allegato 8), l'Ufficio ha comunicato che:

- l'Amministrazione Comunale non ha deliberato di voler avvalersi della facoltà attribuita ai Comuni dall'art.31 c.4 della legge 448 del 23/12/1998 di procedere per le aree ricomprese nei piani attuativi a norma della legge n. 167/1962, alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- la Cooperativa Villaggio Luna ha provveduto al pagamento del corrispettivo per la cessione del diritto di superficie;
- l'Amministrazione Comunale non ha determinato i costi di cessione del diritto di proprietà né il valore venale delle aree da cedere in proprietà.

8.2.2.1 Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Alla luce delle risposte pervenute dall'ufficio tecnico, ai fini della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non può che farsi riferimento a quanto stabilito nella legge nazionale, ribadendo ulteriormente che, per tutto quanto detto sopra, il procedimento non può in ogni caso prescindere dalla circostanza che debba essere il Comune con atti deliberativi ad avviare la procedura e a definirla mediante regolamenti, criteri e modalità di calcolo fissati dallo stesso.

Si farà quindi riferimento ai criteri stabiliti nell'art.31 c.47 e 48 della legge n. 448 del 1998, come modificato dall'art. 10-quinquies della legge n.51 del 20 maggio 2022, in base ai quali, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie è determinato in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art.37 c.1 del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327 "Espropriazione per pubblica utilità", che dispone che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata in misura pari al valore venale del bene.

Il corrispettivo va comunque determinato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi tra il mese in cui sono stati



versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di trasformazione.

Il c.48 fissa anche che, in ogni caso, il costo per la trasformazione del diritto in superficie in proprietà non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione.

In estrema sintesi, per la stima del corrispettivo, la formula ex art.31 comma 48 della legge n. 448 del 1998 come modificato dall'art. 10-quinquies della legge n.51 del 20 maggio 2022, è la seguente:

$$C = [(V_v \times 60\%) - C_o] * QM$$

dove:

C = Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie

V_v = Valore venale attuale dell'area

60% = applicazione dell'art. 31 comma 48 legge 448/1998 come modificato dall'art. 10-quinquies della legge n.51 del 20 maggio 2022

C_o = Oneri concessori del diritto di superficie rivalutati, ossia somme corrisposte ai sensi di quanto previsto dalla convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie, rivalutate sulla base della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di trasformazione.

QM = Quota millesimale di proprietà alloggio, cantina e relative pertinenze.

Per la determinazione **V_v**, valore venale del lotto P.E.E.P., si ritiene appropriato procedere alla stima considerando un'incidenza del 15% sul valore di mercato di costruzioni con le stesse caratteristiche ubicazionali.

Ciò in base alla metodologia operativa indicata nel manuale Formez PA – 10 ottobre 2014 del Centro servizi, in attuazione del progetto “Interventi a Supporto dell'Attuazione delle Riforme della PA”.

Quale valore venale di mercato di riferimento si assume quello determinato nel par.9.3, di 740 €/m², valore di mercato unitario dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione.

Per calcolare il valore di riscatto dell'area al metro cubo si applica un coefficiente di ragguglio m²/m³ pari all'altezza dell'interpiano di 3,10 m ed un incremento del 15%, così



da includere delle parti comuni e delle entità accessorie.

Si ha pertanto:

- $740 \text{ €/m}^2 : 3,10 \text{ m} = 238,71 \text{ €/m}^3$

- incremento del 15% per parti comuni ed entità accessorie = $0,15 \times 238,71 \text{ €/m}^3 = 35,81 \text{ €/m}^3$

- valore unitario del fabbricato realizzato: $(238,71 + 35,81) = 274,52 \text{ €/m}^3$

- valore del fabbricato realizzato: $20.778 \text{ m}^3 \times 274,52 \text{ €/m}^3 = 5.703.976,56 \text{ €}$

- valore venale dell'area: $0,15 \times 5.703.976,56 \text{ €} = 855.596,48 \text{ €}$

Per ottenere il prezzo di riscatto finale sono da scomputare gli oneri di concessione del diritto di superficie a suo tempo pagati, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

Si tratta di rivalutare:

-gli oneri di urbanizzazione risultanti nell'atto di concessione edilizia n.307 prot.n. 628/79 del 26 luglio 1979 pari a 51.945.000 £ (26.827,35 €), pagabili entro sessanta giorni dal 10 giugno 1983 data di ultimazione delle opere e quindi entro il 10 agosto 1983;

-il costo di acquisizione dell'area, quantificato nel certificato di abitabilità e agibilità prot. 12813/83 in 116.253.555 £ (60.039,95 €), il cui avvenuto pagamento ha consentito la trascrizione dell'atto di convenzione di cessione volontaria delle aree. Tale convenzione è stata trascritta il 12 marzo 1980.

Le date sopra indicate, 10 agosto 1983 e 12 marzo 1980, si assumono come riferimento per le rispettive rivalutazioni.

Lo strumento utilizzato per il calcolo delle rivalutazioni è il servizio "Rivaluta" messo a disposizione dall'Istat sul suo sito ufficiale [HTTPS://RIVALUTA.ISTAT.IT](https://rivaluta.istat.it).

Gli oneri di urbanizzazione rivalutati al giugno 2023, ultimo dato Foi disponibile, ammontano a 94.164,00 €.

Il costo di acquisizione dell'area rivalutato al giugno 2023, ultimo dato Foi disponibile, ammonta a 353.875,47 €.



Pertanto, con riferimento alla formula, il termine **Co** è pari complessivamente a 448.039,47 €.

Il termine **QM**, quota millesimale di proprietà dell'alloggio, cantina e relative pertinenze comunicata dall'Amministratore, è 25,0227 millesimi.

