

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 180/2022 R.G.Es.

promossa da

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

[REDACTED]

Giudice: DOTT.ssa GRAZIA GIUFFRIDA

PERIZIA DI STIMA

Esperto di stima Ing. MARIA GRAZIA D'ASCOLI

via Canonico Rotolo, 1 • 90143 • Palermo •
e-mail: ingdascoli@alice.it PEC: mariagrazia.dascoli@ordineingpa.it

LOTTO UNICO

*Appartamento (abitazione in villino) sito in Partinico (PA) c.da Ramo snc p. 2°
C.F. Partinico Fg.61 p.lla 336 sub 21, p.lle 336 sub 22 e sub 23 graffate*



INDICE

	NOMINA ESPERTO E GIURAMENTO	3
	IMMOBILE SOTTOPOSTO AD ESECUZIONE	3
	CONTROLLO PRELIMINARE ATTI.....	3
	ACCESSO AL BENE.....	3
	RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES.....	4
1.	<i>QUESITO n.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</i>	<i>4</i>
2.	<i>QUESITO n.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i>	<i>6</i>
3.	<i>QUESITO n.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</i>	<i>13</i>
4.	<i>QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.....</i>	<i>21</i>
5.	<i>QUESITO n.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</i>	<i>22</i>
6.	<i>QUESITO n.6 Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico.</i>	<i>22</i>
7.	<i>QUESITO n.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	<i>23</i>
8.	<i>QUESITO n.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>23</i>
9.	<i>QUESITO n.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</i>	<i>24</i>
10.	<i>QUESITO n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo</i>	<i>25</i>
11.	<i>QUESITO n.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	<i>25</i>
12.	<i>QUESITO n.12 Procedere alla valutazione dei beni</i>	<i>25</i>
13.	<i>QUESITO n.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</i>	<i>27</i>



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 27/03/2023
2. Verbale di sopralluogo del 06/04/2023
3. Atto di vendita 9/11/2010 Rep. n.53127
4. Atto di vendita del 30/07/2010 Rep. n.52958
5. Stralcio di mappa catastale fg.61 Comune di Partinico p.lla 336
6. Raffronto dell'estratto di mappa catastale e della foto aerea satellitare
7. Visura catastale attuale fg.61 Comune di Partinico p.lla 336 sub 21, sub 22, sub 23
8. Planimetria catastale fg.61 Comune di Partinico p.lla 336 sub 21, sub 22, sub 23
9. Visura catastale storica fg.61 Comune di Partinico p.lla 336 sub 21, sub 22, sub 23
10. Planimetria stato attuale e rilievo metrico dell'immobile
11. Raffronto tra planimetria catastale, planimetria reale ed elaborato grafico di progetto
12. Istanza Ufficio Tecnico Comune di Partinico
13. Concessione Edilizia in Sanatoria N.41/2006
14. Elaborati grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria
15. Relazione Tecnica relativa alla Sanatoria
16. Comunicazione inizio lavori _Sanatoria 41/06
17. Visura catastale storica fg.61 Comune di Partinico p.lla 336 sub 4
18. Elenco subalterni p.lla 336 fg.61 Partinico
19. Visura Catasto Terreni fg.61 p.lla 336
20. OMI anno 2022 - 2° semestre Comune di Partinico
21. Documentazione fotografica



RELAZIONE DI STIMA

NOMINA ESPERTO E GIURAMENTO

Con decreto del 2 gennaio 2023 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta ing. Maria Grazia D'Ascoli quale esperto stimatore nella procedura esecutiva n.180/2022 R.G.Es. promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (P.IVA 01483500524) contro [REDACTED]

[REDACTED] conferendole il mandato di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto. In data 4 gennaio 2023 la sottoscritta accettava l'incarico compilando il verbale di giuramento che depositava nel fascicolo telematico.

IMMOBILE SOTTOPOSTO AD ESECUZIONE

L'immobile sottoposto ad esecuzione si evince dall'atto di pignoramento immobiliare notificato al debitore in data 21.04.2022:

- appartamento in Partinico (PA), contrada Ramo snc sito al secondo piano. Si compone di tre vani ed accessori. Confina con proprietà Lo Verde, con proprietà Lupo e con il fiume. In Catasto Fabbricati del Comune di Partinico, al foglio 61, p.lla 336 sub 21, contrada Ramo snc, piano 2, categoria A/7, classe 3, vani 5, rendita catastale € 387,34, p.lla 336 sub 22, p.lla 336 sub 23, graffate.

CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

Si è proceduto ad esaminare, in collaborazione con il Custode Giudiziario nominato, la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. ed a compilare il relativo modulo di verifica. In particolare dall'esame degli atti della procedura è emerso che la documentazione era incompleta per la mancanza di verifica di un passaggio catastale e conseguente trasformazione del bene sino all'attuale identificazione catastale dello stesso. In data 14.02.2023 la scrivente depositava telematicamente il modulo di controllo recante la dicitura "documentazione incompleta" sottoscritto con firma digitale della sottoscritta e del Custode giudiziario. Il Giudice con provvedimento del 16/02/2023 assegnava termine al creditore procedente e al creditore intervenuto per integrare la documentazione; entrambi i creditori procedevano ad integrare e depositare la documentazione mancante, pertanto si proseguivano le operazioni peritali.

ACCESSO AL BENE

L'inizio delle operazioni è stato concordato con il Custode Giudiziario per il giorno 27.03.2023 cosicchè la scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, il giorno fissato alle



ore 10:00 si è recata presso l'immobile ubicato in Partinico contrada Ramo snc. Il debitore non era presente al sopralluogo; la comunicazione del Custode, avvenuta tramite lettera A/R del 2/3/2023, risultava non recapitata poiché il soggetto risultava "sconosciuto all'indirizzo". Acquisite alcune informazioni dai vicini, il Custode contattava telefonicamente il sig. [REDACTED] informandolo della procedura e fissando nel contempo nuovo accesso per il giorno 6 aprile 2023 alle ore 9:30 (All.1). In data 06.04.2023 sono proseguite le operazioni di accesso in presenza del sig. [REDACTED]. La sottoscritta, in tale data, ha proceduto quindi a visionare l'immobile effettuando i rilievi metrici e fotografici (All.2).

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES.

1. QUESITO n.1 *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

L'immobile pignorato appartiene per la quota intera al [REDACTED], in virtù di acquisto fatto con:

- atto di compravendita del 09/11/2010 in Notaio [REDACTED] di Bagheria, Rep. n.53127 contro [REDACTED] (All.3).

