

TRIBUNALE DI PALERMO- SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

AL SIG. GIUDICE DELL' ESECUZIONE, ILL. Mo Dott. Fabrizio MINUTOLI - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER L'AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI BENI DI CUI ALL' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n° 1199/1993, PROMOSSA DA BANCA DEL POPOLO (PROSEGUITA DA TIBERIUS SPV SRL) IN DANNO DI....., PROSEGUITA NEI CONFRONTI DELL'EREDE.....

INDICE

PREMESSA – MODULO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE - SOPRALLUOGHI

- 1 RISPOSTA AL QUESITO n° 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento***
- 2 RISPOSTA AL QUESITO n° 2 – Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto***
- 3 RISPOSTA AL QUESITO n° 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato***
- 4 RISPOSTA AL QUESITO n° 4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto***
- 5 RISPOSTA AL QUESITO n° 5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato***
- 6 RISPOSTA AL QUESITO n° 6 – Verificare la regolarità urbanistica del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico***
- 7 RISPOSTA AL QUESITO n° 7 – Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile***
- 8 RISPOSTA AL QUESITO n° 8 – Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene***
- 9 RISPOSTA AL QUESITO n° 9 – Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale***
- 10 RISPOSTA AL QUESITO n°10 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo***
- 11 RISPOSTA AL QUESITO n°11 – Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso***
- 12 RISPOSTA AL QUESITO n°12 – Procedere alla valutazione dei beni***
- 13 RISPOSTA AL QUESITO n°13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota***

INDICE DEGLI ALLEGATI

PREMESSA – MODULO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE - SOPRALLUOGHI

Con decreto del 22/10/2023 notificato il 23.10.2023, a S.V. ILL.MA nominava esperto stimatore il sottoscritto architetto Giuseppe VENUTELLI, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo con il n° 1929, al fine di aggiornare la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n° 1199/1993 R.G. Es., fissando in giorni dieci il termine per l'accettazione dell'incarico.

In data 24.10.2023 il sottoscritto ha accettato l'incarico, inviando telematicamente il relativo verbale ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al provvedimento sopra menzionato che ha richiamato il decreto di nomina in uso presso la VI Sezione Civile

del Tribunale. Preliminarmente e con la collaborazione del **Custode Giudiziario, Avv. Doriana ANGELO**, abbiamo redatto ed inviato i moduli di controllo della documentazione e il certificato di residenza (deposito del 12.12.2023) e ho con Lui concordato la data del primo accesso.

Previo avviso all' **Avv. Giovanni Carlo RACALBUTO, procuratore costituito del Sig.....**, erede del defunto debitore...., del quale ha accettato l'eredità con beneficio di inventario e al **procuratore costituito del creditore procedente, Avv. Alessandro MACAIONE**, abbiamo fissato la data del sopralluogo per il **giorno 12.03.2024**, con inizio alle ore 9.30

Giunti sul posto abbiamo constatato la presenza dei Sigg.ri.....e....., i quali hanno dichiarato di avere la disponibilità del bene, essendo rispettivamente **figlio del Sig....** (classe...., deceduto nell'anno....) e **nipote**.

Alla fine delle operazioni del giorno 12.03.2024 ho redatto il relativo **verbale (allegato 1)**, ove il Sig..... ha dichiarato di non possedere alcuna documentazione urbanistico-edilizia dell'immobile.

1. RISPOSTA AL QUESITO n° 1 - "Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento"

Il diritto reale in titolarità all'esecutato è costituito dalla proprietà pari all'intero del bene a lui pervenuto per giusto titolo: **a....**, nato a.... il...., c.f....., deceduto il in....., per atto di donazione del 21.5.1987, rep. n. 41247, in Notaio MARINO Vincenzo di Partinico, **trascritto il 26.5.1987 ai nn. 20051 R. gen. 14989 R. part.**, da potere di....., nato a..... il....., c.f..... e, nata a..... l'....., c.f.....

Il bene staggito è costituito **da un lotto di terreno** contenente un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra (tip. villino) e un magazzino, **la cui superficie complessiva, compreso l'area di sedime delle costruzioni, risulta pari a mq 747.**

Il bene si trova in Partinico, contrada Carrozza, via S.S. Maria del Ponte s.n.c., ed è distinto in catasto con il **fg. 36, particella 547, subalterni 1-2-3 (sub 1, BCNC costituito dalla corte comune, sub 2 magazzino, sub 3 fabbricato per civile abitazione).**

Ai fini dell'esatta individuazione del bene, si allegano lo stralcio planimetrico catastale con sovrapposizione della fotografia aerea tratte dal sito Stimatrix forMaps.



Il lotto che si costituisce per la vendita è costituito da una quota pari all'intero di:

- Terreno in Partinico, contrada Carrozza, via S. S. Maria del Ponte, s.n.c., esteso mq 747, con sovrastante fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra (tip. villino) e un magazzino, al catasto fabbricati, fg.36, part. 547, subalterni 1-2-3. Confina da tre lati con il terreno agricolo di cui al lotto 1 della procedura e, a sud-ovest, con terreni di proprietà aliena.

2. RISPOSTA AL QUESITO n° 2 - "Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto".

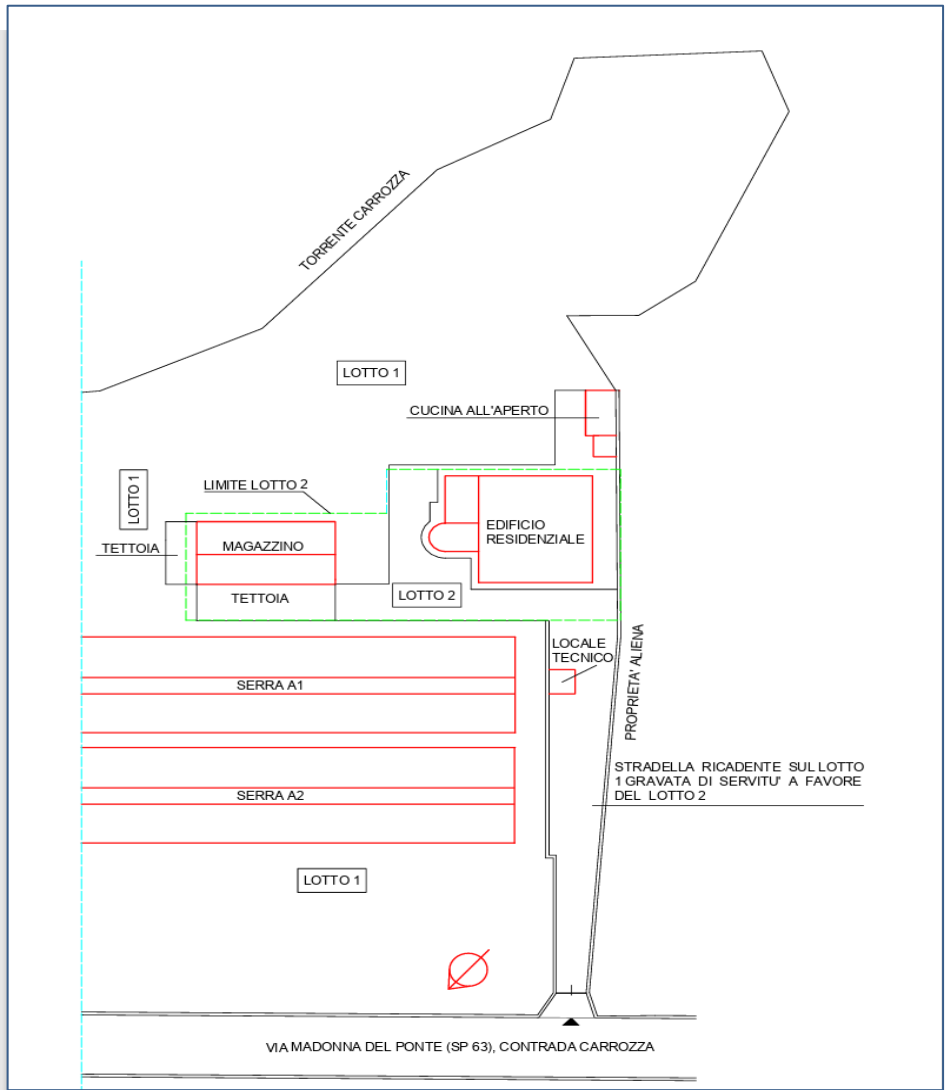
Il comune di Partinico presenta caratteristiche socio-economiche particolari perché costituisce il riferimento abitativo e produttivo di un'area di grande valenza economica, sia per le attività agricole che per le attività agro-industriali, molte delle quali si svolgono in maniera diffusa e a carattere familiare all'interno del perimetro urbano. Il bene de quo, situato in contrada Carrozza, è raggiungibile dal centro abitato percorrendo la via Frosinone, svoltando a dx per via S.S.M. del Ponte (SP 63) e proseguendo per circa 3 Km (Coordinate Gps: Latitudine 38.051241 - Longitudine: 13.082942)

Il bene confina per tre lati con il lotto n. 1 della procedura, in zona ove sono presenti immobili residenziali (tipologia prevalente edilizia unifamiliare ad una e/o a due elevazioni fuori terra) e fabbricati rurali e terreni non edificati destinati all'esercizio dell'agricoltura.