In base ai dati di cui sopra, **il corrispettivo C per la trasformazione del diritto di superficie ammonta a:**

$$C = (855.596,48 \times 0,60 - 448.039,47) \times 0,0250227 = \mathbf{1.634,44 \text{ €}}$$

Esso sarà detratto dal valore di mercato e l'onere di provvedere resta a carico del futuro acquirente.

8.2.3 Livello in favore del Demanio dello Stato gravante sull'area

Dalle visure catastali estratte è emerso che il terreno di sedime ove è ubicato il fabbricato che comprende l'alloggio e la cantina pignorati, identificato come particella 744, è gravato da un diritto di livello in favore del Demanio dello Stato, ente concedente per il terreno.

La presenza di detto gravame è stata verificata anche attraverso le visure relative al periodo antecedente l'impianto meccanografico: al catasto terreni da queste risulta che le particelle che sono state oggetto di esproprio da parte del Comune e di convenzione per il diritto di superficie, originariamente identificate al fg.39 partt. 22- 439 e al fg. 59 partt. 435-434-48-3, erano tutte intestate a ***** *****, livellario al Demanio dello Stato.

Anche in Catasto Fabbricati, nella visura antecedente l'impianto meccanografico (Modello 55), tutti gli alloggi di nuova costruzione facenti parti del complesso si trovano iscritti in testa alla Cooperativa Villaggio Luna "livellaria al Demanio dello Stato".

Ed infine, anche relativamente all'unità pignorata, nella visura ai fabbricati figura sempre il Demanio dello Stato come ente "concedente solo per il terreno".

La documentazione catastale è riportata in Allegati 4 e 5.

Interpellato il Demanio dello Stato presso gli uffici in Palermo, Piazza Marina - salita Intendenza n.2, questi ha asserito di non essere in possesso di elenchi, schedari, cartografie o altro documento che possa attestare la sua titolarità sulle aree e che l'ente, ai fini del riconoscimento di un canone livellario in suo favore, si basa unicamente sulle risultanze



catastali. Asserisce ancora il Demanio che, nel caso in esame, sull'area ove è ubicato il fabbricato, il gravame in suo favore (evidente solo dalle visure storico-catastali) coesisterebbe con il diritto di proprietà del Comune di Partinico che, secondo il percorso tracciato dalla legge 865/1971, si è concretizzato con l'acquisizione dell'area mediante l'atto espropriativo e con la disposizione dell'area in diritto di superficie a favore della Cooperativa Edilizia.

Si specifica in ultimo che nel corso delle ricerche espletate è stata acquisita copia di un recente "Atto di Affrancazione di Canone Livellario" (precisamente del novembre 2021) rogato a seguito di richiesta di affrancazione di qualsiasi livello spettante all'Agenzia del Demanio da parte della ditta proprietaria di un'unità immobiliare dello stesso fabbricato.

8.2.3.1 Affrancazione del canone livellario in favore del Demanio dello Stato

La prima legge che ha disciplinato la modalità di affrancazione dei livelli sui fondi rustici è stata la legge n.607 del 22.07.1966 che all'art.1 ha stabilito che l'affrancazione si opera mediante il pagamento di una somma pari a quindici volte il canone enfiteutico. Successivamente, la legge 18.12.1970 n.1138 all'art.9 ha stabilito che l'affrancazione del fondo si opera in ogni caso anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie. Ai fini della determinazione del prezzo di affrancazione per quei fondi che hanno perso l'originaria natura rurale, con nota prot. E2/15127 del 26.10.2000 il Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze ha suggerito che debba prima provvedersi alla determinazione del canone relativo all'area e solo successivamente potrà darsi luogo all'affrancazione dietro corrispettivo pari a quindici volte il canone determinato. Detto canone viene quantificato applicando al valore dell'area considerata edificabile un equo saggio di rendimento.

Con istanza inviata con pec il 14 giugno 2023, assunta al prot. 10393 del successivo giorno 15, è stato chiesto all'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sicilia la determinazione del prezzo di affrancazione del canone livellario con riferimento alla quota di superficie relativa all'alloggio in oggetto ed inoltre l'importo per canoni pregressi eventualmente dovuti, considerando che, trattandosi di immobile oggetto di procedura esecutiva, può assumersi come anno di riferimento quello di redazione della presente perizia.

Con nota prot. 12125 del 13 luglio 2023, l'Ente ha comunicato:



-che tenuto conto della consistenza e delle caratteristiche dell'unità immobiliare in questione, il prezzo di affrancazione è determinato in € 2.813,70;

-che per la fattispecie del bene in questione, il livellario è tenuto al pagamento di un canone ricognitorio pari, per l'annualità in corso, a € 234,34.

La somma da corrispondere all'Agenzia del Demanio per l'affrancazione del livello esistente, con riferimento all'anno di redazione della presente perizia, è quindi pari complessivamente a € 3.048,04.

Per poter procedere all'affrancazione del canone livellario è necessario che l'unità immobiliare sia regolare dal punto di visto urbanistico ed edilizio e pertanto, nel caso in esame, ciò sarà possibile una volta definita l'istanza di sanatoria.

Quindi l'importo come sopra determinato sarà detratto dal valore di mercato e l'onere di provvedere resta a carico dell'acquirente.

L'istanza inoltrata all'Agenzia del Demanio e la nota di risposta sono contenute nell'Allegato 11.

8.2.4 Oneri per difformità urbanistiche ed edilizie

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare fino alla Segnalazione Certificata di Agibilità, per la regolarizzazione catastale, nonché quelli per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Detti costi, di seguito sintetizzati, saranno detratti dal valore di mercato:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia	2.730,00 €
- revisione impianti e dichiarazione di conformità	2.000,00 €
- aggiornamento della planimetria catastale	450,00 €
- Attestato di Prestazione Energetica	<u>300,00 €</u>
Sommano	5.480,00 €

8.2.5 Informazioni assunte dal condominio e spese di gestione

Con pec del 21/22.09.2022 sono state richieste all'Amministratore del Condominio dott.