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

I dati di identificazione catastale del bene in esame indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti: **Partinico Foglio 61 p.lla 336 sub 21, contrada Ramo snc, piano 2, categoria A/7, classe 3, vani 5, rendita catastale € 387,34, p.lla 336 sub 22, p.lla 336 sub 23, graffate.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (All.7).

Si riporta in Fig.1 l'estratto di mappa catastale del fg.61 del Comune di Partinico recante la particella 336 che identifica l'edificio cui appartiene l'immobile in esame (Fig.1) e (All.5).



Fig. 1 - Stralcio di mappa catastale del FOGLIO 61 di Partinico recante indicazione della p.lla 336.



Come da esplicita richiesta del mandato, al fine dell'esatta identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento si riporta di seguito la foto aerea satellitare tratta dal sito Google Earth con l'indicazione dell'edificio sito in Partinico contrada Ramo snc. Dal raffronto della foto satellitare con la mappa catastale si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i dati di identificazione catastale (Fig.1-2-3) e (All.6).



Fig. 2 - Foto satellitare tratta dal sito Google Earth

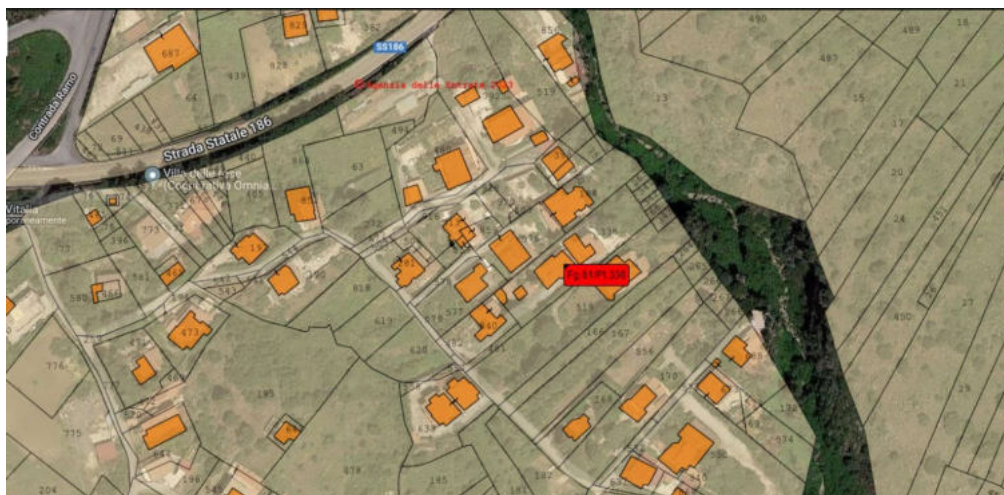


Fig. 3 - Sovrapposizione mappa catastale - foto satellitare tratta dal sito Google Earth

La sottoscritta ha inoltre verificato che l'immobile oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile pignorato può essere alienato in un unico lotto funzionale ed autonomo, come di seguito descritto.

Lotto unico: Appartamento (abitazione in villino) sito in Partinico contrada Ramo snc, posto al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra. L'appartamento è composto da



cucina/soggiorno con ripostiglio, due camere e wc doccia. L'appartamento ha superficie commerciale di 106 mq.

La palazzina cui appartiene l'immobile ricade sulla p.lla 336, tale particella confina rispettivamente a:

- nord con p.lle 164 e 576, rispettivamente villini;
- sud con p.lla 518, villino;
- est con p.lle 263, 341, 342, 68, questi ultimi terreni prospicienti il Torrente Sardo;
- ovest con p.lla 840, villino, e con strada interpodereale identificata dalla p.lla 461.

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al fg. 61 p.lla 336 sub 21, graffata alle p.lle 336 sub 22 e sub 23; la planimetria catastale dell'immobile presenta difformità di modesta entità rispetto allo stato dei luoghi.

2. QUESITO n.2 *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

L'edificio cui appartiene l'immobile in esame ricade nella contrada Ramo del Comune di Partinico (PA), tale contrada si estende sul versante nord-est tra Partinico e Borgetto ed è raggiungibile percorrendo la SS186 in direzione appunto nordest per circa 1,3 km a partire dall'Ospedale Civico di Partinico, imboccando di seguito la SP67 - Borgetto Portella Guastella - per un tratto di circa 200 m ed infine una strada interpodereale in salita che si diparte dalla SP67 per circa 400 metri.

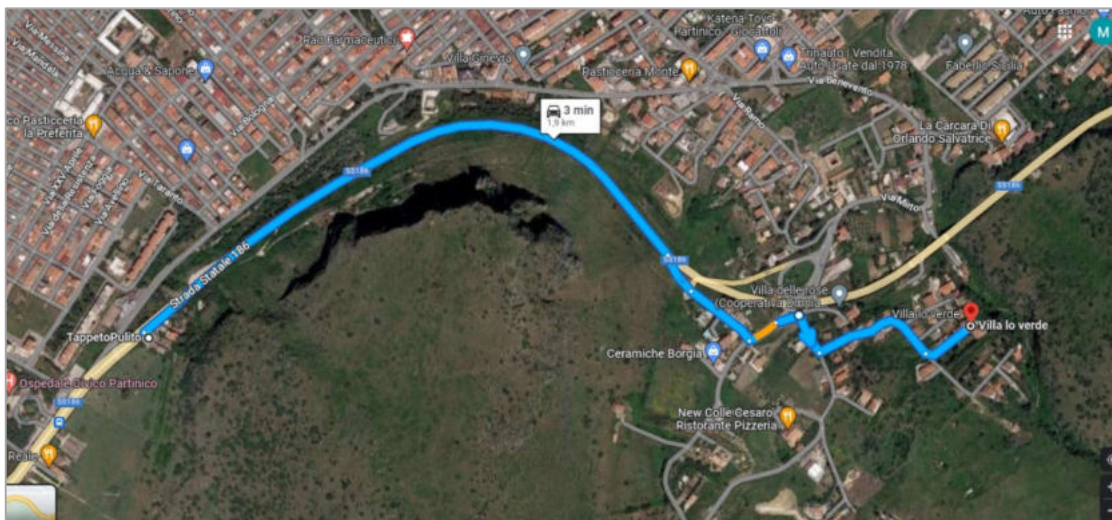


Fig. 4 - Percorso da Ospedale Civico di Partinico sino all'immobile in questione – C, da Ramo snc

Per quanto riguarda la tipologia edilizia la zona è caratterizzata prevalentemente da villette unifamiliari aventi uno o più piani ed area di pertinenza privata.

