

---

❖ **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE** ❖

---

**SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE**

---

**GIUDICE**

**Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI**



**CURATORE**

**Avv. Alessandra BOVA**



**FALLIMENTO**

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



**TECNICO INCARICATO**

**Arch. Carlo Castrenze Borzelliere**



<b>- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA -</b>
--

- Data conferimento dell'incarico con Decreto di Nomina del 10 marzo 2023
- Inizio delle operazioni peritali in data 20 marzo 2023\_Lotto 1
- Inizio delle operazioni peritali in data 11 aprile 2023\_Lotto 2
- Scadenza del termine: 90 giorni \_08/06/2023

## **PREMESSA**

In data 10 marzo 2023 presso lo studio del Curatore **Avv. Alessandra BOVA**, nominato con sentenza 16/2020 dal Tribunale di Termini Imerese, il sottoscritto Esperto Stimatore **Arch. Carlo Castrenze BORZELLIERE**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo al n.5961, con studio in Termini Imerese (PA) – 90018 – , via Enrico Iannelli n. 7, cell.: 320 0375049, e-mail: c.borzelliere@gmail.com, pec: borzelliere.carlo@pec.it, convocato ai sensi dell'art. 87, comma 2, L.F., accettava l'incarico per la stima di tutti i beni acquisiti al fallimento, inerenti la causa indicata in epigrafe.

Il Curatore disponeva che l'esperto stimatore provvedesse alla **stima dei beni immobili**, con particolare riferimento a:

- a) Raccolta degli atti necessari alla redazione di perizia;**
- b) Esatta individuazione dei beni caduti in fallimento e alla formazione di uno o più lotti per la vendita;**
- c) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**
  - o della loro agibilità;
  - o elencazione completa di data di rilascio, numero di protocollo delle eventuali pratiche edilizie svolte, relative agli immobili;
  - o in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- d) Procedere alla identificazione catastale degli immobili indicando gli elementi necessari per il trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti**
  - o acquisire e produrre la relativa scheda e in mancanza indicare i costi per il reperimento;
  - o in caso di difformità procedere alla variazione necessaria per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al catasto fabbricati;
- e) Valutazione complessiva dei beni indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri e le fonti delle informazioni utilizzati per la stima;**

- o nel caso si tratti di quota indivisa fornisca, altresì, la valutazione della sola quota, tenendo conto delle difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso di diritti reali di godimento, provveda a fornire la valutazione degli stessi applicando il coefficiente, stabilendo se il bene risulti facilmente divisibile.

Nel medesimo Decreto di Nomina il Curatore disponeva che l'esperto stimatore provvedesse all'invio di copia della Relazione, al Curatore e al deposito telematico presso la Cancelleria Fallimentare entro 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, ovvero viene fissata la data ultima di deposito della Relazione tecnica di stima entro il giorno 08 giugno 2023.

#### **CIÒ PREMESSO**

L'Esperto, esaminati attentamente gli atti e i documenti della procedura, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di dare esecuzione al mandato conferitogli, il giorno 20/03/2023 il sottoscritto Esperto, congiuntamente al Curatore, nominato dal Giudice dott.ssa Giovanna DEBERNARDI, nella persona dell'Avv. Alessandra BOVA, si recava sui luoghi, dove sono siti gli immobili oggetto del fallimento n. 16/2020, della \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, ovvero presso il Comune di Bolognetta (PA), via Monachelli nn. 63-69, e dava inizio alle operazioni peritali.

Era presente sui luoghi il Sig. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, amministratore unico della \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, la Sig.ra \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, che permetteva l'accesso all'immobile oggetto del fallimento, in seguito identificato con il LOTTO 1.

Avvenuto l'accesso all'immobile l'Esperto procedeva all'acquisizione di tutti i dati e gli elementi utili, ivi compreso i rilievi fotografici e metrici, al fine di poter espletare il mandato e poter redigere la Perizia di stima, concludendo il primo sopralluogo e

riservandosi di ritornare sui luoghi qualora fosse necessario reperire ulteriori dati utili all'espletamento dell'incarico.

Il giorno 11/04/2023 il sottoscritto Esperto, congiuntamente al Curatore Avv. Alessandra BOVA, si recava nuovamente sui luoghi, presso il Comune di Bolognetta (PA), via Monachelli nn. 63-69, e dava inizio al secondo sopralluogo.

Era presente sui luoghi il Sig. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, che permetteva l'accesso all'immobile oggetto del fallimento, in seguito identificato con il LOTTO 2.