Giuseppe Lenglet alcune informazioni tra cui l'ammontare delle spese fisse di gestione spettanti all'unità immobiliare, l'eventuale esistenza di quote condominiali insolute relative a spese ordinarie o straordinarie e se fossero previsti lavori di manutenzione straordinaria per i quali l'assemblea avesse già deliberato accantonamento di somme.

Con pec del 09.01.2023 e del 23.06.2023 l'amministratore ha trasmesso alcuni documenti richiesti dai quali si evince che:

- l'importo mensile delle spese fisse di gestione è pari a 38,74 € per dodici mensilità annue;
- la ripartizione delle spese avviene per esercizi annuali;
- le spese condominiali scadute non pagate, rilevabili dai rendiconti inviati dall'Amministratore relativi agli esercizi dal 2019 fino al primo semestre 2023, comprendenti quote ordinarie e straordinarie ed esercizio Amap ad agosto 2019, sono pari a 4.271,56 €.

In particolare, le spese condominiali scadute non pagate nei due anni anteriori alla presente perizia e cioè il 2021 e il 2022 sono rispettivamente pari a € 556,83 e a € 513,80. Relativamente all'esercizio 2023, risultano scadute rate pari a € 359,68.

- relativamente a quanto dovuto per l'esercizio Amap, l'amministratore ha precisato anche che non vi sono contatori acqua individuali ma un unico contatore per tutti gli alloggi e che il canone idrico fino al 2022 per il quale l'intero condominio è in debito (ammontante a circa 50.000,00 €) sarà ripartito in parti uguali tra i condomini sulla base anche di un piano rateale definito con l'Azienda;
- i millesimi di proprietà generale della scala A attribuiti alla u.i. sono pari a 25,0227; i millesimi per la ripartizione delle spese scala e ascensore relativi sempre alla scala A sono pari a 87,516;

L'Amministratore ha inoltre comunicato:

- di non essere in possesso del regolamento condominiale né del certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato;
- di non essere a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso relativi all'unità pignorata e che non ci sono azioni legali intraprese dal condominio;
- che il fabbricato è provvisto di certificato di conformità degli impianti risalente al 1997;
- che l'appartamento gode, come altri compresi nello stabile, di possibilità di parcheggio



nell'area porticata antistante ciascuna cantina di pertinenza;

- che non è prevista al momento alcuna spesa straordinaria per la quale sia già stato deliberato in assemblea accantonamento di somme, né è al momento in corso la procedura per l'ottenimento di bonus governativi.

Ha infine segnalato che *“rispetto al debito del Sig. ***** nei confronti del Condominio, è stato comunicato dall'Avv. dell'interessato che si impegnerà al versamento di € 100 ogni mese fino al saldo di tutto e ad oggi ha rispettato con puntualità tale accordo”*.

La nota ricevuta dall'Amministratore e la documentazione trasmessa sono riportate in Allegato 12.

9. PROCEDIMENTO DI STIMA IMMOBILIARE

Il giudizio di stima è la previsione del valore di mercato di un bene, realizzabile in un ipotetico scambio, in determinate circostanze di luogo e di tempo.

In senso estimativo il valore di mercato rappresenta “il più probabile prezzo in contanti, o in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Nel caso di cui ci si occupa, poiché si dispone di un campione di dati per il segmento di mercato di riferimento, si è adottato il metodo comparativo diretto: esso si fonda sulla comparazione, cioè sul confronto fra beni economici tra loro comparabili per localizzazione, caratteristiche, consistenza e destinazione, contrattati di recente e di prezzo noto ed il valore di mercato è determinato per confronto fra le caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare e quelle degli immobili individuati.

Il metodo prevede innanzitutto la rilevazione di contratti recenti che abbiano per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare. Selezionati gli immobili comparabili, si scelgono le caratteristiche sulle quali fondare la comparazione, prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato considerato e per le quali sussiste una differenza fra i comparabili e l'oggetto di stima.

Le caratteristiche degli immobili che influiscono sulla composizione del prezzo, così come individuate nel metodo utilizzato, sono raggruppate in quattro gruppi:



-caratteristiche posizionali estrinseche (K_{pe}), si riferiscono all'ambito territoriale in cui l'immobile è posizionato e tengono conto del livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti, della presenza di attrezzature, della qualificazione dell'ambiente esterno e delle strade: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 35%;

-caratteristiche posizionali intrinseche (K_{pi}), rappresentano le qualità peculiari possedute dal bene e tengono conto della panoramicità, luminosità, soleggiamento, prospicienza: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 25%

-caratteristiche intrinseche (K_i), si riferiscono alla tipologia dell'immobile con riferimento alla sua data di costruzione, al suo stato di conservazione e dotazioni impiantistiche, ma anche alle sue dimensioni ed articolazione: l'incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 10 al 30%;

-caratteristiche produttive (K_p), considerano la disponibilità dell'immobile e la presenza eventuale di vincoli: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 20%

Il valore di mercato dell'immobile da stimare viene ricavato dai prezzi di compravendita dei comparabili tenendo conto delle differenze nelle caratteristiche immobiliari e applicando in funzione di queste degli aggiustamenti che consentono di determinare quale sarebbe stato il prezzo di mercato se essi avessero avuto caratteristiche identiche a quelle dell'immobile da stimare.

Lo strumento adottato per le correzioni e gli aggiustamenti è costituito da una matrice di confronto composta da coefficienti di ponderazione che esplicitano numericamente gli scostamenti relativi alle quattro caratteristiche individuate.