Si accede alla p.lla 336 attraverso un cancello carrabile automatico (foto 1); e si constata che sul lotto (p.lla 336), come peraltro riportato sulla mappa catastale, insistono più fabbricati



(cfr. Fig.1 e **All.5**); l'edificio cui appartiene l'immobile in questione si raggiunge attraversando la p.lla 336 tramite una stradella privata, che costeggia fabbricati di proprietà aliena, sino a raggiungere un secondo cancello carrabile che dà accesso all'area di pertinenza dell'edificio (cfr. Foto 2) cui appartiene l'immobile in questione. L'area di pertinenza dell'edificio è ben delimitata, si estende per circa 400 mq, questi ultimi comprensivi dell'area di sedime dell'edificio stesso. L'edificio è composto da 3 piani fuori terra, tutti adibiti a civile abitazione. Ciascun piano si compone di un appartamento, l'appartamento in esame è ubicato al piano secondo. La tipologia della struttura dell'edificio è del tipo intelaiata in cemento armato con travi in legno, tavolato e manto di tegole portoghesi (Foto 2,4,6). La palazzina non è provvista di ascensore. L'appartamento in esame è composto da cucina/soggiorno con annesso ripostiglio, due camere, disimpegno e wc-doccia, lavanderia realizzata con chiusura parziale, tramite struttura precaria, di un balcone; prospetta su quattro fronti con finestre e balconi, in particolare presenta tre distinti balconi su rispettivi tre fronti. È presente l'impianto citofonico e la porta di ingresso è in legno blindata. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, è presente un condizionatore nel vano cucina/soggiorno. Le dotazioni condominiali sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

Di seguito le caratteristiche dell'appartamento accertate durante il sopralluogo.

- impianto elettrico e impianto idrico sotto traccia;
- Adduzione idrica: sottotraccia;
- Acqua calda sanitaria da scaldabagno elettrico;
- Impianto Fognario: pozzo nero;
- Riscaldamento: Inesistente;
- Raffrescamento: Condizionatore;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato dotati di vetro camera e di persiane in pvc;
- Porta di ingresso in legno blindata, porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in cotto;
- Pareti e soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato;
- Cucina con alimentazione di gas in bombola;
- wc con pavimento e rivestimento parietale fino ad h= 1,60 m in piastrelle di ceramica dotato di vaso igienico, lavabo e piatto doccia;
- balconi con pavimento in mattoni e ringhiera in ferro.



- L'appartamento ha altezza utile interna, ossia misurata da pavimento a soffitto, al colmo pari a mt 3,20, mt 2,60 all'imposta delle falde, la superficie utile residenziale è pari a mq 86,0, la superficie dei balconi è pari a circa mq 24 (cfr. Fig.3 e **All.10**).

L'appartamento è stato completato nell'anno 2008 (All.16); lo stato di conservazione risulta ottimo in quanto sono in buone condizioni di manutenzione tutti gli elementi e le finiture dello stesso innanzi riportati.

L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i.; il costo forfettario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e della relativa certificazione può essere quantificato in € 200,00. L'immobile non è altresì dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) previsto ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L.90/2013 ai fini della compravendita. La suddetta regolarizzazione da parte di un tecnico certificatore abilitato e il caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) comporta una spesa forfettaria di € 150,00. Tali importi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Si riportano di seguito le foto dell'edificio cui appartiene l'appartamento in esame e le foto eseguite all'interno dello stesso nel corso del sopralluogo effettuato.



Foto 1 – Cancelli di ingresso alla p.la 336



Foto 2 – Cancelli sulla p.la 336 di accesso all'area di sedime del fabbricato





Foto 3 – Cancelli carrabile e portone di ingresso



Foto 4 – Prospetto principale dell'edificio



Foto 5 – Prospetto su fronte nord



Foto 6 – Prospetti su fronti sud ed ovest



Foto 7 – Retrospetto su fronte est



Foto 8 – Androne e vano scala





Foto 9 – Pianerottolo 2° piano



Foto 10 – Ingresso su cucina/soggiorno con ripostiglio



Foto 11 –Cucina/soggiorno



Foto 12 –Disimpegno



Foto 13 –Camera



Foto 14 –Camera





Foto 15 – wc doccia



Foto 16 – Vano lavanderia nel balcone su fronte sud



Foto 17 – Vista da balcone su fronte sud

Si riporta di seguito la planimetria dello stato reale dei luoghi dell'appartamento, corredata del computo della superficie utile calpestabile dei vani (superficie residenziale), della superficie dei balconi (superficie non residenziale) e della superficie commerciale.



SUPERFICIE UTILE IMMOBILE		
cucina/sogg.	47,40	mq
ripostiglio	1,10	mq
camera L1	11,90	mq
camera L2	11,13	mq
disimpegno	5,12	mq
wcd	3,06	mq
TOT. SUP. residenziale	86,00	mq
balcone B1	8,00	mq
balcone B2	8,02	mq
balcone B3	7,85	mq
TOT. SUP. non residenziale	23,87	mq

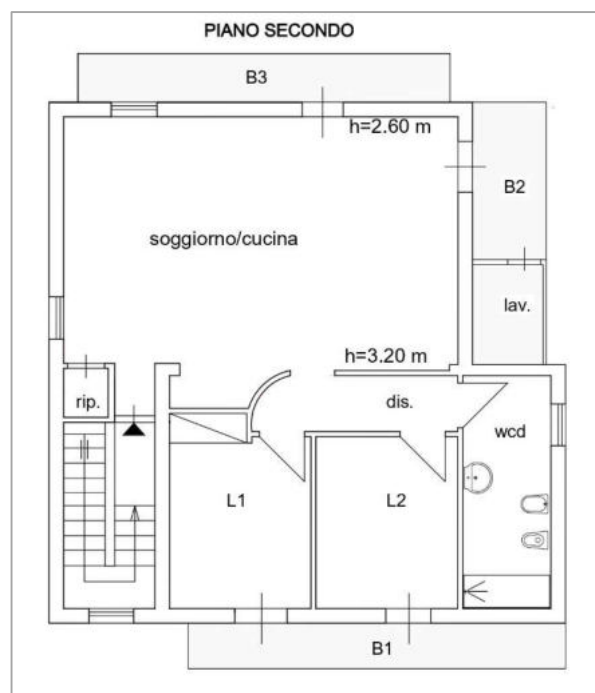


Fig. 5 - Pianta stato attuale

articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977,
 «per **superficie utile** abitabile si intende la **superficie** di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)

