

**RELAZIONE TECNICA**

**DETERMINAZIONE DELLA STIMA IMMOBILIARE RELATIVA  
ALL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PARTINICO (PA), VIA DI  
STEFANO N° 91, 93, 95, SU RICHIESTA DEL SIGNOR GIUDICE  
DOTT.SSA MARIA GRAZIA LA BARBERA (TRIBUNALE  
ORDINARIO DI PALERMO – SESTA SEZIONE CIVILE –  
ESECUZIONI IMMOBILIARI)**

La sottoscritta Arch.Ing. Monica Donato, nata a Palermo il 25 Settembre 1963 ed ivi residente in Via Ingegneros n°94, iscritta presso l'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 2351, in ossequio all'incarico conferitole dal Sig. Giudice della Sesta Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Maria Grazia La Barbera, rassegna la seguente relazione

---0---

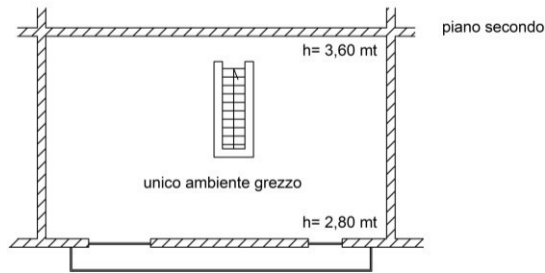
**PRIMA PARTE:**

***IDENTIFICAZIONE DEL DIRITTO REALE E  
DEL BENE OGGETTO DEL PIGNARAMENTO***

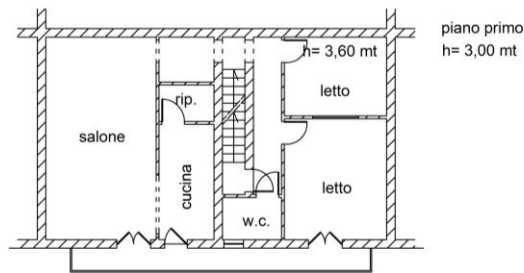
Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa), Via Di Stefano n° 91, 93, 95 piano terra, primo e secondo.

***INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO  
E SUA DESCRIZIONE***

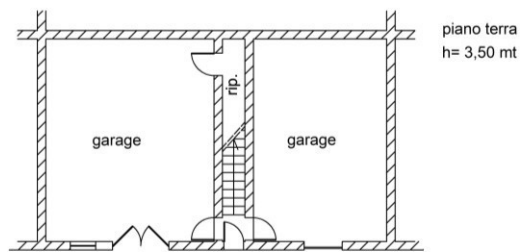
L'immobile in esame, è una palazzina residenziale, composta da piano terra, primo piano e secondo piano, tutte collegate da scala interna, comprensiva di n° 2 ambienti attigui (nella visura catastale risulta essere unico corpo di fabbrica).



*Via Di Stefano*



*Via Di Stefano*



*Via Di Stefano*

L'accesso principale all'appartamento, avviene dal civico n° 93, da cui si parte la scala di collegamento ai piani superiori, e due porte (una a destra e l'altra a sinistra) collegate agli ambienti posti a piano terra, aventi accesso anche dall'esterno dai civici 91 e 95 (ambienti attigui).



Gli ambienti di piano terra, possono essere classificati come n° 2 garage/ripostigli (uno è comprensivo anche di un piccolo ripostiglio), attualmente non sono accessibili facilmente, per le troppe “raccolte” fatte negli anni e mai smaltite (in n° 1 ambiente è presente anche un’autovettura fuori uso).