Dal prodotto dei singoli coefficienti viene ricavato **un coefficiente di ponderazione** che sintetizza i contributi di tutte le caratteristiche esaminate: moltiplicato per il prezzo del bene rilevato, permette di ricavare i prezzi corretti sulla base delle analogie o degli scostamenti rilevati. Il valore di mercato unitario è ottenuto dalla media aritmetica dei prezzi "corretti" dei comparabili.

Moltiplicando detto valore unitario per la superficie commerciale si perviene al valore di mercato dell'unità in stima in condizioni di conformità urbanistica e amministrativa.

A questo, poi, sono applicate degli adeguamenti e delle correzioni per particolari situazioni



del bene, quali i costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto in proprietà, per l'affrancazione del canone livellario in favore del Demanio dello Stato, per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per la certificazione degli impianti, per la redazione dell'attesto di prestazione energetica.

In ultimo si perviene al prezzo base d'asta applicando al valore come sopra determinato una riduzione del 5% per rendere più comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata, soggetta a limitazioni non sussistenti in caso di vendita nel libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

9.1 Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento alla superficie commerciale alla quale, nel campo immobiliare, viene comunemente rapportato il valore di un immobile. Questa è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 a cui fanno riferimento anche le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare. In generale, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e/o di servizio. Per il segmento immobiliare considerato, cioè "unità immobiliare parte di un edificio":

-la superficie dei vani principali ed accessori diretti viene misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerate queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare;

-la superficie delle pertinenze di ornamento (balconi) viene misurata fino al loro contorno esterno ed è omogeneizzata sulla base dei rapporti mercantili individuati nel D.P.R.138/1998, nella misura del 30% fino a 25 m² e del 10% per la quota eccedente 25 m²;

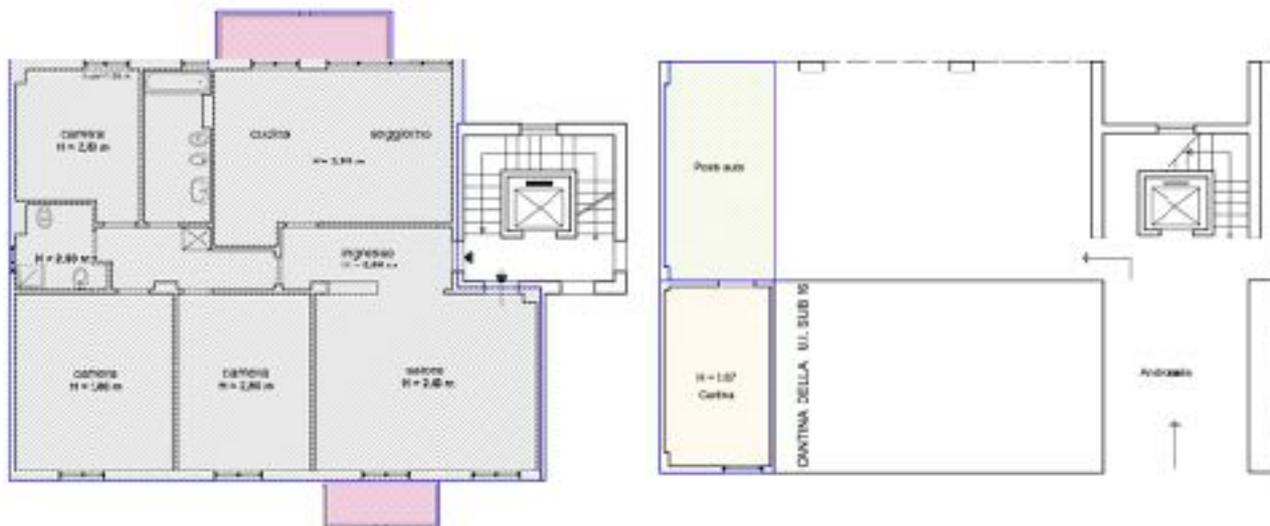
-la superficie delle pertinenze esclusive accessorie di servizio alla u.i.(cantine, posti auto coperti o scoperti, box) non comunicanti con i vani principali viene misurata al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune ovvero di altra destinazione o proprietà ed è omogeneizzata in base ai rapporti



mercantili individuati nel D.P.R.138/1998, nella misura del 25%.

Immobile	Destinazione d'uso	Sup. lorda	Coefficiente di Omogenizzazione	Sup. Comm.
U.I. p.terra con cantina annessa e posto auto assegnato	Vani principali e accessori diretti	138,80 m ²	1,00	138,80
	Balconi	3,81m ² + 5,65m ²	0,30 (fino a 25 m ²) 0,10 (oltre 25 m ²)	2,84
	Cantina	15,56 m ²	0,25	3,89
	Posto auto	16,87 m ²	0,25	4,22
			Sommano	149,75

Tabella 1 - Determinazione della superficie commerciale



SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI=138,80 m²
(coeff.omogenizzazione 1)

SUPERFICIE DEI BALCONI = 3,81 m² + 5,65 m² = 9,46 m²
(coeff.omogenizzazione 0,30 fino a 25 m²; 0,10 per la quota eccedente)

SUPERFICIE DELLA PERTINENZA DI SERVIZIO CANTINA = 15,56 m²
(coeff.omogenizzazione 0,25)

SUPERFICIE DELLA PERTINENZA DI SERVIZIO POSTO AUTO = 16,87 m²
(coeff.omogenizzazione 0,25)

SUPERFICIE COMMERCIALE = 138,80 m² + 0,30 x 9,46 m² + 0,25 x 15,56 m² + 0,25 x 16,87 m² = 149,75 m²



Per gli immobili in comparazione si è fatto riferimento alle superfici riportate negli atti di vendita e alle planimetrie disponibili all'interno degli stessi atti.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima la superficie commerciale cui deve si è fatto riferimento è quella relativa alla configurazione regolare dal punto di vista edilizio conseguente alla presentazione e definizione dell'istanza di condono.