Avvenuto l'accesso all'immobile l'Esperto procedeva all'acquisizione di tutti i dati e gli elementi utili, ivi compreso i rilievi fotografici e metrici, al fine di poter espletare il mandato e poter redigere la Perizia di stima, concludendo il primo sopralluogo e riservandosi di ritornare sui luoghi qualora fosse necessario reperire ulteriori dati utili all'espletamento dell'incarico.

Successivamente il sottoscritto Esperto, ha provveduto ad acquisire presso tutti gli Enti competenti (Agenzia del Territorio di Palermo, Comune di Bolognetta, ...), la documentazione ritenuta utile, al fine di svolgere compiutamente il proprio mandato.

**a) RACCOLTA DEGLI ATTI NECESSARI ALLA REDAZIONE DI PERIZIA**

Allo scopo di espletare il mandato ricevuto sono stati esaminati i seguenti documenti presenti nel fascicolo telematico:

1. Estratto di mappa catastale, foglio n. 16, del Comune di Bolognetta (PA), (Vedi Allegato B);
2. Visure storiche identificate al N.C.E.U del Comune di Bolognetta (PA) (Vedi Allegato B):
  - foglio n. 16, part.IIa n.1061, sub. n. 6;
  - foglio n. 16, part.IIa n.1061, sub. n. 11;
3. Planimetrie catastali identificate N.C.E.U del Comune di Bolognetta (PA), (VEDI ALLEGATO B):
  - foglio n. 16, part.IIa n.1061, sub. n. 6;
  - foglio n. 16, part.IIa n.1061, sub. n. 11;
4. Aerofotogrammetria dei beni oggetto della presente;
5. Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bolognetta (PA), Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio (Vedi Allegato D);
6. Titoli abilitativi e relativi elaborati grafici (Vedi Allegato E);
7. Ispezioni Ipotecarie presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate (Vedi Allegato F);
8. Quotazioni immobiliari, OMI e osservatori mercato immobiliare agenzie, (Vedi Allegato G).

Sulla base dell'esame dei documenti esaminati e dalle risultanze del sopralluogo, di seguito vengono descritti e poi stimati, gli immobili oggetto del Fallimento n. 16/2020 della \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*.

## **b) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI CADUTI IN FALLIMENTO E ALLA FORMAZIONE DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA**

I beni, oggetto della presente procedura di fallimento, fanno riferimento agli immobili posseduti in piena proprietà per la quota di 1/1, della \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, in persona dell'Amministratore unico Sig. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, con sede legale in \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (PA), \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, C.F./P.I. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, così identificati:

- ✓ Immobile sito nel Comune di Bolognetta (PA), via Monachelli n. 69, piano 1-2, identificato all'N.C.E.U., Foglio n. 16, part.IIa n. 1066, sub. n.6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 158,00 mq, rendita € 298,25;
- ✓ Immobile sito nel Comune di Bolognetta (PA), via Monachelli n. 63, piano T, identificato all'N.C.E.U., Foglio n. 16, part.IIa n. 1066, sub. n.11, categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 89,00 mq, rendita € 569,39.

### **FORMAZIONE LOTTI**

Al fine di rendere immediatamente alienabili e maggiormente appetibili sul mercato i beni oggetto del presente procedimento, **il sottoscritto ha proceduto a costituire due lotti**, considerato che i beni posti in vendita hanno la capacità di produrre reddito autonomamente.

### **LOTTO UNO**

Il Lotto è costituito dall'unità immobiliare, destinata ad uso residenziale, identificata quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Bolognetta (PA), via Monachelli n. 69, con accesso posto al piano primo, censita al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA), al foglio n. 16, part.IIa n. 1066, sub. n.6, a due elevazioni fuori terra.

Tale bene è posto all'interno di un edificio condominiale, confina a Nord-Ovest e Nord con la via Giuseppe Garibaldi; a Nord-Est e Est con la particella n. 1057; a Sud-Est con il sub. n. 5 della medesima particella n. 1066; a Sud con il bene comune non censibile (corridoio di accesso condominiale); a Sud-Ovest e Ovest con il sub. n. 8 della stessa particella n. 1066, tutte identificate al foglio di mappa n. 16, del Comune di Bolognetta (PA).

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile oggetto del presente procedimento, destinato ad uso residenziale, fa parte di un complesso condominiale costituito nell'edificio storico denominato "Palazzo Marco Mancino", l'intero edificio è di antica costruzione, di epoca risalente al 1604, (ovvero realizzato nella prima metà del XVII secolo), ubicato nel centro urbano del comune di Bolognetta (PA), in prossimità del Municipio e della piazza dei Caduti in Guerra, fa parte dell'isolato compreso tra le vie Monachelli, Romano e Garibaldi. Da un lato risulta in aderenza con un altro fabbricato di recente edificazione.