SUPERFICIE COMMERCIALE 106 mq	
Sup.appart. al lordo di muri e tramezzi	98,8 mq
30% Sup. balconi	7,2 mq

La superficie utile (netta calpestabile) è stata calcolata considerando la superficie netta del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che ha recepito appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R.138/98. Per questa tipologia edilizia (edificio residenziale) la superficie commerciale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura del:
 - 30%, fino a 25 m², e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a);



- 15%, fino a 25 m², e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (Catasto circ. 40 del 20.04.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio, i locali di uso esclusivo annessi ed integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito e magazzini). Le pertinenze accessorie sono inoltre distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entrano nel computo della superficie commerciale;

La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

3. QUESITO n.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite dalla sottoscritta in data 10/01/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile (All.7).

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al Fg.61, p.lla 336 sub 21, graffata alle p.lle 336 sub 22 336 sub 23, categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini), classe 3, consistenza pari a 5 vani, superficie catastale totale pari a 103 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 m², rendita € 387,34.

DATI CATASTALI								
Catasto Fabbricati (CF) del Comune di Partinico								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
61	336	21	A/7	3	5 vani	Totale 103 m ²	€ 387,34	2
	336	22				Totale escluse aree scoperte 96 m ²		
	336	23						
Indirizzo: CONTRADA RAMO SNC								
INTESTATI							Proprietà 1/1	

Dati derivanti da:



Atto del 09/11/2010 Notaio [REDACTED] Sede Bagheria (Pa) Rep. N.53127 –
COMPRAVENDITA (All.3).

Il fabbricato risulta accatastato nel 2008, come si legge dalla planimetria catastale di
impianto ove è riportata la data di presentazione del 03/09/2008 (All.8).

La particella 336 al Catasto Fabbricati deriva dalla particella 336 del Catasto Terreni,
classificata come ENTE URBANO avente superficie m² 2.449 (All.19).

La particella dell'urbano, risulta correttamente riportata nel foglio di mappa (fig. 2 e All.5).

Si riporta di seguito la visura catastale storica dell'immobile (All.9)



agenzia entrate
Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/01/2023 Ora: 9.50.16 Segue
Visura n.: PA0002998 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023

Dati della richiesta	Comune di PARTINICO (Codice:G348)
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO Foglio: 61 Particella: 336 Sub.: 21

INTESTATO

1		(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	336	22 21 23			A/7	3	5 vani	Totale: 103 m ² Totale: edisse aree scoperte**: 96 m ²	Euro 387,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA RAMO n. SNC Piano 2										
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G348 - Foglio 61 - Particella 336

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	336	22 21 23			A/7	3	5 vani		Euro 387,34	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/09/2009 Pratica n. PA0455699 in atti dal 03/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26926.1/2009)
Indirizzo		CONTRADA RAMO n. SNC Piano 2										
Notifica						Partita				Mod.58		

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/01/2023 Ora: 9.50.16 pag: 2 Segue
Visura n.: PA0002998 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023

Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
--------------------	--

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G348 - Foglio 61 - Particella 336

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	336	22 21 23			A/7	3	5 vani		Euro 387,34	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/09/2008 Pratica n. PA0369461 in atti dal 03/09/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17634.1/2008)
Indirizzo		CONTRADA RAMO n. SNC Piano 2										
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										


Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	336	22 21 23			F/3					COSTITUZIONE del 03/12/1998 in atti dal 03/12/1998 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A (n. B00197.1/1998)
Indirizzo		CONTRADA RAMO n. SNC Piano 2										
Notifica						Partita		1011285		Mod.58		608468

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/11/2010

	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà 1/1
--	--

 Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2023		Data: 10/01/2023 Ora: 9.50.16 Visura n.: PA0002998 Pag: 3	Fine
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/11/2010 Pubblico ufficiale ZALAP' DOMENICO Sede BAGHERIA (PA) Repertorio n. 53127 - COMPRAVENDITA ***IN PARTE CON ATTO DI COMPRAVENDITA A MIO ROGITO DEL 30.07.2010, REGISTRATO IN BAGHERIA IL 4.8.2010 AL N. 649, TRASCRITTO IN PALERMO IL 9.8.2.010 AI NN. 46295/30951 ED IN PARTE PER AVERLO COSTRUITO SU TERRENO E SULL'AREA DI RISULTA DALLA DEMOLIZIONE DI UNA CASA TERRANA, Pervenuta c/ on atto di donazione Notario GIUSEPPE RANDISI DEL 2.7.1990, REGISTRATO IN PALERMO IL 6.7.1990 AL N. 7598, IVI TRASCRITTO IL 12.07.1990 AI NN. 28477/21524. Nota presentata con Modello Unico n. 40033.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 15/11/2010			
Situazione degli intestati dal 30/07/2010					
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]		(10) Oneri 22 ciascuno per i propri diritti sul sub. 22 com. leg. fino al 30/07/2010		
DATI			(99) Da verificare proprietaria per 1/2 per il sub.23 com. leg. con l fino al 30/07/2010		
Situaz			(10) Oneri 22 ciascuno per i propri diritti sul sub. 22 fino al 30/07/2010		
2			(10) Oneri proprietaria per i sub. 21 fino al 30/07/2010		
3			(99) Da verificare proprietaria per 1/2 per il sub. 23 com. leg. con fino al 30/07/2010		
4			(10) Oneri 22 ciascuno per i propri diritti sul sub. 22 com. leg. fino al 30/07/2010		
5	[REDACTED]				
6					
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 03/12/1958 in atti dal 03/12/1958 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A (n. B00197.1/1998)			
Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali Dati contabili: Ricevuta n. 758 del 10/01/2023 Tributi speciali: Euro 1,00 Richiedente: d'ascoli maria grazia * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria. ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).					

La visura storica catastale sopra riportata specifica che l'immobile in questione è pervenuto all'odierno debitore esecutato da potere di [REDACTED] per compravendita atto 9/11/2010 Rep. 53127; alla sig. [REDACTED] detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, era pervenuto come "casa terrana con terreno di pertinenza in Partinico fg. 61 p.lla 336 sub 3". La certificazione notarile sostitutiva riporta il contenuto della visura storica sopra evidenziato.