Relativamente al bene da stimare, il criterio di calcolo della superficie commerciale secondo le indicazioni del D.P.R.138/1998, nella configurazione conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, sono esemplificati in figura e riassunti in Tabella 1.

9.2 Individuazione dei campioni immobiliari e delle fonti utilizzate

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento di piano terra con pertinente cantina al piano seminterrato in un edificio comprendente 40 alloggi sociali realizzati dalla Cooperativa Edilizia Villaggio Luna su un'area ricadente nel P.E.E.P. del Comune di Partinico e precisamente quella interessata dal Piano di Zona n.1 in località Podere Reale. L'edificio si trova all'interno di un ampio isolato con strade di viabilità interna e aree a verde e vi si accede dalla via Taranto n.44 e dalla via Piersanti Mattarella n.5. La zona si configura come una zona semicentrale del paese verso la quale si è orientata l'espansione del centro storico e oggi perfettamente integrata nella realtà cittadina: ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di esercizi commerciali di piccola distribuzione. Oltre che abbastanza prossimo al centro cittadino, il fabbricato è anche facilmente raggiungibile dall'autostrada E90 proseguendo poi lungo la Statale 186 dalla quale è possibile immettersi direttamente nella via Taranto. E' vicino all'ospedale civico, a scuole d'infanzia e medie, ad un istituto superiore e alla Real Cantina Borbonica edificio di interesse storico. Annessa all'unità immobiliare abitativa è una cantina ubicata nel piano seminterrato dello stesso fabbricato, non direttamente comunicante con l'appartamento, situata al disotto di una zona porticata, ove si trovano gli accessi alle cantine pertinenti ogni alloggio, alla quale si può accedere con mezzi percorrendo l'area esterna di pertinenza del condominio o dall'androne mediante una porta.

I due beni, appartamento e cantina, pur essendo fisicamente distinti, sono censiti congiuntamente al Catasto Fabbricati. La cantina, data la sua dimensione ed accessibilità,



si configura come un locale di sgombero, complementare all'unità principale, la cui natura accessoria è confermata anche dal mercato immobiliare riscontrato nella zona. Si identificherà pertanto **un unico lotto di vendita, comprendente sia l'alloggio che la cantina**. L'appartamento gode di possibilità di parcheggio in corrispondenza dell'area porticata antistante la cantina.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricade nella zona C1/Semicentrale/Espansione Centro Storico del Comune di Partinico, ove il prezzo €/m² registrato nel 2° semestre 2022, ultimo pubblicato, per immobili della tipologia "Abitazioni Civili" con la quale è catastalmente classificata l'unità in stima, in stato conservativo normale è compreso tra 520,00 €/m² e 780,00 €/m². Nello stesso semestre, i valori registrati relativi ad abitazioni di tipo economico sono compresi tra 450 €/m² e 630 €/m².

Come anticipato, il punto di partenza del metodo di stima utilizzato è costituito dalla rilevazione del mercato immobiliare presente nella zona, necessaria per la verifica del suo andamento e dinamicità, e dalla ricerca di recenti compravendite aventi per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare. Tale ricerca è stata condotta attraverso il software Stimatrixcity e ha permesso di acquisire la copia telematica di atti di vendita molto recenti, rogati nel 2022.

Due sono le compravendite rilevate e ritenute più significative ai fini della stima:

A.Appartamento in via Taranto 44, piano terzo, Scala A int.7, quattro vani e accessori con pertinenziale cantina a piano seminterrato e posto auto, al C.F. del Comune di Partinico al **foglio 59, part. 744, sub 36**, Categoria A/2, consistenza vani 7,5, superficie catastale 140 metriquadrati, Rendita 561,65€ - Prezzo realizzato 90.000,00 €;

B.Appartamento in via Rocco Chinnici 7, piano terra, tre vani e accessori e pertinenziale locale garage al piano seminterrato, al C.F. del Comune di Partinico foglio 12, part. 2808, sub 4, Categoria A/2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 121 metriquadrati, Rendita 411,87€. Garage iscritto al foglio 12 particella 2808 sub 9, categ. C/6, superficie catastale 20 metriquadrati - Prezzo realizzato 86.500,00€.

I dati desunti dagli atti di vendita sono riassunti nelle schede di sintesi sotto illustrate.



A. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Francesco Allotta in Partinico del 21.03.2022, rep. 32944;
Descrizione: Appartamento facente parte del fabbricato sito in Partinico, via Taranto 44, a piano terzo, Scala A int.7, composto da quattro vani e accessori con pertinenziale cantina a piano seminterrato e relativi diritti su spazi adibiti a parcheggio.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: Realizzato a seguito di Concessione edilizia n.307/79 prot. 628/79 del 26.07.1979 e successiva variante n. 10 del 29.01.1983. Certificato di Abitabilità/agibilità rilasciato il 30.03.1985 prot. 12813/83.

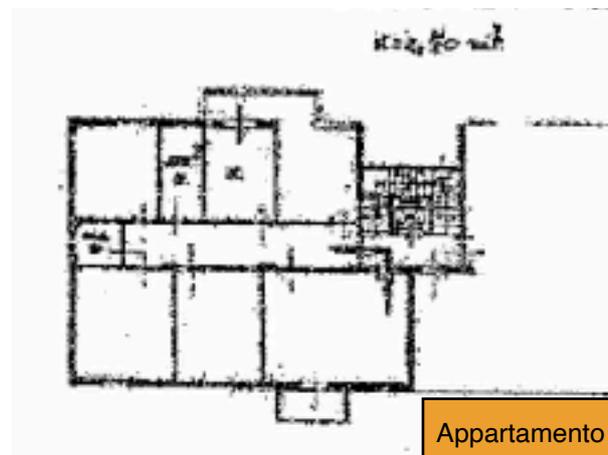
Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, livelli, oneri reali e vincoli pregiudizievoli.