Il piano primo, è stato ristrutturato nell’anno 2010 e si compone di n° 1 corridoio, n° 2 camere da letto (una è stata ricavata al posto del ripostiglio previsto

Via Dante n° 58/a 90141 Palermo tel. 091.33.32.79 - 333.30.93.217

[archdonatomonica@libero.it](mailto:archdonatomonica@libero.it)  
[monica.donato@archiworldpec.it](mailto:monica.donato@archiworldpec.it)

all'epoca della datazione dell'immobile e presente nella planimetria catastale attualmente depositata: nel muro divisorio con la stanza attigua, in alto, è stata aperta una finestra priva di infissi, per consentire l'accesso all'aria), n° 1 soggiorno-salone (comprensiva di balcone prospiciente sulla Via Di Stefano e comunicante con la cucina attigua), n° 1 cucina realizzata in muratura, n° 1 w.c. e n° 1 ripostiglio, occupante una superficie commerciale di circa mq. 107,00 (comprensiva della quota parte relativa al balcone di pertinenza).

Le pareti di tutto l'appartamento di piano primo, sono intonacate con idropittura lavabile, ad esclusione del ripostiglio, della cucina e del servizio igienico che sono piastrellate con mattonelle in grés ceramico per un'altezza di circa mt. 2,20 ed intonacate con idropittura lavabile per la parte rimanente.

La pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle in gres ceramico tipo "marmo", ad esclusione del ripostiglio e del servizio igienico, che sono piastrellati con mattonelle in gres ceramico.

Le porte interne ed il portoncino d'ingresso all'appartamento, sono in legno.

Gli infissi esterni realizzati in ferro e sono protetti da serrande in plastica, risalenti alla datazione dell'epoca dell'edificio.

Dal corridoio, si diparte una scala di collegamento al piano secondo, il quale, attualmente, risulta essere allo stato grezzo (sia le pareti che la pavimentazione): dalla planimetria catastale depositata, si evince che il piano secondo era composto da un unico ambiente mansardato, comprensivo di terrazza prospiciente la Via Di Stefano, estesa per circa mq. 34,00.

In fase di sopralluogo, lo stato dei luoghi del piano secondo, è risultato essere diverso da quello riportato nella planimetria catastale: è sempre un unico ambiente mansardato, ma ampliato occupando la superficie del terrazzo di pertinenza.

E' stato lasciato allo stato grezzo, lo stesso dicansi per quello che riguarda gli infissi esterni (inesistenti, sono chiusi con tavole di legno inchiodate ai muri laterali).

MODULARIO F. 119/rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE **250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di PARTINICO via Di STEFANO civ. 91-93-95

VIA Di STEFANO  
PIANO TERRA H=3.50 Mt.

VIA Di STEFANO  
PIANO PRIMO H=3.00 Mt.

VIA Di STEFANO  
PIANO SECONDO

**1386363**

ORIENTAMENTO

SCALA: 1:100

IN SOSTITUZIONE DEL FG. 38 N. 808 SUB...

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Data presentazione: 24/05/1990 - Data: 22/05/2023

Totale schede catastali  Formate di acquisizione:

F. 96  
n. 808 sub. .... data .....

3P65G273D  
0x297  
g. 2578

COLLEZIONE DEI DECRETI

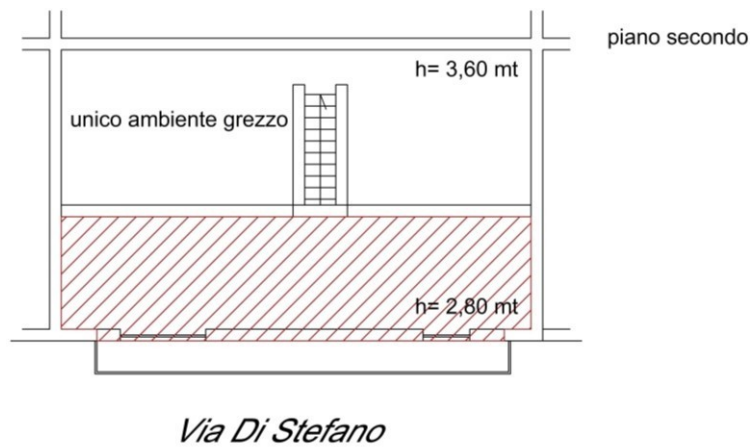
RESERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO  
E DATA