Il terreno, di superficie pari a 747 mq, comprende un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra (tip. vilino) e un magazzino; **l'ingresso avviene dalla via Madonna del Ponte (SP 63) tramite un accesso carrabile (senza numero civico) delimitato da cancello metallico privo di automazione che immette in una stradella in battuto di cemento che attraversa anche porzioni delle particelle nn. 57-59-342 facenti parte del lotto n. 1 della procedura e gravate di servitù attiva di passaggio a favore del bene di cui alla presente relazione.**



Foto aerea Google Earth



Planimetria generale del lotto



Ingresso da via Madonna del Ponte e stradella di accesso vista dal fabbricato

Fabbricato residenziale a due elevazioni fuori terra (tip. villino)

L'edificio comprende due piani destinati alla residenza.

Il collegamento verticale avviene attraverso scala interna in c.a. a due rampe con gradini rivestiti in marmo pregiato e ringhiera in legno.

La struttura del fabbricato è in conglomerato cementizio armato a maglie chiuse, i solai sono in latero-cemento, la tompagnatura è in blocchi di laterizio, gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in alluminio preverniciato di colore bianco con vetri semidoppi e avvolgibili in pvc, la copertura è a tetto con falde, il prospetto è rifinito con intonaco tipo Li Vigni e basamento in marmo del tipo travertino.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da appresamento alla rete comunale e da riserva idrica con autoclave; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento a fossa Imhoff e dispersione sul terreno mediante sub-irrigazione.

L'edificio è collegato alle reti elettriche e telefoniche, mentre la fornitura del gas avviene attraverso bombola.

Nel complesso, il suo stato di manutenzione è sufficiente; si segnala il deterioramento di limitate porzioni di intonaco dei prospetti e delle parti aggettanti, mentre alcuni ambienti al piano terra hanno le pareti interessate da umidità di risalita.

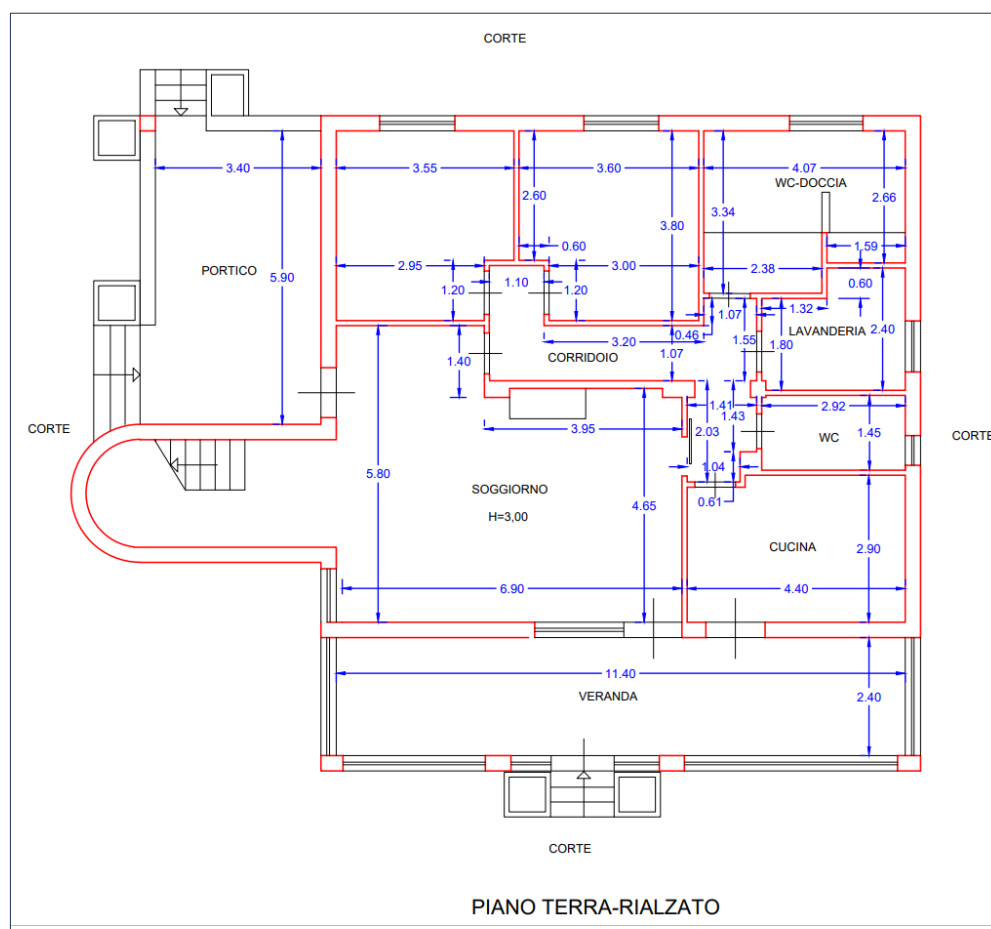
L'edificio, realizzato in contrada Carrozza è ubicato in zona rurale (**zona O.M.I. R2, zone rurali**) e periferica del Comune di Partinico.

A seguire, alcune foto del fabbricato (*allegato 2-2*)



Il piano terra-rialzato risulta composto di soggiorno pari a due vani, cucina, w.c. doccia, w.c. sussidiario, lavanderia, corridoio di disimpegno, due vani, superficie verandata e portico di accesso principale.

A seguire, la planimetria quotata rielaborata (allegato 3-2 ter) per via di alcune variazioni rilevate durante il sopralluogo rispetto a quella allegata alla consulenza dell'anno 2003.



L'immobile ha le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- superfici verticali e orizzontali trattate con intonaco civile e strato di finitura a gesso con idropittura; pavimento di tutti i vani, eccetto w.c.d., cucina e lavanderia, in piastrelle di gres porcellanato cm 50 x 50 con fughe e battiscopa in ceramica h= 8 cm; pavimento della cucina in piastrelle di gres porcellanato cm 40 x 40 con fughe e rivestimento pareti in piastrelle di ceramica cm 20 x 23 per altezza pari a 276 cm; pavimento del w.c.d. in piastrelle di gres porcellanato cm. 15 x 25, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica cm. 20 x 25 per un'altezza pari a 300 cm; pavimento e rivestimento di due pareti lavanderia (h = 150 cm) in piastrelle di ceramica cm 20 x 20; w.c. doccia munito di sanitari di discreta fattura (vaso con cassetta Pucci da incasso e bidet), lavabo da incasso su mobiletto in legno laccato, rubinetteria a miscelatori in ottone cromato, box doccia in alluminio anodizzato preverniciato e vetri munito di colonna con soffione a telefono e miscelatore in ottone cromato; w.c. sussidiario, munito di sanitari di tipo economico (vaso con cassetta a zaino lavabo e bidet) rubinetteria a miscelatori in ottone cromato; lavanderia con lavatoio e rubinetteria in ottone cromato; veranda delimitata da tre lati da muretti e infissi in alluminio anodizzato preverniciato e vetri, con pavimentazione in gres porcellanato cm 50 x 50, poste in opere con fughe.

Inoltre, risulta dotato di:

- porte di ingresso in alluminio anodizzato preverniciato e vetri;
- infissi interni in legno del tipo tamburato, con manigliera in ottone;
- impianto idrico realizzato sottotraccia con tubazione in rame guainato e collettori complanari entro nicchia;
- impianto di riscaldamento con piastre elettriche in alcuni ambienti e locale soggiorno munito di camino;
- impianto elettrico realizzato con linea sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso, placche in alluminio;
- quadretto centralizzato con interruttore bipolare con valvole magnetotermiche e interruttore differenziale ad alta sensibilità;
- impianto antenna tv autonomo;
- acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico.

A seguire, alcune foto del piano terra-rialzato (*allegato 2-2*)



Veranda



Portico



Cucina



WCD



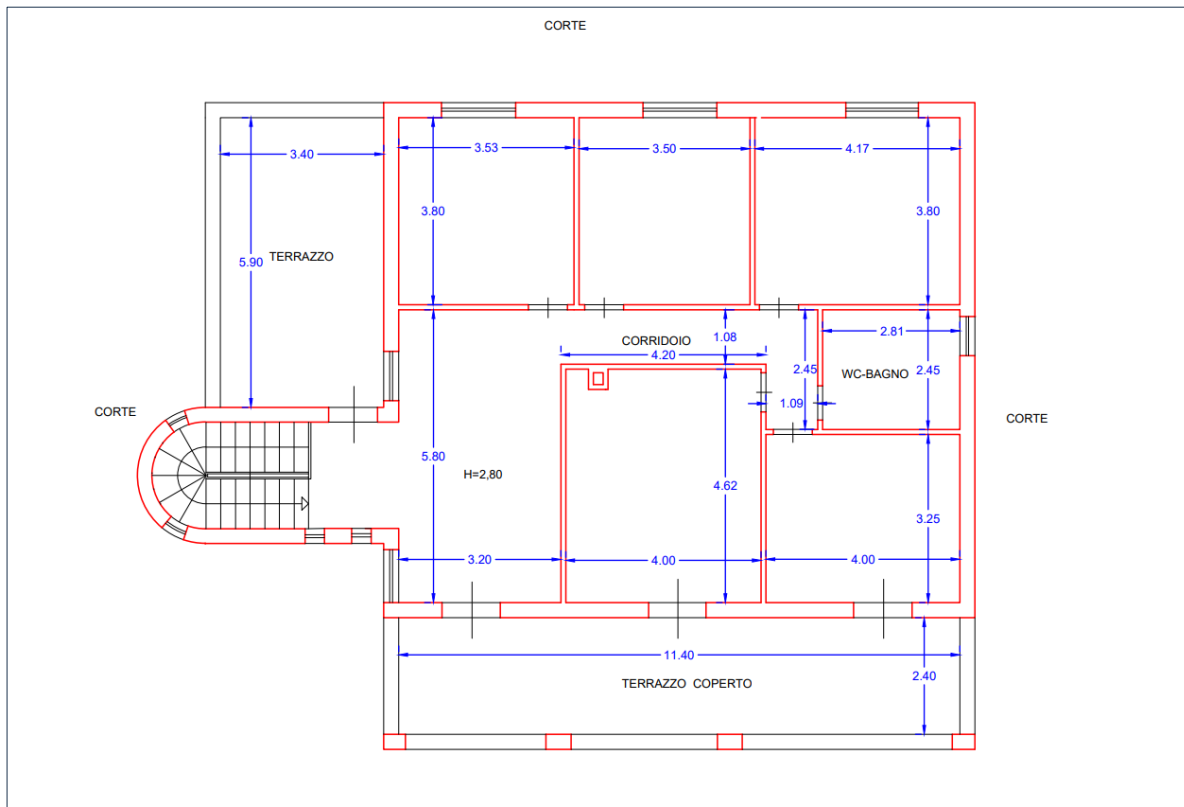
WC sussidiario



Soggiorno con camino

Il piano primo risulta composto di ampia zona di ingresso, w.c. bagno, corridoio di disimpegno, cinque vani, terrazzo coperto e terrazzo.