L'alloggio iscritto al C.F. del Comune di Palermo al foglio 59, part. 744, sub 36, Categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie catastale 140 metriquadrati, Rendita 561,65€.

Superficie commerciale computata secondo i criteri definiti nel D.P.R.138/1998: 140 m²

Prezzo realizzato: 90.000,00€ Prezzo unitario 642,85 €/m²

Nota: Con "Atto di Affrancazione di Canone Livellario" del 09.11.2021 ai rogiti del Notaio Rosalia Criscuoli di Palermo tra la parte venditrice e l'Agenzia del Demanio è stato affrancato il canone livellario in favore del Demanio dello Stato gravante sul terreno con riferimento alla quota di superficie dell'unità immobiliare.



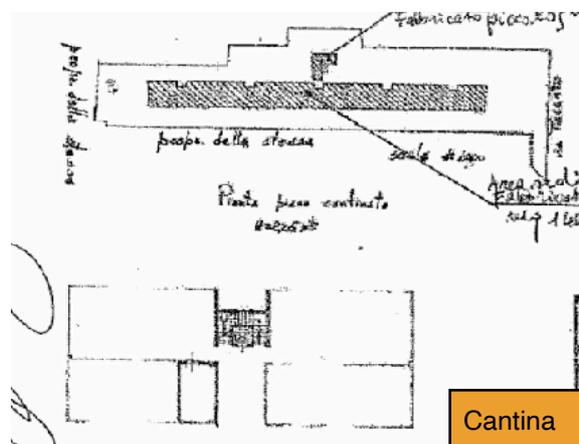
Dati Immobiliari:

Alloggio con cantina in Zona I P.E.E.P. nello stesso fabbricato ove si trova quello oggetto di procedura.

Categoria: A/2 Rendita: 561,65 €

Superficie catastale totale dichiarata in atto di compravendita: 140 m²

Superficie commerciale computata secondo i criteri del D.P.R.138/1998: 140 m²



B. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Francesco Allotta in Partinico del 4.03.2022, rep. 32933;
Descrizione: Appartamento facente parte di un edificio sito in Partinico, via Rocco Chinnici 7, a piano terra, composto da tre vani e accessori e pertinenziale locale garage al piano seminterrato di 18 metriquadrati.

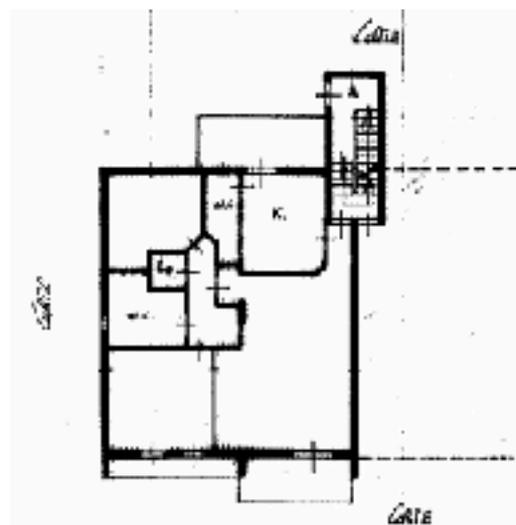
Menzioni urbanistiche ed edilizie: Edificato nella III Zona P.E.E.P del Comune di Partinico da Cooperativa Edilizia in forza di Convenzione urbanistica stipulata con la Pubblica Amministrazione per l'assegnazione in proprietà dell'area. Realizzato a seguito di Concessione edilizia n.67 del 13.5.1994 e successiva variante n. 181 del 22.11.1995. Lavori di manutenzione interna autorizzati con provvedimento n.79 del 11.07.1998. Certificato di Abitabilità/agibilità rilasciato il 7.08.1998 prot. 4816.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, livelli, oneri reali e vincoli pregiudizievoli.

L'alloggio iscritto al C.F. del Comune di Palermo al foglio 12, part. 2808, sub 4, Categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale 121 metriquadrati, Rendita 411,87€. Il garage iscritto al foglio 12 particella 2808 sub 9, categ. C/6, superficie catastale 20 metriquadrati.

Superficie commerciale computata secondo i criteri definiti nel D.P.R.138/1998: 126 m²

Prezzo realizzato: 86.500,00€ Prezzo unitario 686,50 €/m²



Appartamento

Dati Immobiliari:

Alloggio in Zona P.E.E.P. Categoria: A/2 Rendita:

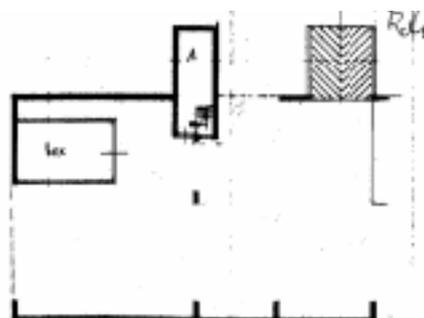
411,87 € con garage di pertinenza

Superficie catastale dichiarata in atto di compravendita:

Alloggio: 121 m²

Garage: 20 m²

Superficie commerciale computata secondo i criteri del D.P.R.138/1998: 126 m²



Garage



9.3 Individuazione del valore di mercato unitario

Come si evince dalle schede i campioni esaminati riguardano unità immobiliari con locale di pertinenza, in edifici condominiali realizzati in zone P.E.E.P. del Comune di Partinico.