L'intero edificio ha pianta pressoché rettangolare, a tre elevazioni fuori terra, il collegamento verticale delle singole unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala ad una rampa che permette l'accesso ad un disimpegno condominiale, rivestiti in marmo nei toni del rosso. L'edificio è dotato di spazi condominiali, quali il locale caldaie, autoclave, riserva idrica e contatori elettrici con accesso dall'esterno su via Garibaldi.

La tipologia edilizia dell'edificio oggetto della presente è del tipo palazzetto storico a tre elevazioni fuori terra, con struttura in muratura portante; i solai sono realizzati in struttura lignea; la copertura è del tipo a falde costituita da travi in legno; le tramezzature interne sono realizzati in blocchi di laterizio forati di diverso spessore; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte, con muratura di pietrame calcareo a faccia vista e intonaco a base di calce con colorazione sui toni terrosi, pluviali e gronde in laterizio.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale, la fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete E.N.E.L.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in oggetto, come si evince dalla documentazione allegata, è in possesso di Autorizzazione Edilizia per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 36 del 10/11/2008 e l'Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 47 del 13/10/2010.

L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo e

secondo, ad uso residenziale, censito al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA), al Foglio n. 16, part.III n. 1066, sub. n.6, con accesso su via Monachelli al civico n. 69, tramite l'androne e la scala condominiale si giunge all'ingresso del bene in oggetto, posto al piano primo.

Dall'ingresso si accede ad un grande vano, costituito da due porzioni, destinato in parte a salone, in cui è presente la scala di accesso al secondo piano, e in parte a cucina, da cui si accede ad un ripostiglio-lavanderia e a un w.c. con anti-w.c. Entrambi i vani principali sono dotati di balconi prospicienti la via Garibaldi. Dalla scala interna si giunge al disimpegno del secondo livello che distribuisce due vani principali, con finestre circolari su via Garibaldi, oltre due vani accessori, un ripostiglio e un w.c.

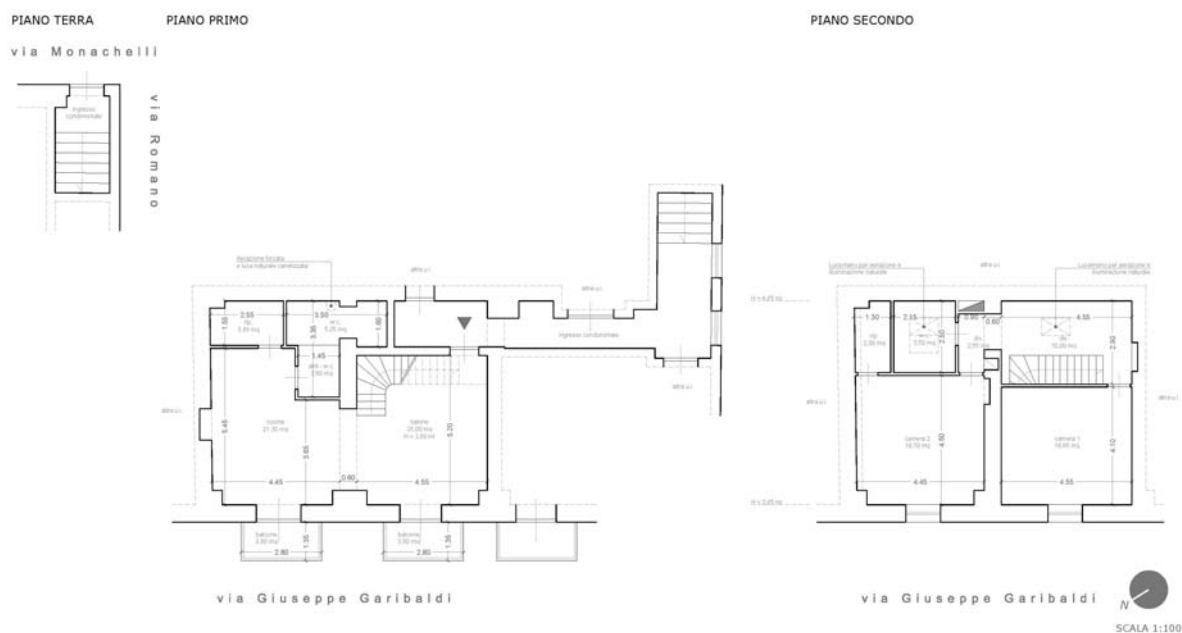
L'altezza interna utile al **piano primo** è pari a **ml 2,80**, mentre al **piano secondo** variabile da un'altezza **minima di ml 2,45** ad una **massima di ml 4,45**. La superficie residenziale netta è uguale a **mq 117,30** e quella non residenziale, ovvero della dei balconi, di **mq 7,60**.