A seguire, la planimetria quotata rielaborata (allegato 3-2 ter) per via di alcune variazioni rilevate durante il sopralluogo rispetto a quella allegata alla consulenza dell'anno 2003



PIANO PRIMO

L'immobile ha le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- superfici verticali e orizzontali trattate con intonaco civile e strato di finitura a gesso con idropittura;
- pavimento di tutti i vani, eccetto w.c.b., in piastrelle di gres porcellanato cm 35 x 35 con fughe e battiscopa in ceramica h= 8 cm;
- pavimento del w.c.b. in piastrelle di gres porcellanato cm. 20 x 20, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica cm. 20 x 25 per un'altezza pari a 270 cm;
- w.c. bagno munito di sanitari di discreta fattura (vaso con cassetta Pucci da incasso e bidet), lavabo da incasso su mobiletto in legno laccato e ripiano

in marmo, rubinetteria in ottone verniciato, vasca a rivestire con rubinetteria in ottone cromato verniciato; terrazzo delimitato per tre lati da muretti con coprimuro in cotto e pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato cm 40 x 40, poste in opere con fughe, battiscopa in ceramica h= cm 8; terrazzo coperto delimitato per tre lati da muretti con copertina in marmo e sovrastante ringhiera metallica con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato cm 35 x 35, poste in opere con fughe, battiscopa in ceramica h= cm 8

Inoltre, risulta dotato di:

- infissi interni in legno del tipo tamburato, con maniglia in ottone;
- impianto idrico realizzato sottotraccia con tubazione in rame guainato e collettori complanari entro nicchia;
- impianto di riscaldamento con piastre elettriche in alcuni ambienti;
- impianto elettrico realizzato con linea sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso, placche in alluminio;
- quadretto centralizzato con interruttore bipolare con valvole magnetotermiche e interruttore differenziale ad alta sensibilità;
- impianto antenna tv autonomo;
- acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico.

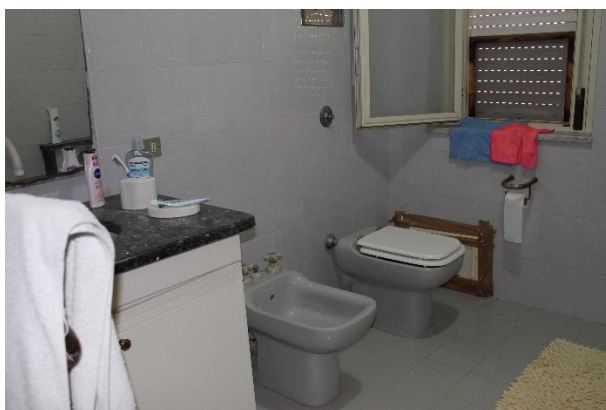
A seguire, alcune foto del piano primo (*allegato 2-2*)



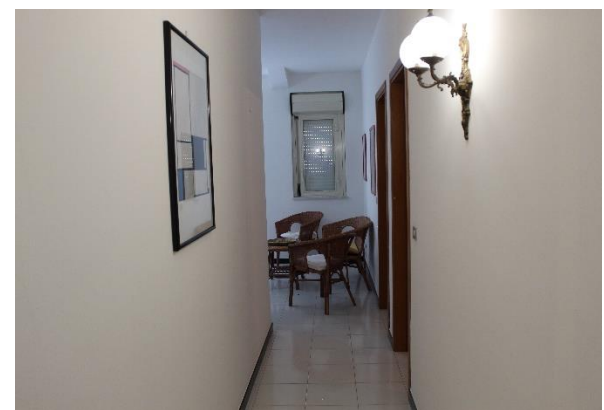
Scala interna



Ingresso



WCB



Corridoio



Stanza



Terrazzo coperto

Magazzino

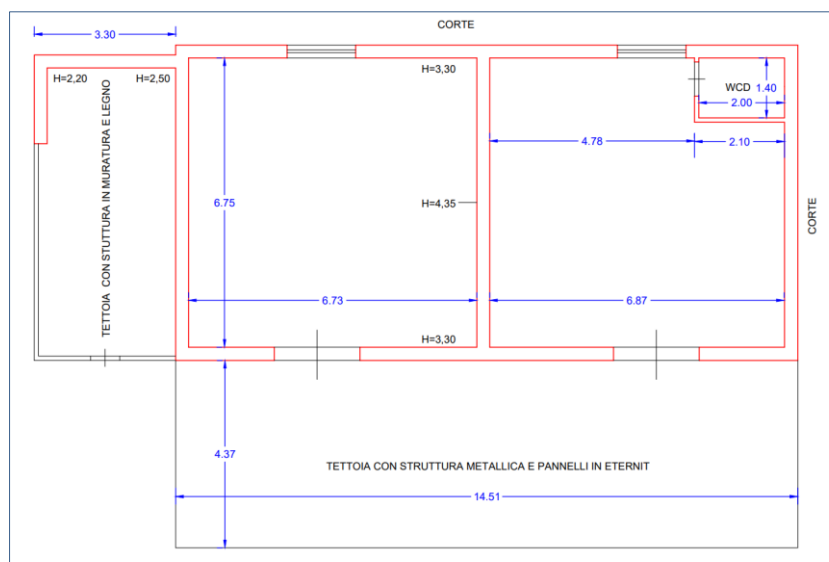
Il bene è costituito da due vani non comunicanti tra loro, di cui uno munito di wcd, ad una elevazione fuori terra e con una tettoia in ferro e pannelli in eternit sul lato a nord.

Nel lato corto a nord-est risulta realizzata una ulteriore tettoia in legno poggiate per dati su muri e munita di tetto a falde.

Lo stato di manutenzione del bene è mediocre e la sua struttura a muratura portante in pietra tufacea, solaio in latero-cemento, copertura a tetto con falde, prospetto rifinito con intonaco tipo Li Vigni.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da collegamento al comune impianto di autoclave e riserva Idrica; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla fossa Imhoff e dispersione sul terreno mediante sub-irrigazione; l'impianto elettrico è fuori traccia; gli infissi esterni sono in legno muniti di grate in ferro; i portoni di ingresso sono in legno; pareti e soffitti sono trattati con intonaco civile e idropittura; pavimenti con piastrelle di gres porcellanato cm 35 x 35 con fughe e battiscopa in ceramica h= 8 cm; wcd munito di vaso, lavabo e doccia, con pavimento in piastrelle di gres porcellanato cm 35 x 35 e rivestimento pareti in piastrelle di ceramica 15 x 15 cm per un'altezza pari a 195 cm

A seguire, la planimetria quotata rielaborata (allegato 3-2 quater) per via di variazioni rilevate durante il sopralluogo, rispetto a quella allegata alla consulenza dell'anno 2003 (ulteriore tettoia).



A seguire, alcune foto del magazzino (*allegato 2-2 bis*)



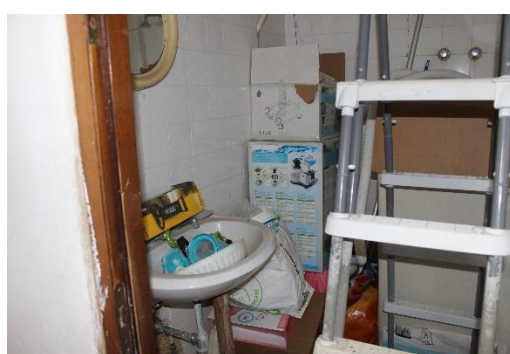
Tettoia metallica e pannelli in eternit



Tettoia in muratura e legno



Interno



WCD

Terreno di pertinenza

Il lotto risulta delimitato, lungo il lato posto a sud-ovest da un muro con sovrastanti pali e rete metallica; a nord-ovest, a nord-est e a sud-est i limiti non risultano materializzati e il confina con i beni di cui al lotto 1 della procedura. Il terreno circostante, esteso circa mq 450, è adibito a giardino, articolato con aiuole e terrazze pavimentate con mattoni di cemento del tipo autobloccante, ceramica, battuto di cemento e marmo travertino.