Al fine di una maggiore comprensione si è ritenuto opportuno eseguire la verifica del passaggio catastale e trasformazione subita dalla p.lla 336 sub 3 sino alla attuale identificazione catastale del bene pignorato ossia, **p.lla 336 sub 21, p.lla 336 sub 22 e p.lla 336 sub 23 graffate.**

Si riporta sinteticamente tale verifica nella tabella seguente.



Descrizione	Catasto Fabbricati Fg 61 Partinico	INTESTATI	Quote	DATI DERIVANTI DA
casa terrana con terreno di pertinenza	p.lla 336 sub 3 (A/7 vani 3,5 P.T.)		1/1	impianto meccanografico del 30/06/1987- sino al 01/01/1992
La p.lla 336 sub 3, soppressa, dà origine alla p.lla 336 sub 4 dal 01/01/1992				
casa terrana con terreno di pertinenza	p.lla 336 sub 4 (P.T. categ. F/1 fabbr. collabente)		1/1	Demolizione dal 03/12/1998
AREA URBANA	p.lla 336 sub 4		1/1	Riedificazione dal 03/12/1998
Costituzione del 03/12/1998 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI: p.lla 336 [sub 21,sub22, sub 23] categ. F/3				
La categoria catastale F/3 si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.				
Situazione dell'unità immobiliare dal 3/09/2008: fg.61 p.lla 336 sub21, sub 22, sub 23 - Ultimazione di Fabbricato Urbano				
Categ. A/7 Piano secondo	p.lla 336 sub 21		1/1	proprietaria dal 03/12/1998 al 09/11/2010(**)
	p.lla 336 sub 22		1/2 ciascuno in comunione legale	proprietari dal 03/12/1998 al 30/07/2010(*)
	p.lla 336 sub 23		1/2 ciascuno in comunione legale	proprietari dal 03/12/1998 al 30/07/2010(*)

Tab.1 – Passaggi catastali, della p.lla 336 da sub 3 a p.lla 336 sub 21, e sub 22 e 23 graffate, con indicazione dei relativi atti di provenienza.

Si riporta infine stralcio dell'atto di compravendita del 30.07.2010, Rep. 52958 in notaio [redacted] in Bagheria, stipulato tra i sigg. [redacted] [redacted], che chiarisce i passaggi catastali della part.lla 336 sub 21, e sub 22 e 23 graffate, (cfr. All.4).

[...] [redacted] era proprietaria di una piccola casa terrana con piccolo terreno adiacente in territorio di Partinico in contrada Ramo. La stessa ha proceduto alla demolizione della casa ed ha costruito un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, allargandosi su terreno adiacente di proprietà [redacted] [redacted] Per il principio dell'accessione quanto costruito su terreno [redacted] [redacted] appartiene a questi ultimi. Catastalmente [redacted] [redacted] sono titolari delle porzioni di fabbricato distinte con le p.lle 336 sub 6, sub 7, sub 19, sub 20, sub 22 e sub 23 del foglio 61 del Comune di Partinico. Le parti sono venute alla determinazione che [redacted] vendano i loro diritti sulla



porzione di fabbricato di loro proprietà di cui alle suindicate particelle catastali alla sig.

██████████ Tanto premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

██████████ solidalmente vendono alla ██████████
 ██████████ che in compra accetta, il diritto di piena proprietà sulle seguenti porzioni di fabbricato:

a) Porzione di appartamento in Partinico in contrada Ramo snc, sita al piano terra. [...] in catasto fg.61 p.lla 336 sub 6 e 336 sub 7 graffate.

In conseguenza di quanto sopra venduto ██████████ già proprietaria della porzione di cui alla p.lla 336 sub 5 diviene unica proprietaria dell'appartamento al piano terra [...];

b) Porzione di appartamento in Partinico in contrada Ramo snc, sita al piano primo. [...] in catasto fg.61 p.lla 336 sub 19 e 336 sub 20 graffate.

In conseguenza di quanto sopra venduto ██████████, già proprietaria della porzione di cui alla p.lla 336 sub 18 diviene unica proprietaria dell'appartamento al piano primo [...];

c) Porzione di appartamento in Partinico in contrada Ramo snc, sita al piano secondo [...] in catasto fg.61 p.lla 336 sub 22 e 336 sub 23 graffate. In conseguenza di quanto sopra venduto ██████████ già proprietaria della porzione di cui alla p.lla 336 sub 21 diviene unica proprietaria dell'appartamento al piano secondo [...].

In definitiva sulla base degli accertamenti eseguiti la p.lla **336 sub 3** ha dato luogo, in seguito alla demolizione dell'originario vano terrano che la identificava e alla costruzione dell'edificio oggi esistente, oltre a varie particelle e sub prima indicate anche all'attuale identificazione catastale del bene pignorato ossia, **p.lla 336 sub 21, p.lla 336 sub 22 e p.lla 336 sub 23 graffate.**

Si riportano in Fig.6 e **All.8** la planimetria catastale corrispondente alla p.lla 336 sub 21, sub 22 e sub 23 graffate, in **All. 9** la visura storica della p.lla 336 sub 21, sub 22 e sub 23 graffate, in **All. 7** la visura catastale attuale della 336 sub 21, sub 22 e sub 23 graffate.



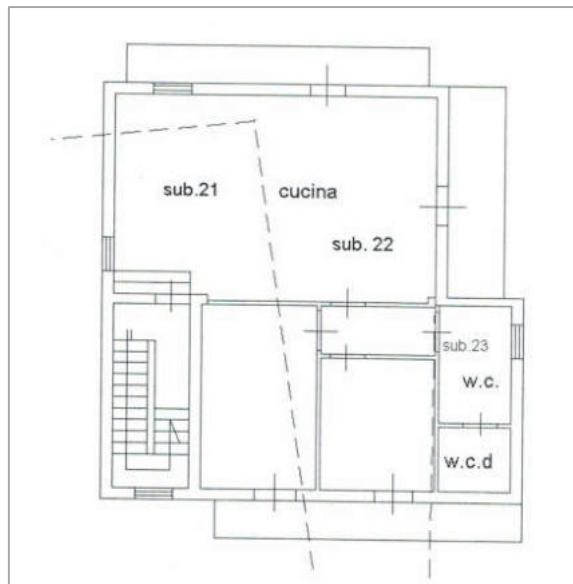


Fig.6– Planimetria catastale p.la 336 sub 21, sub22 e sub 23 graffate

Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel corso del sopralluogo effettuato in data 06/04/2023, e la planimetria catastale corrispondente, si rilevano le seguenti difformità (fig.7 e **All. 11**) realizzate senza preventiva autorizzazione:

- ✓ Realizzazione di vano ripostiglio con nuovi tramezzi nella zona ingresso;
- ✓ Diversa distribuzione delle tramezzature nel vano disimpegno
- ✓ Realizzazione di vano lavanderia nel balcone e diversa posizione dell'infisso di accesso al predetto balcone.
- ✓ Mancata realizzazione di tramezzatura nel vano wc.