11/16

ipam 01  
Situazione al 22/05/2023 - Comune di PARTINICO(G348) - < Foglio 38 - Particella 808 - Subalterno >  
VIA Di STEFANO n. 91-93-95 Piano T. - 1 - 2





ampliamento mq. 38,25

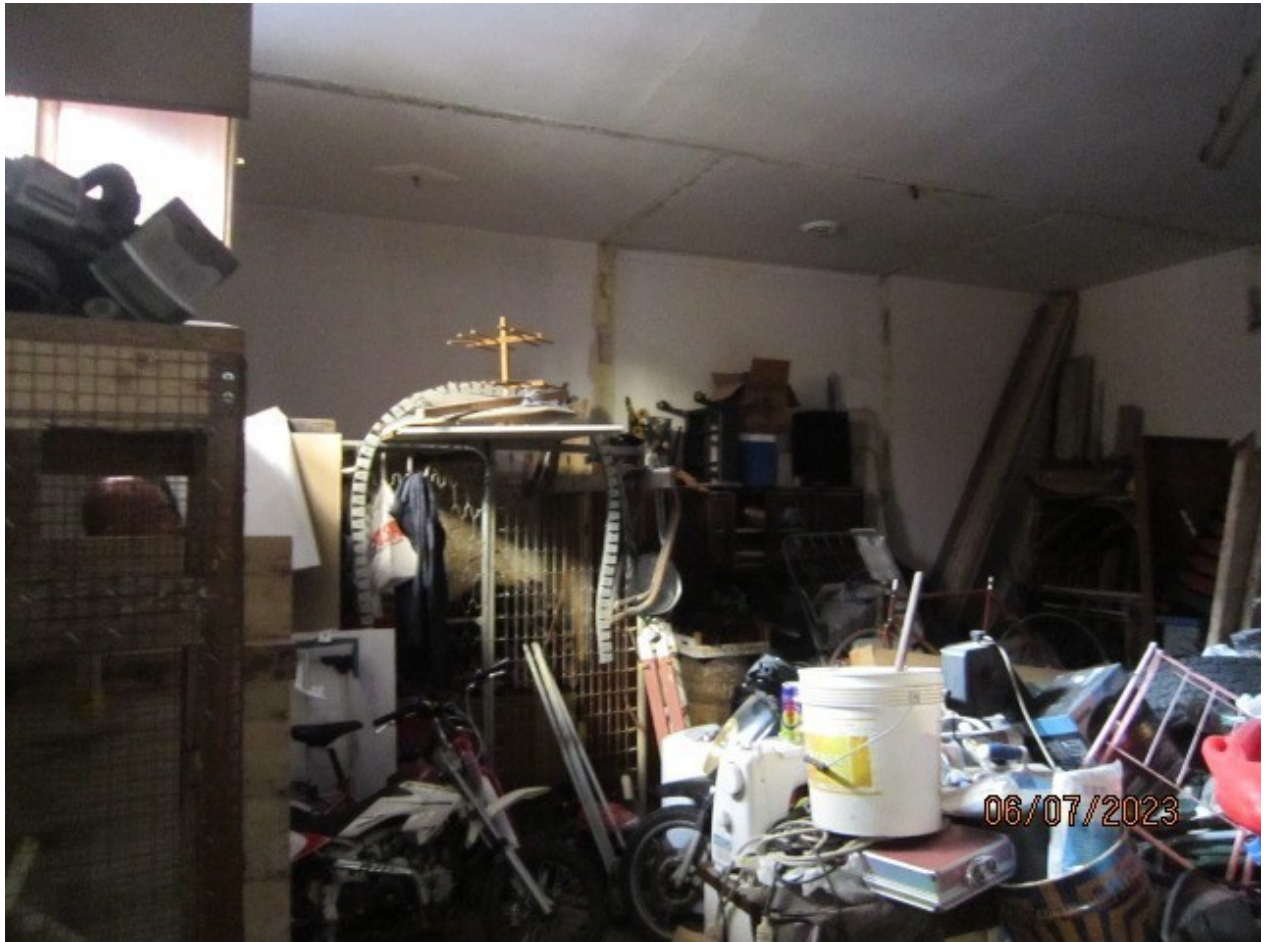
Dal civico n° 91, si accede ad n° 1 ambiente, attraverso portoncino realizzato in ferro, dal lato destro dello stesso, è presente anche una anta in ferro e vetri, posta anteriormente al portoncino (l'accesso può avvenire anche internamente da porta posta adiacente alle scale di collegamento al piano primo).