A seguire, alcune foto (*allegato 2-2*)



Relativamente allo stato di manutenzione dei beni, il fabbricato adibito a residenza presenta localizzati danni agli intonaci esterni al di sopra del basamento in marmo travertino e alle parti aggettanti. Al piano terra-rialzato vi sono alcune pareti con intonaco e coloritura degradati a causa dell'umidità di risalita e delle infiltrazioni provenienti dalla parte basamentale che, in un caso (soggiorno, vicino al camino) hanno provocato il sollevamento di una parte delle piastrelle del pavimento (*allegato 2-2*).



Al piano primo, il terrazzo scoperto ha la pavimentazione in cattivo stato (nei giunti di alcune piastrelle è attecchita vegetazione) e mancano tratti di battiscopa. Gli intonaci dei muretti sono danneggiati in diversi tratti.



Nel magazzino si segnalano infiltrazioni dalla copertura con danni ad intonaci, porzioni di solaio sfondellate e pareti danneggiate dall'umidità di risalita sia all'esterno che all'interno (*allegato 2-2 bis*).



Criterio adottato per il calcolo dei dati metrici, in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, in riferimento alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C, D.P.R. 138/98 e alla UNI EN 15733/2011 " Servizi erogati da agenti immobiliari – Requisiti per l'erogazione dei servizi erogati da parte degli agenti immobiliari"

- superficie utile netta calpestabile	100 %
- muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm)	100 %
- muri perimetrali in comune (fino allo spessore max di 15 cm)	50 %
- porticato/pergolato (applicabile fino a 25 m ² , l'eccedenza va calcolata al 10%)	35 %
- terrazzo coperto (applicabile fino a 25 m ² , l'eccedenza va calcolata al 10 %)	35 %
- terrazzo (applicabile fino a 25 m ² , l'eccedenza va calcolata al 10 %)	25 %
- veranda (con finitura analoga ai vani principali)	80 %
- giardini e aree di pertinenza (applicabile fino a 25 m ² l'eccedenza va calcolata al 2%)	10 %

DATI METRICI

Fabbricato per civile abitazione.

Piano terra

Superficie coperta lorda	m ²	125,31
Superficie utile abitabile	m ²	112,77
Superficie non residenziale veranda	m ²	27,36
Superficie non residenziale portico	m ²	20,06
Superficie corte (m ² 747-301)	m ²	446,00

Piano primo

Superficie coperta lorda	m ²	125,31
Superficie utile abitabile	m ²	112,77
Superficie non residenziale terrazzo coperto	m ²	27,36
Superficie non residenziale terrazzo	m ²	20,06

Superficie commerciale fabbricato

$125,31*2+27,36*0.80+20,06*35\%+25*25\%+421*2\%+25*35\%+2.36*10\%+20,06*25\%$

m² 308,20

Luce netta ambienti	m	3.00 (PT)
	m	2.80 (P1°)

Magazzino

Superficie coperta lorda (sup comm)	m²	106,10
Superficie utile	m ²	91,45

Luce netta min/max 3.30/4.35 m

3 - RISPOSTA AL QUESITO n° 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene staggito risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico, con i dati che seguono, premettendo che - con denuncia di cambiamento del 21.7.1988, prot. n. 7101 e dichiarazione all'urbano con allegato tipo mappale - **l'estensione della originaria part. 59 del catasto terreno (mq 1538) del fg. 36 è variata in mq 747 (assumendo l'identificativo all'urbano di fg. 36, part. 547 subalterni 1-2-3, facenti parte del lotto oggetto della presente relazione)** e in mq 791 (identificativo al catasto terreni di fg. 36, part. 59, facente parte del lotto n. 1 della procedura) –

Visure catastali fabbricato per civile abitazione (allegato 3-2).



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/10/2023
Ora: 15:59:33
Numero Pratica: T286697/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/10/2023

Dati identificativi: Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**

Foglio **36** Particella **547** Subalterno **3**

Partita: **11426**

Busta mod.58: **11426**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**

Foglio **36** Particella **547**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.115,55**

Rendita: **Lire 2.160.000**

Categoria **A/7^a**, Classe **4**, Consistenza **12 vani**

Foglio **36** Particella **547** Subalterno **3**

Indirizzo: CONTRADA CARROZZA Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: **280 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **265 m²**

> Intestati catastali

> 1. DEMANIO DELLO STATO (CF 84000190821)

sede in **PALERMO (PA)**

Diritto di: Diritto del concedente per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**


Foglio **36** Particella **547** Subalterno **3**


> **Indirizzo**

 **dall'impianto** Impianto meccanografico del 01/01/1989
Immobile attuale
Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**
Foglio **36** Particella **547** Subalterno **3**
CONTRADA CARROZZA Piano T - 1
Partita: **11426**
Busta mod.58: **11426**

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 21/07/1988 antecedente l'impianto meccanografico** Impianto meccanografico del 01/01/1989
Immobile attuale
Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**
Foglio **36** Particella **547** Subalterno **3**
Partita: **11426**
Busta mod.58: **11426**

 **dal 21/07/1988 al 01/01/1992** CLASSAMENTO AUTOMATICO del 21/07/1988 in atti dal 10/02/1992 (n. 35475/1988)
Immobile attuale
Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**
Foglio **36** Particella **547** Subalterno **3**
Rendita: **Lire 3.888**
Categoria **A/7^o**, Classe **4**, Consistenza **12,0 vani**
Partita: **11426**
Busta mod.58: **11426**

 **dal 01/01/1992** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**
Foglio **36** Particella **547** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 1.115,55**
Rendita: **Lire 2.160.000**
Categoria **A/7^o**, Classe **4**, Consistenza **12,0 vani**
Partita: **11426**
Busta mod.58: **11426**

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**

Foglio **36** Particella **547** Subalterno **3**

Totale: **280 m²**

Totale escluse aree scoperte : **265 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
21/07/1988, prot. n. 000035475

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PARTINICO (G348)(PA) Foglio 36 Particella 547 Sub. 3

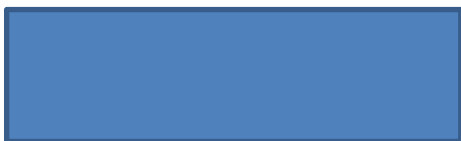


1. Impianto meccanografico del 01/01/1989

> **2. DEMANIO DELLO STATO**
(CF 84000190821)

📅 dall'impianto al 21/05/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Diritto di: Diritto del concedente concedente solo
per il terreno (deriva dall'atto 1)



> **1. DEMANIO DELLO STATO**
(CF 84000190821)

sede in PALERMO (PA)

📅 dal 21/05/1987

Diritto di: Diritto del concedente per 1/1 (deriva
dall'atto 2)

2. VOLTURA D'UFFICIO del 21/05/1987 Pubblico
ufficiale AG.DEL TERRITORIO Sede PALERMO (PA) -
RETT.INTESTAZ.(IST.76296/2011) Voltura n. 11148.1/2011 -
Pratica n. PA0173520 in atti dal 28/03/2011



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visure catastali magazzino (allegato 3-2 bis).



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/10/2023
Ora: 16:01:40
Numero Pratica: T287835/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati **Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/10/2023

Dati identificativi: Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**

Foglio **36** Particella **547** Subalterno **2**

Partita: **11426**

Busta mod.58: **11426**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**

Foglio **36** Particella **547**

Classamento:

Rendita: **Euro 244,96**

Rendita: **Lire 474.300**

Categoria **C/2^o**, Classe **8**, Consistenza **93 m²**

Foglio **36** Particella **547** Subalterno **2**

Indirizzo: CONTRADA CARROZZA Piano T

Dati di superficie: Totale: **109 m²**

> Intestati catastali

➤ **1. DEMANIO DELLO STATO (CF 84000190821)**

sede in **PALERMO (PA)**

Diritto di: Diritto del concedente per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**

Foglio **36** Particella **547** Subalterno **2**

> **Indirizzo**

dall'impianto Impianto meccanografico del 01/01/1989
Immobile attuale
Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**
Foglio **36** Particella **547** Subalterno **2**
CONTRADA CARROZZA Piano T
Partita: **11426**
Busta mod.58: **11426**

> **Dati di classamento**

dall'impianto al 21/07/1988 antecedente l'impianto meccanografico Impianto meccanografico del 01/01/1989
Immobile attuale
Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**
Foglio **36** Particella **547** Subalterno **2**
Partita: **11426**
Busta mod.58: **11426**

dal 21/07/1988 al 01/01/1992 CLASSAMENTO AUTOMATICO del 21/07/1988 in atti dal 10/02/1992 (n. 35475/1988)
Immobile attuale
Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**
Foglio **36** Particella **547** Subalterno **2**
Rendita: **Lire 1.088**
Categoria **C/2^a**, Classe **8**, Consistenza **93 m²**
Partita: **11426**
Busta mod.58: **11426**

dal 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**
Foglio **36** Particella **547** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 244,96**
Rendita: **Lire 474.300**
Categoria **C/2^a**, Classe **8**, Consistenza **93 m²**
Partita: **11426**
Busta mod.58: **11426**

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**

Foglio **36** Particella **547** Subalterno **2**

Totale: **109 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
21/07/1988, prot. n. 35475

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PARTINICO (G348)(PA) Foglio 36 Particella 547 Sub. 2



1. Impianto meccanografico del 01/01/1989

> **2. DEAMNIO DELLO STATO**
(CF 84000190821)

📅 dall'impianto al 21/05/1987 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Diritto del concedente concedente solo
per il terreno (deriva dall'atto 1)



> **1. DEMANIO DELLO STATO**
(CF 84000190821)
sede in PALERMO (PA)