Sulla base dei rilievi eseguiti, la superficie commerciale è stata calcolata dalla sommatoria della superficie residenziale netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari. L'area dei balconi, in dotazione alla unità abitativa, è stata calcolata, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25, fino a mq 25.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi **la superficie commerciale** relativa all'unità immobiliare in oggetto, risulta di **mq 154,60**.

L'unità immobiliare ha un fronte prospettante sulla via G. Garibaldi, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali. Le caratteristiche strutturali sono buone in quanto non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono in quanto l'unità è in corso di definizione.





*Rilievo dello stato di fatto– Lotto Uno –*

L'intero immobile è uniformemente rifinito con pavimentazione in gres, mentre i servizi igienici (dotati di aerazione forzata) non sono né pavimentati, né rivestiti. Tutti i servizi igienici sono sprovvisti di sanitari. La scala interna che collega i due livelli dell'appartamento è priva sia di rivestimento che di ringhiera. Le superfici parietali e del soffitto sono rifinite in parte con rasante per interni, in parte con pietra a faccia vista. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi, completi di oscuranti, gli spazi interni non confinanti con l'esterno sono dotati di lucernari.

Sono assenti le porte interne.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia, di cui si rilevano le tracce: elettrico, idrico e di riscaldamento con elementi radianti.

Di seguito si allegano alcune foto significative e la pianta dello stato attuale.



*Lotto Uno – Prospetto su via Giuseppe Garibaldi*



*Lotto Uno – Ingresso - Salone*



*Lotto Uno – Camera 1*



*Lotto Uno – Disimpegno piano secondo*

## **LOTTO DUE**

Il Lotto è costituito dall'unità immobiliare, destinata ad uso terziario, identificata quale ufficio e/o studio privato sita nel Comune di Bolognetta (PA), via Monachelli n. 63, con accesso posto al piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA), al foglio n. 16, part.IIa n. 1066, sub. n. 11, a una elevazione fuori terra oltre soppalco.

Tale bene è posto all'interno di un edificio condominiale, con doppio accesso diretto su via Monachelli e su via G. Garibaldi. L'immobile confina a Nord-Ovest e Nord con la via Giuseppe Garibaldi; a Nord-Est, Est e Sud-Est con la particella n. 1057; a Sud con la via Monachelli; a Sud-Ovest e Ovest con il sub. n. 12 della stessa particella n. 1066, tutte identificate al foglio di mappa n. 16, del Comune di Bolognetta (PA).

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile oggetto del presente procedimento, destinato ad uso terziario, fa parte di un complesso condominiale costituito nell'edificio storico denominato "Palazzo Marco Mancino", l'intero edificio è di antica costruzione, di epoca risalente al 1604, (ovvero realizzato nella prima metà del XVII secolo), ubicato nel centro urbano del comune di Bolognetta (PA), in prossimità del Municipio e della piazza dei Caduti in Guerra, fa parte dell'isolato compreso tra le vie Monachelli, Romano e Garibaldi. Da un lato risulta in aderenza con un altro fabbricato di recente edificazione.

L'intero edificio ha pianta pressoché rettangolare, a tre elevazioni fuori terra, il collegamento verticale delle singole unità immobiliari è realizzato attraverso un vano scala ad una rampa che permette l'accesso ad un disimpegno condominiale, rivestiti in marmo nei toni del rosso. L'edificio è dotato di spazi condominiali, quali il locale caldaie, autoclave, riserva idrica e contatori elettrici con accesso dall'estero su via Garibaldi.

La tipologia edilizia dell'edificio oggetto della presente è del tipo palazzetto storico a tre elevazioni fuori terra, con struttura in muratura portante; i solai sono realizzati in struttura lignea; la copertura è del tipo a falde costituita da travi in legno; le tramezzature interne sono realizzati in blocchi di laterizio forati di diverso spessore; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte, con muratura di pietrame calcareo a faccia vista e intonaco a base di calce con colorazione sui toni terrosi, pluviali e gronde in laterizio.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale, la fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete E.N.E.L.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in oggetto, come si evince dalla documentazione allegata, è in possesso di Autorizzazione Edilizia per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 36 del 10/11/2008 e l'Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 47 del 13/10/2010.