Il campione A, in particolare, si trova nello stesso fabbricato dell'unità immobiliare in stima ed è del tutto analogo a quest'ultima relativamente al contesto edilizio, alle caratteristiche tipologiche e distributive.

Il campione B si trova in una zona periferica del paese ove i valori delle compravendite rilevate dal mercato immobiliare sono generalmente inferiori e sono compresi tra 460,00 €/m² e 670,00 €/m². Di tale differente ubicazione si tiene conto nella determinazione del coefficiente K_{pe} (caratteristiche posizionali estrinseche).

Per quanto riguarda le caratteristiche distributive, il campione B ha superficie inferiore e sostanzialmente un locale in meno rispetto al campione A e a quello in stima ma è di più recente costruzione. Di ciò si tiene conto nella determinazione del coefficiente K_i (caratteristiche intrinseche).

<i>Comparabili</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>Valore di mercato [€/mq]</i>	<i>642,85</i>	<i>686,50</i>
Posizionali estrinseche K _{pe}	1	1,1
Posizionali Intrinseche K _{pi}	1	1
Caratt. intrinseche o tecnologiche K _i	1	1,02
Caratteristiche produttive K _p	1,1	1
Coefficiente sintetico di ponderazione	1,1	1,122
VM ponderato [€/mq]	707,14	770,25
VM unitario [€/mq]	738,69	

Tabella 2 - Tabella di Valutazione

Un'ulteriore annotazione riguarda la tipologia di convenzione urbanistica in base alle quali sono state edificate le unità immobiliari esaminate.

Il terreno ove ricade il campione A, essendo parte come detto dello stesso fabbricato di quello in stima, è stato concesso dal Comune in diritto di superficie.



Inoltre è gravato da canone livellario in favore del Demanio dello Stato, che risulta però essere già stato affrancato.

Il terreno su cui ricade il campione B invece, per come si evince dall'attestato allegato all'atto di compravendita, risulta assegnato in proprietà.

Si è tenuto conto di tale circostanza nel valore del coefficiente K_p (caratteristiche produttive) che fa riferimento anche alla presenza di vincoli.

Sulla base delle considerazioni esposte si è proceduto ad inserire all'interno della matrice in Tabella 2 dei coefficienti di ponderazione che esplicitano gli scostamenti evidenziati.

Il valore di mercato unitario individuato è di 738,69 €.

9.4 Valore di mercato

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in condizioni di regolarità urbanistica, amministrativa e di ordinarietà, si otterrà dal prodotto tra il valore di mercato unitario e la superficie commerciale del bene.

U.I.	Destinazione d'uso	Sup comm. [m ²]	V.M. unitario [€/m ²]	Valore di mercato
Appartamento piano terra con cantina annessa al p.S1 e posto auto	Abitativa + Accessorio	149,75	738,69 €	110.618,83 €

10. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore di mercato ricavato vengono detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia, per la regolarizzazione catastale e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Sarà detratto inoltre il costo per il riscatto dell'area di sedime e per l'affrancazione del canone livellario in favore del Demanio dello Stato gravante sull'area.

Infine, si indicherà il prezzo a base d'asta applicando una riduzione del 5% per rendere più competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata, soggetta a limitazioni non sussistenti in caso di vendita nel libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene



venduto.

Dati quindi:

-Superficie commerciale	149,75 m²
-Valore di mercato unitario	738,69 €/m²
-Valore di mercato del bene pignorato	110.618,83 €

Detrazioni:

- per regolarizzazione urbanistico-edilizia	2.730,00 €
- per revisione impianti e dichiarazione conformità	2.000,00 €
- per aggiornamento della planimetria catastale	450,00 €
- per Attestato di Prestazione Energetica	300,00 €
- per riscatto dell'area di sedime	1.634,44 €
- per affrancazione canone livellario	<u>3.048,04 €</u>
Sommano	10.162,48 €

si avrà quindi che il più probabile valore di mercato del bene pignorato, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pari a 110.618,83 € - 10.162,48 € =

100.456,35 €

Prezzo a base d'asta

95.433,53 €

e in c.t.

95.400,00 €

11.SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

Lotto Unico: Proprietà superficaria di un appartamento sito nel Comune di Partinico, contrada Podere Reale, Villaggio Luna L.1, via Taranto 44, piano terra, scala A, interno 1 e annessa cantina al piano seminterrato in un edificio comprendente 40 alloggi sociali realizzati dalla Cooperativa Edilizia Villaggio Luna su un'area ricadente nel P.E.E.P. del Comune di Partinico e precisamente quella interessata dal Piano di Zona n.1, compreso quanto per legge fa parte del condominio o è in uso e godimento comune fra i proprietari dello stesso stabile.

La proprietà del suolo è del Comune di Partinico che l'ha acquisita al suo patrimonio indisponibile per l'attuazione dei Piani di Zona per l'Edilizia Economico e Popolare.



Il terreno di sedime ove è ubicato il fabbricato e, pro-quota, la porzione su cui insiste l'unità oggetto di procedura, è gravato da un livello a favore del concedente Demanio dello Stato.

Appartamento e cantina sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al foglio 59, particella 744, subalterno 6, piano T-S1, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, superficie catastale totale 141 m² R.C. € 561,65.

L'appartamento confina a sud-est, sud-ovest e nord-ovest con l'area di percorrenza del lotto, a nord-est in parte con vano scala e in parte con unità immobiliare fg.59 part.744 sub 7, scala A, interno 2. Nello stato di fatto in cui si trova è composto da ingresso, salone con balcone sul prospetto principale, tre camere, Wc-doccia e Wc-Bagno, corridoio di disimpegno e cucina-soggiorno con balcone. Ha superficie di vani principali e accessori diretti di 138,80 m², balconi di 3,81 m² quello del salone e di 5,65 m² quello della cucina. L'altezza interna dei solai è di 2,80 m.