📅 dal 21/05/1987
Diritto di: Diritto del concedente per 1/1 (deriva
dall'atto 2)

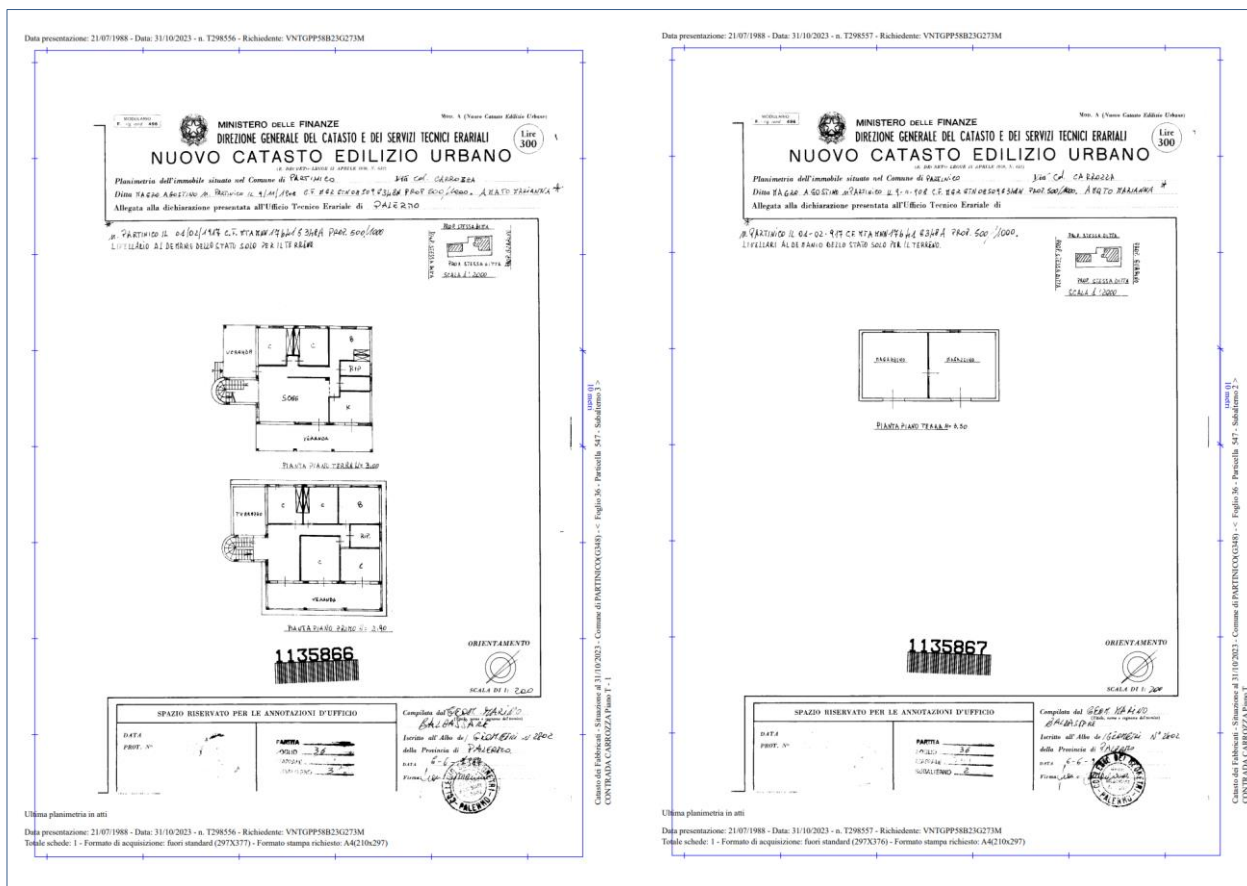


2. VOLTURA D'UFFICIO del 21/05/1987 Pubblico
ufficiale AG.DEL TERRITORIO Sede PALERMO (PA) -
RETT.INTESTAZ.(IST.76296/2011) Voltura n. 11148.1/2011 -
Pratica n. PA0173520 in atti dal 28/03/2011

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Planimetrie catastali del fabbricato per civile abitazione e del magazzino (allegati 3-2 e 3-2 bis).



4 - RISPOSTA AL QUESITO n° 4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico—descrittivo del lotto

LOTTO 2: Quota pari all'intero di terreno in Partinico, contrada Carrozza, con sovrastante fabbricato per civile abitazione (tip. villino) e magazzino, censiti al catasto fabbricati, fg.36, partt.547, subalterni 1 (corte BCNC), 3 e 2.

Confina: da tre lati con il bene di cui al lotto 1 della procedura e da un lato con terreno di proprietà aliena Vi sono: **per il magazzino**, nulla osta per esecuzione di opere edili, prot. n.6455 del 28.04.1976; **per il villino**, autorizzazione ad eseguire lavori strutturali con nota n. 363 del 7.7.1981 del Genio Civile di Palermo, ai sensi della legge n. 64/74 e del DM 05.05.1975; concessione edilizia n.465/81 prot. n.12769/80 del 19.09.1981; domanda di sanatoria ex legge 45/85, prot. n. 11484 del 30.6.1987, rispetto alle quali non è del tutto conforme lo stato dei luoghi, per quanto evidenziato al successivo punto 6.

PREZZO A BASE D'ASTA € 139500,00 (euro centotrentanovemilacinquecento e centesimi zero)

5 - RISPOSTA AL QUESITO n° 5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene censito al C.T. del Comune di Partinico, fg. 36, part. 59 di mq 1538, **poi variata in mq 747 con identificativo all'urbano di fg. 36, part. 547 subalterni 1-2-3 e part. 59 di mq 791 al catasto terreni (quest'ultima particella facente parte del lotto n. 1 della procedura)** è pervenuto a....., nato a.....il....., deceduto a.... il....., per una quota pari all'intero, giusta atto di donazione del 21.5.1987 (allegato 4), rep. n. 41247, in Notaio MARINO Vincenzo di Partinico, trascritto il 26.5.1987 ai nn. 20051 R. gen. 14989 R. part., da potere di....., nato a il....., c.f..... e....., nata a..... l'...., c.f....., ai quali era

pervenuto in forza **dell'atto di compravendita del 16.9.1951**, rep. n. 5614, ricevuto dal Notaio Giovanni Giacalone di Partinico, **trascritto il 24.9.1951 ai nn. 20928 R. gen. 18402 R. part.**, da potere di.....

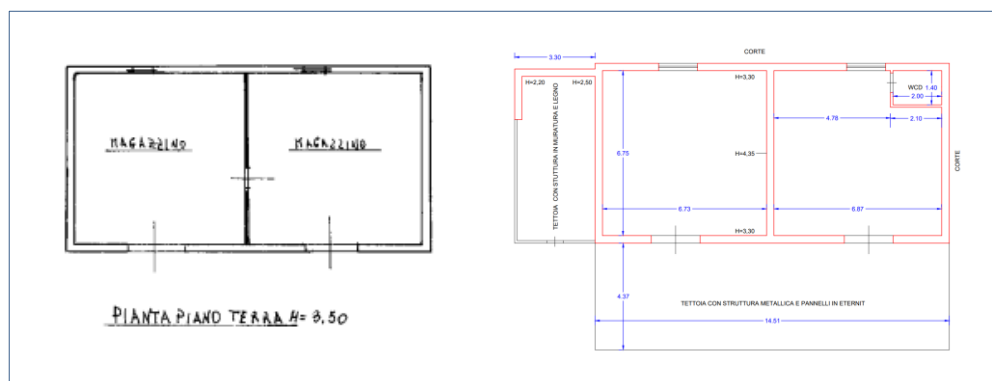
6 - RISPOSTA AL QUESITO n° 6 – Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Per il magazzino si è rilevato che:

- **In data 28.04.1976** il Comune di Partinico ha rilasciato **“Nulla Osta per Esecuzione di opere Edili”** prot. n.6455 a..... (**classe.....**), per la realizzazione di un magazzino, due serre e una vasca, quest'ultime ricadenti sul lotto n. 1 della procedura (allegato 5-1). Dal progetto (allegato 5-1) si evince che la consistenza è quella oggi rilevata, **eccetto le due tettoie realizzate abusivamente.**

Relativamente alla loro sanabilità, dalle indagini effettuate, si può con certezza affermare che sono state realizzate sicuramente dopo l'entrata in vigore della legge 08.08.1985 n° 43, la quale prescrive una fascia di protezione di mt. 150 dagli argini del fiume (torrente Carrozza), per cui, **essendo inferiore la distanza minima dei manufatti dal ciglio del torrente, entro la fascia di inedificabilità assoluta, non sarà possibile accedere ad alcuna forma di condono edilizio, non potendosi applicare il comma 10 dell'art. 23 della LR 37/85 che consente il rilascio della concessione in sanatoria solamente nei casi in cui il vincolo di inedificabilità sia di tipo relativo.** I manufatti andranno demoliti e smaltiti, con un costo che si può quantificare approssimativa pari a € 1500, che verrà detratto dal valore di stima del bene.

Si perviene a tale conclusione confrontando la planimetria catastale di impianto allegata alla **denuncia di cambiamento del 21.7.1988, prot. n. 7101**, con quella rilevata il 12.3.2024, per cui si può agevolmente dedurre che alla data di entrata in vigore della legge 431/85 le tettoie non erano state realizzate e non possono essere condonate.