Nella planimetria catastale depositata, lo stesso, è rappresentato comprendente anche n° 1 vano cucina, n° 1 w.c., n° 1 ripostiglio: nella realtà la cucina ed il w.c. sono stati dismessi.

L'interno dell'ambiente in esame, è poco accessibile perché stracolmo di materiale accumulato negli anni e mai smaltito.

Esso occupa una superficie di circa mq. 48,00.



Dal civico n° 95 si accede ad un altro ambiente, attraverso saracinesca realizzato in ferro, composto da n° 1 unico ambiente esteso per circa mq. 34,00 (anche in questo ambiente, l'accesso può avvenire internamente da porta posta adiacente alle scale di collegamento al piano primo).

All'interno di questo ulteriore ambiente, si trova un'automobile non funzionante e parecchio materiale mai smaltito.



Complessivamente l'immobile occupa una superficie pari a mq. 290,00  
(comprendente anche la quota parte dei balconi di pertinenza), così distinta:

piano primo	mq. 107,00
piano secondo	mq. 101,00
ambiente 1	mq. 48,00
ambiente 2	<u>mq. 34,00</u>
Totale complessivo	mq. 290,00

L'immobile in esame non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Il corpo di fabbrica dell'immobile, presenta le seguenti caratteristiche:

- La struttura portante è costituita in c.a.;
- I solai sono del tipo misto in latero-cemento (travetti tralicciati);

Via Dante n° 58/a 90141 Palermo tel. 091.33.32.79 - 333.30.93.217

[archdonatomonica@libero.it](mailto:archdonatomonica@libero.it)  
[monica.donato@archiworldpec.it](mailto:monica.donato@archiworldpec.it)



- Il tompagnamento esterno è stato eseguito con muratura in blocchetti di laterizio forato;
- Le tramezzature interne sono state eseguite con segati di tufo dello spessore di cm. 6;
- I prospetti sono finiti ad intonaco Li Vigni.

Inoltre è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sotto traccia con canalizzazione in PVC, cassette di derivazione ad incasso, completo di fili e frutti (salva vita);
- impianto fognario collegato alla rete comunale;
- impianto idrico collegato alla rete comunale e comprensiva di n° 2 recipienti di riserva dalla capacità di lt. 1.000,00 cad,
- è privo di impianto di riscaldamento.

Lo stato dei luoghi risulta essere discreto.



## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile in esame, è identificato presso l'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto di Palermo, nel **foglio di mappa "38" del Comune di Partinico (Pa), particella 808**, sito nel comune di Partinico (Pa), Via Di Stefano n° 91, 93, 95, piano terra, primo e secondo categoria A/4, classe 4, vani 7,5 superficie catastale mq. 201 (escluse aree scoperte mq. 190), rendita €. 309,87.



## ***SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL BENE PIGNORATO***

### Lotto n° 1

Piena ed intera proprietà di edificio ubicato nel Comune di Partinico alla Via Di Stefano n° 91, 93, 95, piano terra, primo e secondo, composto da n° 2 ambienti a piano terra (aventi anche accessi indipendenti dall'esterno oltre che dall'interno) e da ingresso principale all'appartamento, composto da n° 1 camera da letto, n° 1 soggiorno- salone (comprensivo di balcone prospiciente la Via Di Stefano e comunicante con la cucina attigua) n° 1 cucina realizzata in muratura, n° 1 w.c., n° 2

ripostigli (n° 1 ripostiglio è attualmente adibito a camera da letto), n° 1 corridoio da cui diparte una scala di collegamento al piano secondo, composto da un unico ambiente mansardato, momentaneamente lasciato allo stato grezzo.