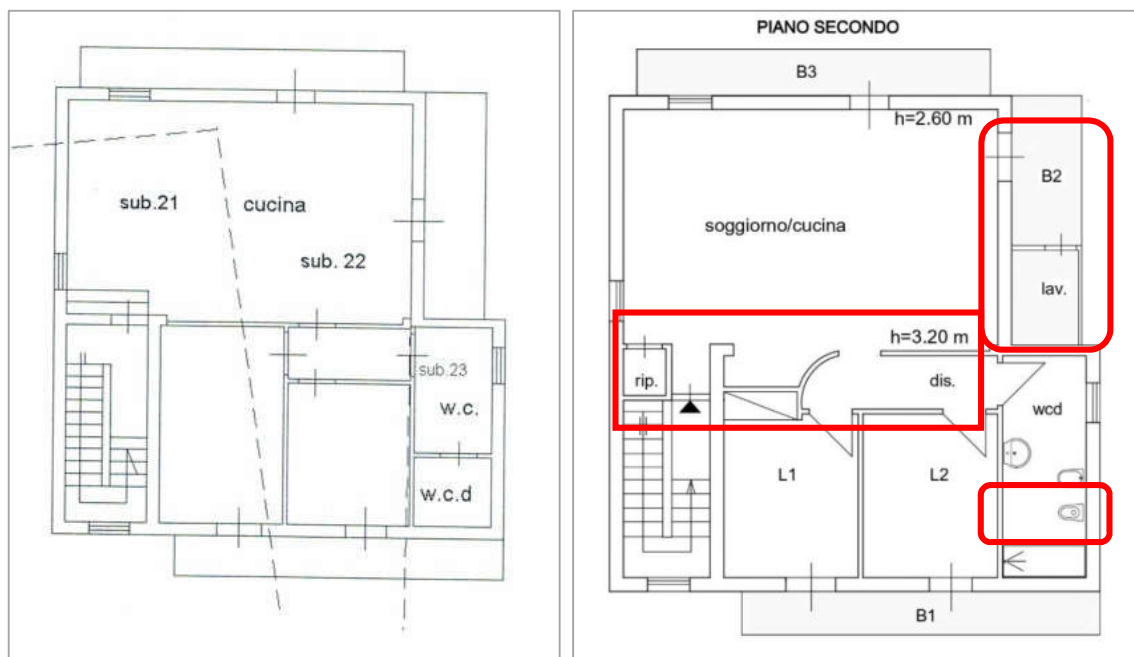


Fig.7 – Raffronto tra planimetria catastale e planimetria reale



Si constata altresì che le difformità riscontrate sono le stesse qualora si confrontino la planimetria dello stato attuale con le planimetrie, rispettivamente catastale e di progetto (Figg. 7, 8 e All.11).

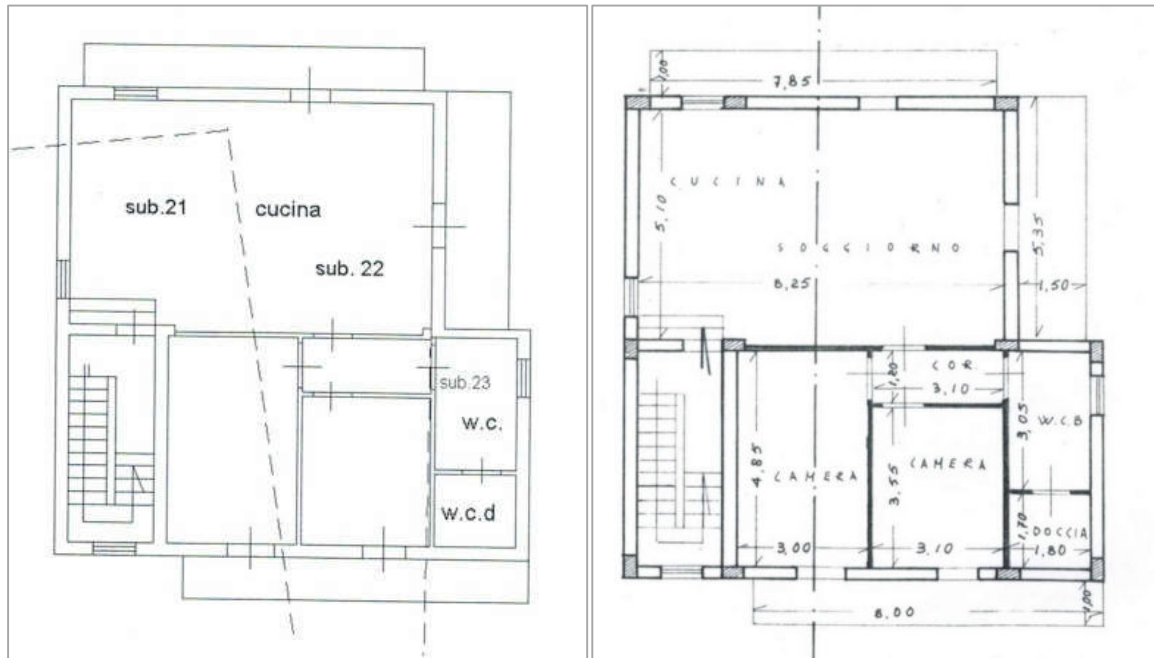


Fig.8 – Raffronto tra planimetria catastale e planimetria di progetto

- Quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dall'esame della normativa edilizia vigente (L.R. 16/2016), si deduce che le modifiche, eseguite in assenza di provvedimenti autorizzativi, sono sanabili con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva, sostenendo i seguenti costi:

CILA tardiva € 1.000,00

Spese tecniche e diritti di istruttoria € 200,00

- ✓ La regolarizzazione della veranda realizzata con struttura precaria come prevista dall' art.20 L.R. 4/2003 richiede il pagamento per l'oblazione di € 400,00 calcolati come di seguito:

$\text{mq } 4,00 \times \text{€}/\text{mq } 25,00 = \text{euro } 100,00$

oltre € 100,00 di diritti di istruttoria; sommano € 200,00.