Relativamente al fabbricato per civile abitazione (tip. villino) si è rilevato che:

In data 07.07.1981, l'Ufficio del Genio civile di Palermo ha autorizzato l'inizio dei lavori strutturali del fabbricato con nota n. 363, ai sensi della legge n. 64/74 e del DM 05.05.1975 (allegato 5-2);

In data 19.09.1981 il Comune di Partinico ha rilasciato **“Concessione Edilizia n.465/81 prot. n.12769/80”** (allegato 5-2) a.....(**classe.....**) e.....(**classe.....**), per la costruzione di un fabbricato composto di piano terra e primo piano sottotetto, da adibire ad uso rurale” (allegato 5-2). Per l'ottenimento di questa concessione è stata redatta la **“Dichiarazione di assoggettazione e di**

vincolo”, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 11.09.1981 al nn.34451 è 27846, utilizzando l'intera consistenza del fondo agricolo (lotto n. 1 della procedura, compreso l'intera area di cui al lotto n. 2) ai fini del calcolo della cubatura massima realizzabile (mc 349,52) e della superficie da destinare a parcheggio (mq 24,24) - (*allegato 5-1 ter*).

In data 30.06.1987, prot. n. 11484, è stata inoltrata da.....(classe.....) domanda di sanatoria ex legge 45/85 (allegato 5-2), per l'abuso consistito nell'aver realizzato il fabbricato de quo, parte in forza della concessione edilizia sopra menzionata, parte abusivamente, incrementandone la cubatura al fine di destinare l'originario sottotetto a ulteriore superficie da adibire a residenza, attraverso l'aumento dell'altezza del sottotetto (in progetto variabile da m. 1.60 e m. 3.00 in corrispondenza del colmo) portandola ad una quota costante di m. 2.80 e realizzando, a partire dalla quota di estradosso del solaio piano, la copertura a falde.

Nell'atto notorio allegato all'istanza e datato 27.6.1987, il Sig..... ha dichiarato di avere realizzato nell'anno 1982 il fabbricato a due elevazioni fuori terra, ancora da definire, nella qualità di coltivatore diretto, al fine di ottenere un calcolo dell'oblazione agevolato.

Il calcolo dell'oblazione è stato determinato in £ 763.950 (tre rate di £. 256.650) e risulta allegato alla pratica il versamento pari a 1/3 del totale maggiorato di interessi, per un importo complessivo di £. 354.000

Con istanza a mezzo pec del 28.12.2023 ho richiesto l'accesso agli atti per verificare lo stato della pratica relativa all'istanza di rilascio della concessione in sanatoria.

In data 11.01.2024, il Tecnico Responsabile dell'Ufficio Sviluppo e Pianificazione del Territorio-Ufficio Condonò edilizio, Geom. Monachino, mi ha consegnato in visione il relativo fascicolo e mi ha dato copia della lettera inviata al Sig..... in data 05.02.1999, prot. n. 734, con la quale si richiedeva entro il termine di 90 giorni dal ricevimento, l'integrazione documentale utile ai fini della definizione dell'iter, unitamente ai versamenti della seconda e terza rata dell'oblazione (allegato 5-2).

L'art. 35, comma 18, della legge n. 47/1985 prevedeva testualmente che “fermo il disposto del primo comma dell'art. 40 e con l'esclusione dei casi di cui all'art. 33, decorso il termine perentorio di ventiquattro mesi dalla presentazione della domanda, quest'ultima si intendeva accolta ove l'interessato provvedeva al pagamento di tutte le somme eventualmente dovute a conguaglio ed alla presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria all'accatastamento. Trascorsi trentasei mesi si prescriveva l'eventuale diritto al conguaglio o al rimborso spettanti.

Secondo l'orientamento pacifico della Giurisprudenza il termine di trentasei mesi decorre dalla presentazione della domanda di condono, ove completa di tutti gli elementi, ovvero (se non completa), dall'avvenuto adempimento della richiesta integrazione documentale.

L'omessa presentazione della documentazione prescritta per la domanda di condono impedisce il decorso sia del termine di ventiquattro mesi per la formazione del silenzio assenso, sia di quello di trentasei mesi per la prescrizione di eventuali crediti a rimborso o a conguaglio dell'oblazione versata.

Poiché la richiesta di integrazione è rimasta inevasa, oltre ad integrare la pratica con tutta la documentazione di rito, occorrerà versare il residuo dell'oblazione, maggiorato del triplo e calcolando gli interessi legali a far data dal 31.12.1994, oltre gli oneri concessori, ridotti del 50% ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 34/96 e incrementati di una quota pari agli interessi legali a far data dall' 1.4.1996, non essendovi alcuna possibilità di prescrizione per il mancato completamento

dell' iter con l'inoltro della documentazione richiesta dal comune, il quale avrebbe poi notificato il calcolo.

Nel mod. 47-85-D n. progressivo 0494510105 il calcolo dell'oblazione dovuta è stato eseguito considerando la tipologia di abuso n. 3:

“Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori, in assenza della licenza edilizia o concessione o in difformità della licenza edilizia o concessione”, con misura dell'oblazione applicata pari a £ 10.000/Mq, poi ridotta del 50%, trattandosi di attività connessa alla conduzione agricolo, essendo il richiedente un coltivatore diretto, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Partinico in data 08.09.1977 e allegato all'istanza.

Tuttavia, la tipologia di abuso non è corretta, in quanto le opere realizzate appartengono alla tipologia 1:

“Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici in difformità della licenza edilizia o concessione”, in quanto la concessione n.465/81 prot. n.12769/80 del 19.09.1981 “prevedeva l'edificazione di un fabbricato la cui cubatura era quella massima conseguibile (mc 349.52), in relazione alla “Dichiarazione di assoggettazione e di vincolo” relativa all'intero fondo agricolo (mq 10086), per la cui zona lo strumento urbanistico prevedeva un indice di fabbricazione massimo pari allo 0,03 mc/mq, oltre all'obbligo di dotare di parcheggio il fabbricato, in base all'art. 18 della legge n. 765/67

Misura oblazione per la tipologia di abuso 1: £ 18000/mq per opere realizzate nella fascia temporale che va dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983.

Abbattendo l'importo unitario del 50% per l'agevolazione prevista, la misura risulta pari a £ 9.000/mq

A seguire i relativi calcoli:

<i>Sup. istanza condono</i>	<i>m² 152,79</i>
<i>Misura Oblazione con correttivi</i>	<i>£ 9.000/m²</i>
<i>Oblazione versata arroton.</i>	<i>£ 256.650</i>
<i>Oblazione dovuta, detratto quanto versato</i>	<i>£ 1.118.460</i>
<i>Maggiorazione del triplo</i>	<i>£ 3.355.380</i>
<i>Interessi legali dal 31.12.1994 al 30.04.2024</i>	<i>£ 3.837.087</i>
TOTALE DOVUTO	£ 7.192.467*

* € 3714,59

Calcolo oneri concessori dovuti

Cubatura realizzata	mc 894,60
A detrarre volume assentito	mc 349,52
Restano	mc 545,08
Oneri a mc dovuti con rid. 50 %	£ 371/mc
Calcolo oneri	£ 202.225
Interessi legali dal 1.4.1996 al 30.04.2024	£ 231.257
TOTALE DOVUTO	£ 433.486*

***€ 223,87**

Calcolo spese tecniche per tutte le prestazioni necessarie a completare la pratica di condono, fino al conseguimento della concessione in sanatoria, in relazione alla lettera del 5.2.1999 (richiesta integrazione documentale) inviata al richiedente dal Comune.

SPESE TECNICHE

VOCE	IMPORTO
<i>Onorario</i>	€ 10000,00
<i>CNPAIALP 4%</i>	€ 400,00
<i>Sommano</i>	€ 10400,00
<i>IVA 22%</i>	€ 2288,00
Totale (G)	€ 12688,00