Tutto l'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al foglio di mappa "38, particella 808" ed il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile è stato realizzato in virtù della licenza edile n° 381 dell'11/12/1957, rilasciata al Sig. ++++++++ (primo proprietario), per l'appartamento di piano terra.

Le successive sopraelevazioni sono state realizzate entro il 1° Settembre 1967 (come dichiarato nell'atto di compravendita), senza essere stata rilasciata nessuna autorizzazione: è priva di impianto di riscaldamento.

**PREZZO BASE: €. 141.000,00**

### ***RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'***

#### ***DEL BENE PIGNORATO***

I Sigg. ++++++++ e ++++++, hanno la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa), Via Di Stefano n° 91, 93, 95 piano terra, primo e secondo, giusto atto di compravendita, stipulato in data 22 Maggio 2009 a Marsala, dal Notaio Dott. Daniele Pizzo, rep. n° 20196, registrato a Marsala in data 25 Maggio 2009 al n° 2322 e trascritto a Palermo in data 03 Giugno 2009 ai nn° 46808/33025.

#### ***REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO***

#### ***IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO***

Da visure espedito presso il Comune di Partinico – Settore Urbanistica, in data 11 Dicembre 1957, è stata rilasciata la licenza edile n° 381, al Sig. ++++++++ (primo proprietario), relativamente al solo piano terra.



Le successive sopraelevazioni, sono state re3alizzate entro il 1° Settembre 1967, come riportato nell'atto di compravendita, senza essere stata rilasciata alcuna autorizzazione da parte del Comune di Partinico (Pa).

E' priva del certificato di abitabilità/agibilità (oggi S.C.A).



P R O G E T T O

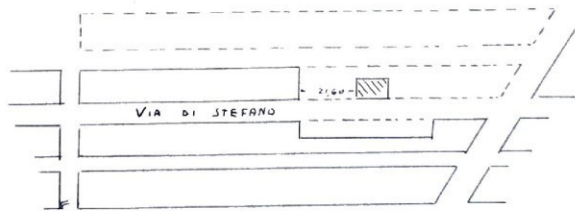
386

DI CASA D'ABITAZIONE DEL SIG.



IN PARTINICO VIA DI STEFANO

SCALA 1:100

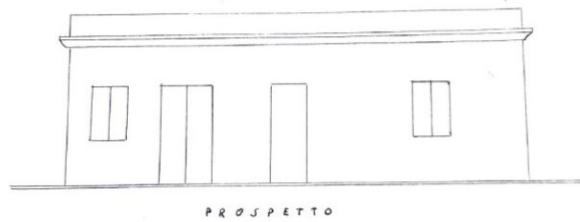
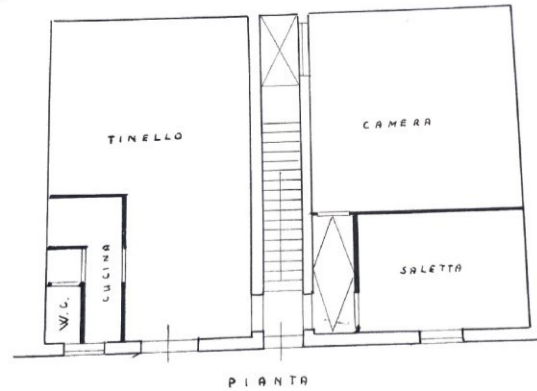


COROGRAFIA 1:2000



*Verbale n° 32*  
La Commissione Edilizia  
*Sell 11/12/77*





### ***STATO DI POSSESSO ATTUALE DEL BENE PIGNORATO***

L'immobile in esame è attualmente abitato dal Sig. ++++++ e dai suoi figli.

### ***VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO***

Sull'immobile in esame non vi sono vincoli e non gravano oneri su di esso.