- ✓ Per ciò che riguarda la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto attuale, sarà necessario procedere alla restituzione grafica dell'immobile per la redazione della planimetria aggiornata, alla redazione e presentazione di denuncia di variazione mediante procedura DOCFA presso l'Ufficio del territorio di Palermo, Catasto Fabbricati, per cui si prevede un costo a carico dell'eventuale aggiudicatario pari a:

diritti catastali € 50,00

spese tecniche complessive ca € 300,00



sommano € 350,00

- ✓ Si è infine rilevato che manca la seguente documentazione della quale si riportano i presunti costi che verranno detratti dal valore di stima.

L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i.; il costo forfettario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e della relativa certificazione può essere quantificato in € 200,00. L'immobile non è altresì dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) può essere quantificato in € 150,00. Tali importi saranno decurtati dal valore di stima dell'immobile.

- ✓ L'unità immobiliare risulta sprovvista di certificato di agibilità. Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA) si ipotizza una spesa, comprensiva dei compensi tecnici, pari ad € 1.000.

Si ritiene pertanto che l'immobile possa essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e che le difformità descritte non ne pregiudichino la vendita; i relativi costi di regolarizzazione verranno detratti dal valore di stima.

Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni ai comproprietari dell'edificio il vano scala, il portone, i locali tecnici e tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

Stato di conservazione

Al momento del sopralluogo effettuato giorno 6 aprile 2023 l'appartamento si mostrava in condizioni generali che si possono definire ottime.

4. QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Appartamento (abitazione in villino) sito in Partinico contrada Ramo snc, posto al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra. L'appartamento è composto da cucina/soggiorno con ripostiglio, due camere e wc doccia. L'appartamento ha superficie commerciale di 106 mq.

La palazzina cui appartiene l'immobile ricade sulla p.lla 336.

La p.lla 336 confina rispettivamente a:

- nord con p.lle 164 e 576, rispettivamente villini;
- sud con p.lla 518, villino;



- est con p.lle 263, 341, 342, 68, questi ultimi terreni sono prospicienti il Torrente Sardo;
- ovest con p.lla 840, villino, e con strada interpodereale identificata dalla p.lla 461.

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al fg. 61 p.lla 336 sub 21, graffata alle p.lle 336 sub 22 e sub 23; la planimetria catastale dell'immobile presenta difformità di modesta entità rispetto allo stato dei luoghi.

Prezzo base d'asta euro 66.927,50

5. QUESITO n.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

TITOLARITA'

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 09/11/2010 in Notaio [REDACTED] Sede Bagheria (Pa) Rep. N.53127 – COMPRAVENDITA (All.), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 15/11/2010 ai nn. 61149/40033, da potere [REDACTED] titolare della piena proprietà (All.3).

STORIA DEL DOMINIO

- A [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile era pervenuta per atto di compravendita in notaio [REDACTED] del 30/07/2010 Rep.n. 52958/7624, registrato a Bagheria (PA) il 4.8.2010 al n.649, trascritto a Palermo il 9.8.2010 ai nn.46295/30951 da potere dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] [fig. 61 p.lla 336 sub 22,sub 23] ed in parte per averlo costruito su terreno e sull'area di risulta dalla demolizione di una casa terrana, pervenuta con atto di donazione notaio [REDACTED] del 2.7.1990 registrato in Palermo il 6.7.1990 al n.7598, ivi trascritto il 12.07.1990 ai nn.28477/21524. [fig. 61 p.lla 336 sub 3] (cfr. All.4).

6. QUESITO n.6 Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico.

La sottoscritta, in data 6/02/2023, ha inoltrato istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico per l'acquisizione dei provvedimenti autorizzativi del bene (All.12), prendendo visione degli stessi in data 20/02/2023 e richiedendone copia. L'esame della documentazione ha permesso di accertare quanto di seguito riportato.

L'edificio è composto da un piano terra, per il quale è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 prot.11229 in data 25.06.1987 a nome di [REDACTED]



██████████ Nell'anno 1991, successivamente alla donazione del 02.07.1990 da parte del sig. ██████████ il piano terra è stato ampliato ed è stato realizzato un primo e un secondo piano. Per detti abusi la sig. ██████████ ha presentato istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 prot.2381 del 30.03.95.

Il provvedimento autorizzativo definitivo che interessa l'edificio attuale è il seguente:

██████████ Concessione Edilizia in Sanatoria n.41/2006 relativa ad un edificio costituito da tre elevazioni fuori terra adibito a civile abitazione sito in contrada Ramo snc. (All.13.) rilasciata alla sig. ██████████

– La predetta concessione è stata trascritta il 12.05.2006 ai nn. 30111/15165.

Si riportano in All.14 gli elaborati grafici di progetto a corredo della citata Concessione.

La Concessione predetta riporta lo stato dei lavori dell'edificio alla data del rilascio della stessa; come di seguito trascritto:

- “[...] l'immobile è definito al piano terra e al grezzo il primo e secondo piano”
- “[...] rilievo fotografico dei prospetti esterni dell'edificio in sanatoria nella sua interezza”.

In data 25.06.2008 la proprietaria sig. ██████████ ha inoltrato al Comune di Partinico la comunicazione di “Lavori di definizione edificio” (All.16).

Si evidenzia inoltre che la Concessione è stata rilasciata con le seguenti prescrizioni:

1. Si vincola all'uso di parcheggio l'area sita esternamente all'edificio;
2. Si vincola all'inedificabilità assoluta l'area distinta in Catasto al fg.61 p.lla 336.

Dal punto di vista urbanistico la p.lla 336, area di sedime dell'edificio cui l'immobile appartiene, ricade in Z.T.O. Verde Agricolo del P.U.C. n°3/75 ed in zona Verde Agricolo del vigente PRG gravata dai seguenti vincoli: panoramico e paesaggistico ai sensi della legge 29.06.939 n.1497 ed idrogeologico.

7. QUESITO n.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il sig. ██████████ risulta essere residente presso l'immobile in questione come da certificato di residenza allegato al modulo di controllo atti; egli ha dichiarato che lo occupa saltuariamente.