RIEPILOGO ONERI DA SOSTENERE PER DEFINIRE L'ITER DELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO

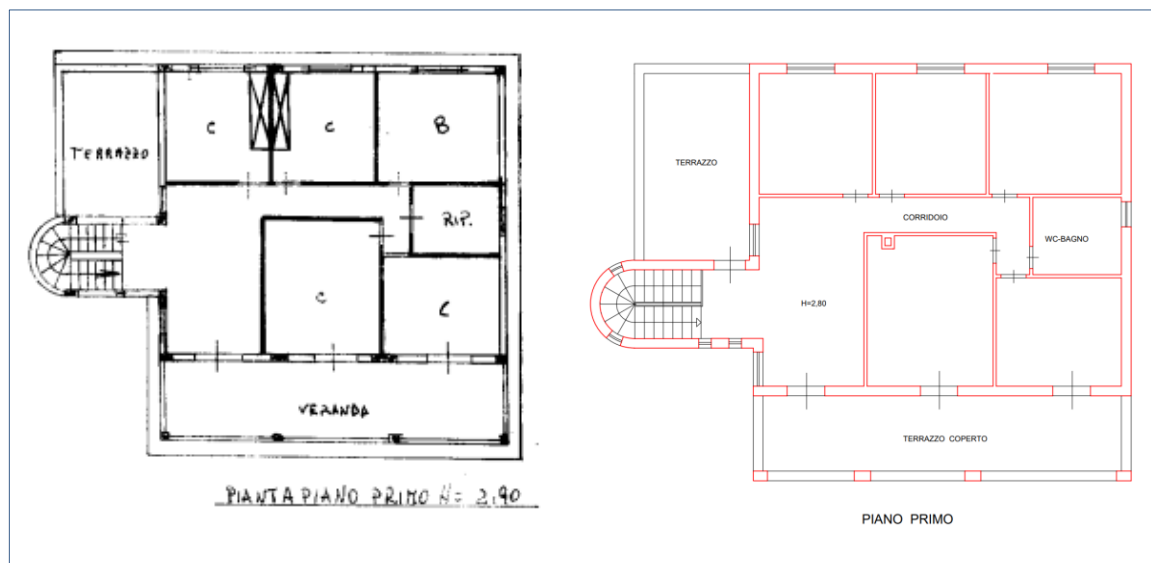
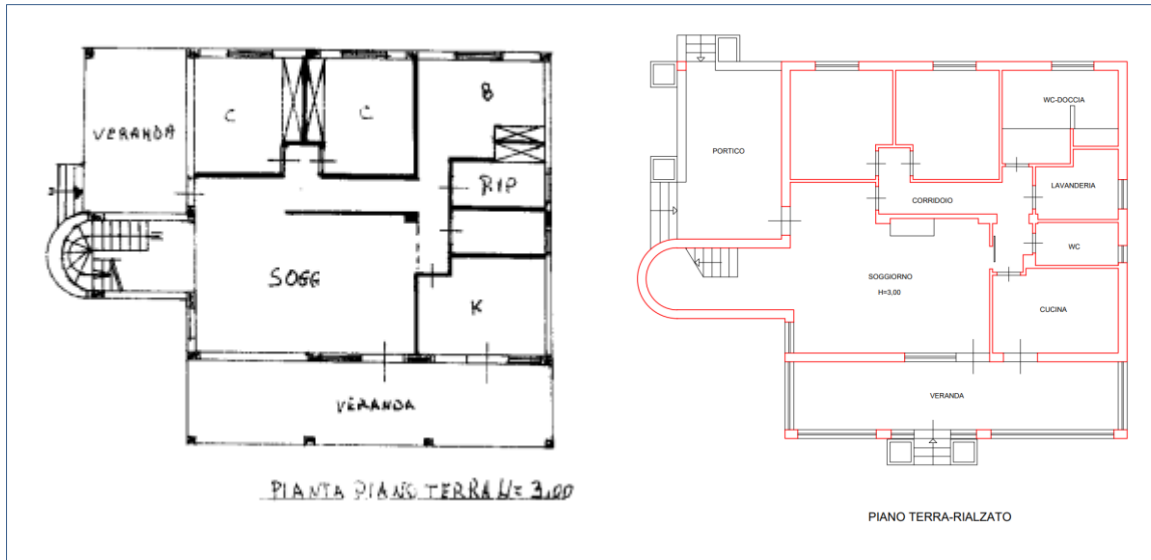
VOCE	IMPORTO
<i>Oblazione</i>	€ 3714,59
<i>Oneri concessori</i>	€ 223,87
<i>Spese tecniche</i>	€ 12688,00
Totale	€ 16626,46

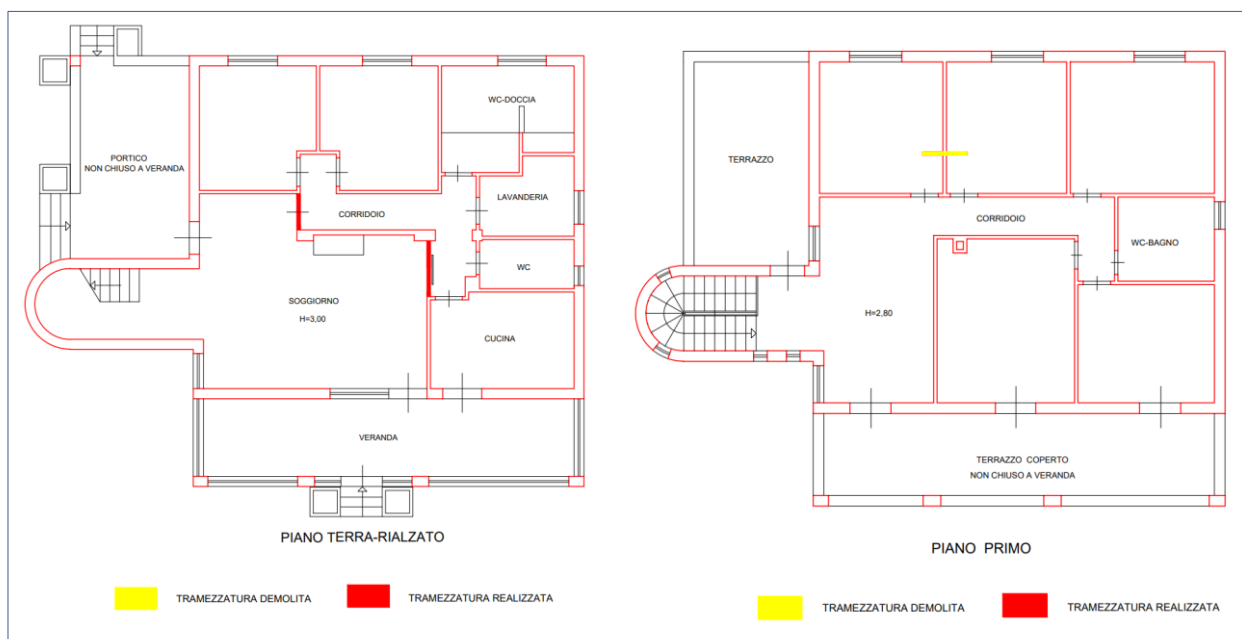
Il suddetto importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Per completare l'iter si potrà usufruire di quanto previsto all'art. 28 comma 3 della L.R. n. 16/2016, come modificato dalla L.R. N. 2/2022 e circolare DRU n. 4/2022, prot. n. 10876 del 28.6.2022, **inoltrando perizia giurata e attivando le relative procedure**. Tuttavia, poiché sono state rilevate alcune variazioni confrontando le planimetrie attuali con quelle catastali di impianto e con quelle allegate alla consulenza dell'anno 2003, stante che il procedimento di definizione della pratica non è ancora iniziato, **non sarà possibile sanarle con l'inoltro della CILA tardiva in quanto il nuovo regime introdotto dalla LR n. 2/2022, anche se si tratta di opere minori realizzate in un immobile oggetto di condono, esclude tale possibilità se non sia stato previamente definito l'iter con un provvedimento tacito o espresso di accoglimento dell'istanza.**

Di conseguenza, occorrerà rendere l'immobile conforme alle planimetrie catastali, con l'esecuzione di opere che ammontano a circa 1500 euro.

Confronto tra le planimetrie catastali e quelle del rilievo del 12.3.2024 per il villino





Difficoltà rilevate rispetto alle planimetrie catastali di impianto.

Al piano terra-rialzato, sono state realizzate tramezzature con relative porte (di cui una scorrevole) per separare il corridoio dal soggiorno, mentre la chiusura del portico a veranda non risulta realizzata.

Al piano primo, nel tramezzo che divide due vani risulta demolito un tratto di tramezzatura che doveva delimitare gli armadi a muro, mentre il terrazzo coperto non risulta chiuso a veranda.

Le chiusure a veranda del portico al piano terra e del terrazzo coperto al piano primo, non necessitano di essere realizzate per rendere conforme il fabbricato, basterà darne contezza nella perizia giurata.

Dopo la definizione della pratica di condono edilizio, si potrà inoltrare la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) allegando l'attestato di prestazione energetica (APE) e le DI.CO. degli impianti (elettrico e illuminazione, idrico-sanitario, gas), facendo eseguire le necessarie verifiche e una manutenzione straordinaria a ditta abilitata ai sensi del DM 37/2008 o, in alternativa, dopo le verifiche, rilascio delle DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) da parte di tecnico abilitato, essendo impianti preesistenti all'entrata in vigore del decreto sopra citato (27.3.2008)

A seguire i costi da sostenere

VOCE	IMPORTO
Spese tecniche, compreso CNPAIALP 4% e IVA 22%	€ 1268,80
Spese per rilascio DI.CO. impianti IVA compresa	€ 2640,00
Spese tecniche per APE, compreso CNPAIALP 4% e IVA 22%	€ 190,32
TOTALE	€ 4099,12

Importo totale da portare in detrazione dal valore di stima del magazzino e del fabbricato per civile abitazione € (1500,00+16626,46+1500,00+4099,12) = € 23725,58

7 - RISPOSTA AL QUESITO n° 7 – Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile è nella disponibilità del Sig....., erede del defunto debitore.....

8- RISPOSTA AL QUESITO n° 8 – Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Il terreno ricade in zona gravata da:

- a) vincolo paesaggistico per la distanza di mt. 150 dagli argini del torrente Carrozza;
- b) diritti del concedente a favore del Demanio dello Stato;
- c) spese e oneri di affrancazione per quanto indicato in b).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Iscrizioni ipotecarie (Conservatoria dei RR.II. di Palermo)

- ipoteca volontaria iscritta in data 08.06.1990 ai nn. 23768 R.gen./R.part. 3594, in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Bonomo del 07.06.1990, rep. n. 171256, con montante di £. 400.000.000, a favore della Banca di Roma S.p.a., contro.....(nato.....);
- ipoteca legale iscritta dalla Banca del Popolo S.p.a. in data 05.06.1992 ai nn. 27376 R.gen./R.part. 3723, in dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 02.06.1992
- verbale pignoramento immobili del 11/1/1994 ai nn. 824/643 a favore di Banca del Popolo Soc. Coop. a r.l. con sede in Trapani, cod. fisc. 00058890815, contro....., nato il....., sopra il bene in questione, rinnovazione trascritta in data 09.01.2014 ai nn. 448/ R. gen./397 R. part.
- ipoteca legale iscritta da Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi in data 08.11.2004 ai nn. 54408 R.gen./R.part. 14968, ai sensi dell'art 77 D.P.R. 602/73, sui beni di..... (nato.....);
- ipoteca legale iscritta da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE in data 02.10.2008 ai nn. 57907 R.gen./R.part. 12041.
-

Regolarizzazioni varie, il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, non essendosi provveduto alla regolarizzazione in corso di procedura:

- costo regolarizzazione fabbricati	€ 23725,58
- canone affrancazione livello (comunicazione Demanio del 24.1.2024)	€ 5880,00
- spese procedura di affrancazione del livello	€ 3646,10
Sommano in totale	€ 33251,68

9- RISPOSTA AL QUESITO n° 9 – Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.