### ***VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO***

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima mediando i valori acquisiti con le seguenti valutazioni:

- indagini di mercato,
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate

### ***VALUTAZIONE A METRO QUADRATO DI SUPERFICIE LORDA***

Il mercato delle compravendite, per immobili dei tipi in esame, ubicati in zona simile ed aventi le stesse caratteristiche e rifiniture, segnala:

€/mq. 550,00 - €/mq. 850,00

mediando i due valori commerciali sopra citati, si ottiene:

€/mq. 700,00

per cui la stima del bene in oggetto sarà:

€/mq. 700,00 x mq. 290,00 = €. 203.000,00

### VALUTAZIONE DA BANCA DATI AGENZIA DELL'ENTRATE

L'Agenzia dell'Entrate, fornisce una banca dati contenenti le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Secondo tale classificazione, l'immobile sorge in una zona definita fascia semicentrale "Espansione centro storico", con destinazione "residenziale", semestre 2 anno 2022, stato conservativo "normale", segnala:

€/mq. 450,00 - €/mq. 630,00

mediando i due valori commerciali sopra citati, si ottiene:

€/mq. 540,00

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	700	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	630	L	1,7	2,2	L
Box	NORMALE	425	620	L	2,4	3,2	L

per cui la stima del bene in esame, secondo la tabella O.M.I. sarà:

$$\text{€/mq. } 540,00 \times \text{mq. } 290,00 = \text{€. } \mathbf{156.600,00}$$

Le stime effettuate attraverso le diverse valutazioni, hanno prodotto le seguenti valutazioni:

- indagine di mercato € 203.000,00
- banca dati Agenzia dell'Entrate € 156.600,00

Totale € 359.600,00

mediando tali valori avremo:

$$\text{€. } 359.600,00,00 : 2 = \text{€. } \mathbf{179.800,00}$$

A questa valutazione, dovranno esserle detratte le spese necessarie per il ripristino del piano secondo (l'ampliamento realizzato è abusivo e non regolarizzabile), le spese per la regolarizzazione delle sopraelevazioni dei piano primo e secondo, le spese per la regolarizzazione delle opere interne già realizzate nella ristrutturazione del 2010 e le spese per la S.C.A..

Dal computo metrico da me redatto, i lavori per il ripristino della terrazza, ammontano ad **€ 21.536,84**.

Per la regolarizzazione delle opere interne, occorre inoltrare le seguenti istanza:

“PDcs” per la regolarizzazione dei piani primo e secondo (Comune di Partinico –

Edilizia Privata)

- diritti istruttoria pratica € 100,00
- oneri di urbanizzazione (x 2)
  - piano primo: mc 248,55 x € 13,00 x 2 € 6.462,30
  - piano secondo: mc 151,04 x € 13,00 x 2 € 3.927,04
- costo di costruzione (x 2) da quantificare

• Onorario tecnico	€. 1.500,00
Totale	<b>€.11.989,34</b>

“C.I.L.A. Tardiva” (Comune di Partinico – Edilizia Privata)

• diritti istruttoria pratica	€. 150,00
• oblazione	€. 1.000,00
• Onorario tecnico	€. 1.500,00
Totale	<b>€. 2.650,00</b>

“S.C.A.” (Comune di Partinico – Edilizia Privata)

• diritti istruttoria pratica	€. 150,00
• conformità impianti	da quantificare
• A.P.E.	€. 250,00
• Onorario tecnico	€. 1.500,00
Totale	<b>€. 1.900,00</b>

“Doc.Fa” (Agenzia dell’Entrate – Ufficio Catasto)

• Onorario tecnico	€. 650,00
--------------------	-----------

Per un totale complessivo di spese pari ad **€.17.189,34**

Per cui si avrà:

stima immobiliare	€.179.800,00 –
ripristino piano secondo	€. 21.536,84 -
istanze per regolarizzazione	€. 17.189,34
Valore dedotto	<b><u>€.141.073,82</u></b>

Che si arrotonda ad €. 141.000,00.

Quanto sopra in ottemperanza all’incarico ricevuto.

Palermo, 17 Ottobre 2023

Il C.T.U.

(Arch. Ing. Monica Donato)