8. QUESITO n.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Come da certificazione notarile redatta dal notaio ██████████ di San Giuseppe Jato (PA), facente parte degli atti di causa, si evincono, i seguenti gravami:



- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 26.05.2022 ai nn. 25881/20501, nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.04.2022, Unep Tribunale di Palermo, rep. n.1844, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – cod. fisc. 00884060526 contro [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: abitazione in villini (A/7) in Partinico foglio 61 p.lle graffate 336 sub 22-336 sub 21- 336 sub 23;
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 10.05.2006 ai nn.29515/10999, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28.04.2006 ai rogiti del notaio [REDACTED] da Partinico, rep. n. 63522/14935, a favore del CREDITO EMILIANO S.P.A. con sede in Reggio Emilia – cod. fisc. 01806740153 e contro [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 160.000,00 ed un capitale di € 80.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Abitazione in Partinico foglio 61 p.lla 336 sub 3; Abitazione in Partinico foglio 61 p.lla 336 sub 4;
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 15.11.2010 ai nn. 61150/13211, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 09.11.2010 ai rogiti del [REDACTED] da Bagheria, rep. n. 53128/7742, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – cod. fisc. 00884060526 contro [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 200.000,00 ed un capitale di € 100.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Abitazione in villini (A/7) in Partinico foglio 61 p.lle graffate 336 sub 22 - 336 sub 21 - 336 sub 23.

Riguardo gli oneri ed i vincoli a carico dell'acquirente si è rilevato quanto segue:

- a) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.
- b) Non risultano vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, limitazioni d'uso di natura condominiale, da regolarizzare nel contesto della procedura.

9. QUESITO n.9 *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

L'appartamento oggetto di pignoramento, ovvero l'edificio cui appartiene, non ricade su suolo demaniale.



10. QUESITO n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo

Dalla documentazione reperita non risultano diritti reali quali censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

11. QUESITO n.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato non è costituito in condominio. i comproprietari dell'edificio si autogestiscono.

12. QUESITO n.12 Procedere alla valutazione dei beni

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione così pure le caratteristiche estrinseche di esso, come l'ubicazione, rispecchiano quelle della categoria A/7 (abitazione in villini). Le informazioni reperite presso gli operatori del mercato immobiliare della zona non hanno permesso di predisporre di un quadro dei prezzi di mercato relativi al periodo in corso per immobili confrontabili con quello da stimare ed appartenenti alla stessa zona. Per la determinazione del valore dell'immobile si adotteranno pertanto i metodi sotto elencati e riferiti alle quotazioni rilevate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (All.20) -. Dalla media ponderata dei valori ottenuti si otterrà la stima del bene. Si precisa che nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

- Stima analitica - Valutazione ricavata dalla redditività

La Banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta un reddito locativo degli immobili nel Comune di Partinico nella zona in esame (zona extraurbana) variabile tra 2 e 2,5 €/mq x mese. Si ritiene congruo applicare per l'immobile in esame il valore massimo pari a 2,5 €/mq x mese, si calcola:

€/mq x mese 2,5 x 106 mq x 12 mesi = € 3.180 reddito annuo

Tenendo conto delle spese gravanti sulla proprietà (manutenzione, assicurazione, imposte e tributi, sfitto e/o inesigibilità) pari a circa il 20% del reddito annuo si ottiene:

€ 3.180 x 0,80 = € 2.544 reddito annuo netto

Tale reddito capitalizzato al tasso del 3,5% dà un valore dell'immobile pari ad € 72.685,71



- Stima sintetica comparativa

Tale metodo è basato sul valore di mercato ottenibile dalla comparazione tra immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato. I valori unitari sono stati ricavati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), anno 2022 - 2° semestre (ultimi dati pubblicati) Comune di Partinico Fascia/zona: Extraurbana - Tipologia: Abitazioni in villini (**All.20**); tali valori sono determinati sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. e sono riferiti ad immobili di diverse tipologie che rivestono carattere di ordinarietà. L'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune italiano in zone o fasce omogenee (centrale, semicentrale, periferica) e per ogni fascia fornisce periodicamente valori unitari minimi e massimi. L'O.M.I. indica per la zona in esame, e per la categoria in esame (A/7 villini) un valore di compravendita compreso tra € 530/mq ed € 750/mq (**All.20**).

Tipologia	Quotazioni OMI €/mq	min	max
Ville e Villini	2°sem.2022 (ultimi dati pubblicati) zona extraurbana	530,00	750,00

Fig. 9 – Tabella valori OMI

Si ritiene congruo assumere il valore medio che è pari a 640 €/mq

Applicazione del metodo sintetico e dei coefficienti correttivi

La superficie commerciale da porre alla base del calcolo è pari a mq 106,0.

Per la categoria catastale A/7 (ville e villini) occorre applicare, sempre in accordo con l'OMI, un coefficiente correttivo pari a 1,10. Si calcola:

$$106,0 \text{ mq} \times 640 \text{ €/mq} \times 1,10 = \text{€ } 74.624,00$$

Dalla media dei valori sopra ricavati si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile:

$$(\text{€ } 72.685,71 + \text{€ } 74.624,00) / 2 = \text{€ } 73.654,50 \text{ Valore di mercato attuale dell'immobile}$$

Al valore come innanzi determinato si detraggono i seguenti oneri:

- | | |
|--|------------|
| ✓ CILA tardiva | € 1.000,00 |
| ✓ Spese tecniche e diritti di istruttoria | € 200,00 |
| ✓ Regolarizzazione della veranda | € 300,00 |
| ✓ Catastazione procedura DOCFA | € 350,00 |
| ✓ Verifica e certificazione impianto elettrico, Legge 46/90 e s.m.i. | € 200,00 |



✓ Redazione APE e caricamento della stessa al CEFA	€ 150,00
✓ Certificato di abitabilità SCA	€ 1.000,00
Totale oneri	€ 3.200,00

Valore dell'immobile al netto degli oneri:

€ 73.654,50 – 3.200,00 = € 70.454,50 **in c.t. € 70.450,00**

Tale somma rappresenta il probabile **valore di mercato** che, a giudizio del perito, è attribuibile all'immobile mediante stima, analitica e comparativa, in base al parametro tecnico della superficie.

Sulla scorta del valore di mercato innanzi determinato, si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art.568 c.p.c., tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

€ 70.450 x 0,95 = **€ 66.927,50** **prezzo base d'asta**

13. QUESITO n.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota oggetto di pignoramento è pari all'intera proprietà del bene.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, la sottoscritta ing. Maria Grazia D'Ascoli, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 17 aprile 2023

L'Esperto stimatore
Ing. Maria Grazia D'Ascoli