Il bene oggetto di pignoramento ricade interamente su suolo demaniale (diritto del concedente a favore del Demanio dello Stato) come si evince dalle risultanze catastali e dal certificato di destinazione urbanistica.

10- RISPOSTA AL QUESITO n°10 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Per il bene di cui al presente lotto le visure storiche catastali **(per il solo terreno) riportano “diritto del concedente” a favore del Demanio dello Stato di Palermo (CF 84000190821)**, mentre il debitore esecutato è livellario, come indicato anche nel titolo di provenienza (atto di donazione del 21.5.1987, rep. n. 41247, in Notaio MARINO Vincenzo di Partinico, trascritto il 26.5.1987 ai nn. 20051 R. gen. 14989 R. part.), nel quale si legge: “Il suddetto fondo viene donato nello stato giuridico e di fatto in cui si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti inerenti e con tutte le servitù attive e passive legalmente costituite **ed è soggetto oltre all'ILOR terreni ad un canone annuo dovuto al Demanio dello Stato**, scevro ed esente nel resto d'altri pesi o gravezze” (atto di donazione in allegato 4).

Il Demanio dello Stato di Palermo che ha trasmesso il relativo conteggio (allegato 7.1-2) al fine di quantificare l'onere di affrancazione del livello che graverà sul futuro aggiudicatario, in quanto detratto dal valore di stima dell'immobile.

CONTEGGIO DEMANIO DELLO STATO DI PALERMO

LOTTO 2 (fg. 36, particella 547)

Importo dei canoni livellari pregressi	€ 1470,00*
Importo del prezzo di affrancazione	€ 4410,00
Importo totale dovuto	€ 5880,00

a questi costi bisogna aggiungere le spese per la procedura di affrancazione:

Cod tributo 847t – Mod. F24	Canone di affrancazione	€ 179,70
Cod tributo 853t – Mod. F24 capitolo 4004	Affrancazione ed alienazione di prestazioni attive perpetue	€ 1646,40
	Atto di affrancazione	€ 1500,00
	Voltura catastale	€ 200,00
	Certificato di destinazione urbanistica	€ 120,00
	TOTALE	€ 3646,10

Questi costi sono indicativi e potranno essere quantificati in modo più puntuale dall'Agenzia del Demanio al momento dell'istruttoria della relativa istanza.

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

Non vi sono spese di gestione.

12-RISPOSTA AL QUESITO n°12–Procedere alla valutazione dei beni.

Premessa.

Si riportano le fonti dei dati utilizzati per la determinazione del valore unitario di mercato, in riferimento a tutte le tipologie di immobili che costituiscono il compendio pignorato (Fonti delle informazioni utilizzate in allegato 8-2):

banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

banca dati Immobiliare.it.

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

Essa è senz'altro una buona fonte di dati relativi al mercato immobiliare, *ma i valori in essa contenuti non possono in alcun modo sostituirsi alla stima*, ma essere solo di aiuto, anche perché sono riferiti all'ordinarietà degli immobili in quella zona omogenea e in particolare al prevalente stato conservativo.

banca dati delle quotazioni e rendimenti pubblicati dal borsino immobiliare.it

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Rete di referenti locali
- Agenzia delle Entrate OMI
- Istat e Banca D'Italia

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare e edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

Fabbricato per civile abitazione (tipologia villino)

Secondo la banca dati dell'OMI, la tabella relativa al 2° semestre 2023 del codice zona R2, fascia/zona extraurbana, indica per la tipologia ville e villini in stato normale, un valore di vendita che oscilla da € 570/m² a € 800/m² (valore medio € 685/m²)

I valori di locazione sono: min 2,0 € m²/mese – max 2,5 € m²/mese (valore medio 2,25 € m²/mese)

Il borsino immobiliare.it indica per **ville e villini**, un valore di vendita che oscilla da € 442/m² a € 722/m² (valore medio € 582/m²)

Invece, per quanto concerne i valori di locazioni indica un valore che oscilla da € 1,45/ m² a € 2,31/m² (valore medio € 1,88/m²).

Magazzino

Secondo la banca dati dell'OMI, la tabella relativa al 2° semestre 2023 del codice zona R2, fascia/zona extraurbana, indica per la tipologia magazzini in stato normale, un valore di vendita che oscilla da € 210/m² a € 305/m² (valore medio € 257,50/m²)

I valori di locazione sono: min 1,1 € m²/mese – max 1,6 € m²/mese (valore medio 1,35 € m²/mese)

Il borsino immobiliare.it indica per magazzini, un valore di vendita che oscilla da € 166/m² a € 301/m² (valore medio € 233/m²)

Invece, per quanto concerne i valori di locazioni indica un valore che oscilla da € 0,68/ m² a € 1,28/m² (valore medio € 0,98/m²).

Al fine determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il **metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.**

Stima.

Il **metodo di stima "sintetico"**, consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e con le aggiunte o detrazioni del caso, individuandosi come parametro tecnico il metro quadrato. La formula base del calcolo è:

V = Vu x S dove:

V = valore venale dell'immobile;

Vu = valore unitario a metro quadrato;

S = superficie commerciale

Si tratta di esaminare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali e cioè predominanti sia nel bene da stimare, sia nel comprensorio ove il bene è situato, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà. Essa sarà, pertanto, basata sulla normale capacità del bene, ovvero non fuori dal comune e secondo il principio dell'ordinarietà. Si andrà a determinare il valore venale, ovvero quel particolare valore che il bene assume nel mercato, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso e una quantità di denaro capace di rappresentarlo. L'aspetto economico a cui si perverrà sarà, di conseguenza, il più probabile valore, ovvero quello che avrà maggiore possibilità quando il bene verrà posto in vendita, rispondendo pienamente alle leggi di mercato della domanda e dell'offerta in regime di normalità.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato per civile abitazione (villino), del del suo stato di manutenzione e del grado di finitura, appare congruo un valore pari a € 500/m² (minore della media dei valori medi rilevati che sarebbe pari a € 633,50/ m²)

Per quanto concerne il magazzino, in relazione al suo stato di manutenzione e del grado di finitura, appare congruo un valore pari a € 245/m²

Stima sintetica fabbricato per civile abitazione (villino cat. catast. A/7)

- Sup commerciale m² **308,20**
- Valore medio unitario € 500/m²
- **Probabile valore di mercato: € 500/m² * 308,20 = € 154100,00 (villino)**

Stima sintetica fabbricato per il magazzino

- Sup commerciale m² **106,10**
- Valore medio unitario € /m² **245**

- Probabile valore di mercato: € 245/m² * 106,20 = € 26019,00 (magazzino)
- VALORE COMPLESSIVO DEL BENE = € 180119,00

- Detrazioni di cui al punto 8 = € 33251,68
- Restano = € 146867,32

13- RISPOSTA AL QUESITO n°13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

Per tenere 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, si applica una riduzione nella misura del 5%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato.

€ 146867,32* 0,95 = € 139523,95, in c.t. € 139500,00 (diconsi euro centotrentanovemilacinquecento e centesimi zero).

INDICE DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 - Verbale di sopralluogo.
- Allegato 2-2 - Foto del fabbricato per civile abitazione (tip. villino).
- Allegato 2-2 bis - Foto del magazzino.
- Allegato 3-2 - Visure e planimetrie catastali del villino.
- Allegato 3-2 bis - Visura e planimetria catastali del magazzino.
- Allegato 3-2 ter - Rilievo del villino.
- Allegato 3-2 quater Rilievo del magazzino.
- Allegato 4 - Copia atto di donazione del 21.5.1987.
- Allegato 5-1 - Copia Nulla Osta per Esecuzione di opere Edili, prot. n.6455 del 28.4.1976 e relativo Progetto.
- Allegato 5-1 ter - Copia Atto d'obbligo unilaterale del 31/8/1981.
- Allegato 5-2 - Copia Concessione Edilizia n.465/81, prot. n.12769/80 del 19.09.1981 e relativo progetto; copia autorizzazione del Genio civile di Palermo, nota n. 363 del 7.7.1981; copia domanda di rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ex L.47/85 e relativi allegati; copia lettera richiesta documenti del Comune di Partinico, prot. n. 734 del 05.02.1999, in riferimento alla domanda di rilascio della concessione in sanatoria.
- Allegato 6 - Certificato di destinazione urbanistica.
- Allegato 7.1-2 - Comunicazione del Demanio dello Stato di Palermo (per i lotti 1-2)

Allegato 8-2 - Fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima.

Il sottoscritto, ritenendo di avere assolto l'incarico conferito, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione e delle parti, per qualsiasi chiarimento.

Palermo li, 08.04.2024

L'Esperto Stimatore
Arch. Giuseppe VENUTELLI