La cantina confina a sud-est e sud-ovest con l'area di percorrenza dell'insediamento, a nord-ovest con area porticata e a nord-est con cantina attinente il subalterno 16. Si compone di un vano di superficie utile di 13,27 m² e superficie commerciale di 15,56 m².

L'unità immobiliare gode di posto auto nell'area porticata antistante la cantina.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata sulla base dei coefficienti di omogeneizzazione di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare, comprensiva di cantina e posto auto, è pari a 149,75 m².

Lo stato di conservazione e manutenzione dei beni sono buoni, senza manifestazione di degrado né delle finiture né delle strutture.

Relativamente alla regolarità urbanistica ed edilizia:

- l'unità immobiliare è provvista di dichiarazione di abitabilità/agibilità giusto certificato prot. 12813/83 rilasciato dal Comune di Partinico il 30.03.1985;
- l'appartamento è difforme dalla configurazione approvata per lavori non autorizzati che hanno determinato la trasformazione di una loggia, originariamente aperta, in un vano autonomamente utilizzabile con conseguente ampliamento della superficie utile e modifica del retrospetto;
- dal momento che ricorrono le condizioni per l'applicabilità dell'art. 40 della Legge 47/85,



l'intervento è regolarizzabile entro 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94;

- dovrà infine redigersi la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, procedura che comporta l'aggiornamento catastale sulla base dello stato dei luoghi, la dichiarazione di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica, documenti di cui l'appartamento è allo stato attuale sprovvisto.

Relativamente agli impianti:

-gli impianti ed in particolare quello elettrico necessitano di revisione e adeguamento ai fini dell'ottenimento delle dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

E' stato determinato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree e il corrispettivo da corrispondere all'Agenzia del Demanio per l'affrancazione del livello esistente sull'area.

Per tutto quanto sopra, il prezzo a base d'asta è stato determinato come segue:

110.618,83 € (valore di mercato) - 2.730,00 € (per regolarizzazione urbanistico-edilizia) - 2.000,00 € (per revisione impianti e dich.conformità) - 450,00 € (per aggiornamento della planimetria catastale) - 300,00 € (per Attestato di Prestazione Energetica) - 1.634,44 € (per riscatto dell'area di sedime) - 3.048,04 € (per affrancazione del canone livellario) = 100.456,35 € - 5.022,82 € (riduzione del 5%) = 95.433,53 € e in cifra tonda **95.400,00 €**.

Alla presente relazione si allegano gli elaborati sotto elencati:

1. Verbale di Sopralluogo del 08.07.2022

2. Elaborati grafici:

- Tav.1 Rilievo - Scala 1:100
- Tav.2 Difficoltà rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale -Scala 1:100
- Tav.3 Determinazione della superficie commerciale

3. Documentazione Fotografica

4. Documentazione Catastale dall'impianto meccanografico:

- Visura storica Catasto Fabbricati fg.59 part.744 sub 6



-
- Visura storica Catasto Terreni fg.59 part.744
 - Planimetria catastale scheda del 01.01.1962 ultima in atti
 - Estratto di mappa
 - Elaborato Planimetrico del 01.12.1994
 - Istanza per Tipo Mappale 3133/1992
5. Documentazione Catastale antecedente l'impianto meccanografico:
- Modello 55 partita 10224 Cooperativa Villaggio Luna - Catasto Fabbricati
 - Modello 15 ditta Speciale Vito - Catasto Terreni
 - Stralcio mappale dei terreni concessi in diritto di superficie - Allegato C della Convenzione del 10/07/1979 in notaio Alfredo Morreale, rep.1747
6. Ispezioni Ipotecarie:
- Ispezione ipotecaria per Immobile del 21.01.2023
 - Ispezione ipotecaria per soggetto del 21.01.2023
 - Convenzione di Cessione Volontaria per l'attuazione del Piano di Zona (Legge 18/4/1962) P.E.E.P. 1° 2° e 3° zona. Atto del 11.09.1979
 - Nota di Trascrizione del 12.03.1980 nn. 9943/8151 di Convenzione di Cessione Volontaria
7. Certificati Anagrafici
8. Istanze al Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Partinico:
- Istanza prot. 16394 del 29.06.2022
 - Verbali di Accesso Atti
 - Istanza prot. 19600 del 03.08.2022
 - Istanza prot. 666 del 10.01.2023
 - Istanza prot. 1048 del 13.01.2023
 - Attestato prot. 1289 del 16.01.2023
 - Attestato prot. 1753 del 19.01.2023
 - Istanza prot. 15574 del 07.06.2023
 - Attestato prot. 17831 del 28.06.2023
9. Documentazione edilizia:
- Relazione Generale
 - Relazione Progetto di Variante
-



- Concessione Edilizia n.307 prot. 628/79 del 26.07.1979
- Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. 12813/83 del 30.03.1985 rilasciato dall'Ufficio Urbanistica
- Grafici di Progetto
- 10. Certificato di Destinazione Urbanistica
- 11. Istanza all'Agenzia del Demanio dello Stato e nota di risposta
- 12. Documentazione acquisita dall'Amministratore del Condominio:
 - Istanza del 01.02.2022 e Nota di Riscontro del 02.02.2022
 - Istanza integrativa e Nota di Riscontro del 27.05.2022
 - Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali
 - Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico del 15.09.1995
- 13. Visura Catasto Energetico Regione Siciliana
- 14. Schede degli immobili comparabili ed Atti Notarili

Palermo 1 agosto 2023

Arch. Claudia Failla