L'immobile in oggetto è costituito dall'ufficio posto al piano terra, ad uso terziario, censito al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA), al Foglio n. 16, part.IIa n. 1066, sub. n.11 con accesso sia su via Monachelli, al civico n. 63, che su via Giuseppe Garibaldi.

Dall'ingresso si accede ad un vano, destinato ad ufficio, in cui è presente la scala di accesso al soppalco. Quest'ultimo è costituito da una parte aperta sul vano principale e da un servizio igienico. Attraverso un disimpegno si ha accesso al secondo vano principale anch'esso destinato probabilmente ad ufficio.

L'altezza interna utile del **vano su via Monachelli** è pari a **ml 4,20**, quella del **soppalco** uguale a **ml 1,80**, mentre il **vano prospiciente la via Garibaldi** pari a **ml 3,75**.

Sulla base dei rilievi eseguiti, la superficie commerciale è stata calcolata dalla sommatoria della superficie residenziale netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari. L'area del soppalco, non abitabile in quanto con altezza inferiore a ml 2,20, in dotazione alla unità terziaria, è stata calcolata, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,15.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi **la superficie commerciale** relativa all'unità immobiliare in oggetto, risulta di **mq 85,51**.

L'unità immobiliare ha un fronte prospettante sulla via G. Garibaldi e uno su via Monachelli, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali. Le caratteristiche strutturali sono buone in quanto non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità

immobiliare è ottimo.

### LOTTO DUE

Immobile adibito a STUDIO O UFFICIO PRIVATO, identificato al N.C.E.U. di Bolognetta, fg. 16, p.la n. 1066, sub. n. 11 - sito in via Monachelli, n. 63, Bolognetta (PA)



#### *Rilievo dello stato di fatto– Lotto Due –*

L'intero immobile è uniformemente rifinito con pavimentazione in cotto, mentre il servizio igienico è rivestito fino ad ml 1,20, ed è dotato di lavabo e w.c.. La scala interna che collega i due livelli è provvista di ringhiera in ferro, come il soppalco, ma priva di pedate. Le superfici parietali e del soffitto sono perfettamente rifinite in parte con idropittura per interni, in parte con pietra a faccia vista. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi, completi di oscuranti.

Le porte interne sono del tipo in legno con inserti in vetro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico, idrico e di climatizzazione.

Di seguito si allegano alcune foto significative e la pianta dello stato attuale.



*Lotto Due – Prospetto su via Giuseppe Garibaldi*



*Lotto Due – Ufficio 1 su via Monachelli*



*Lotto Due – Ufficio 1 su via Monachelli*



*Lotto Due – Ufficio 2 su via Garibaldi*



## **c) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

### **LOTTO UNO**

L'immobile in oggetto, destinato ad uso residenziale, identificato quale appartamento su due livelli è sito nel Comune di Bolognetta (PA), via Monachelli, n. 69, fa parte di un complesso condominiale costituito nell'edificio storico denominato "Palazzo Marco Mancino", ha ingresso posto al piano primo, è censito al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA), al foglio n. 16, part.IIa n. 1066, sub. n. 6, piano primo e secondo.

L'area di sedime dell'intero complesso condominiale ricade all'interno delle Zone Territoriali Omogenee "B\* – zone di edilizia urbana" del Piano Regolatore Generale (P.R.G) vigente del Comune di Bolognetta (PA) approvato con D.A. n. 660/DRU del 07/09/1995. In particolare l'edificio è individuato quale edificio di interesse architettonico-ambientale, inserito negli elenchi di cui al Titolo III – Norme per le singole zone, all'art. 18 "Manufatti Particolari Sottoposti a Vincolo – 1 – delle Norme di Attuazione del P.R.G.". Sull'immobile non sussistono ulteriori vincoli di natura paesaggistica e/o idrogeologica.

Dall'analisi delle Norme Tecniche di Attuazione, fornite al sottoscritto c.t.u. dall'Ufficio Tecnico, si evince che le zone "B\* – zone di edilizia urbana" identificano le aree del centro urbano storicamente consolidato a alcuni insediamenti e impianti storici sparsi nel territorio comunale considerati come "zone A puntuali". In particolare per gli edifici storici (di cui all'art. 18 delle N.T.A) si prescrivono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione finalizzati a una riqualificazione delle facciate tramite impiego di materiali consoni alle caratteristiche dell'architettura storica locale (Vedi allegato D).

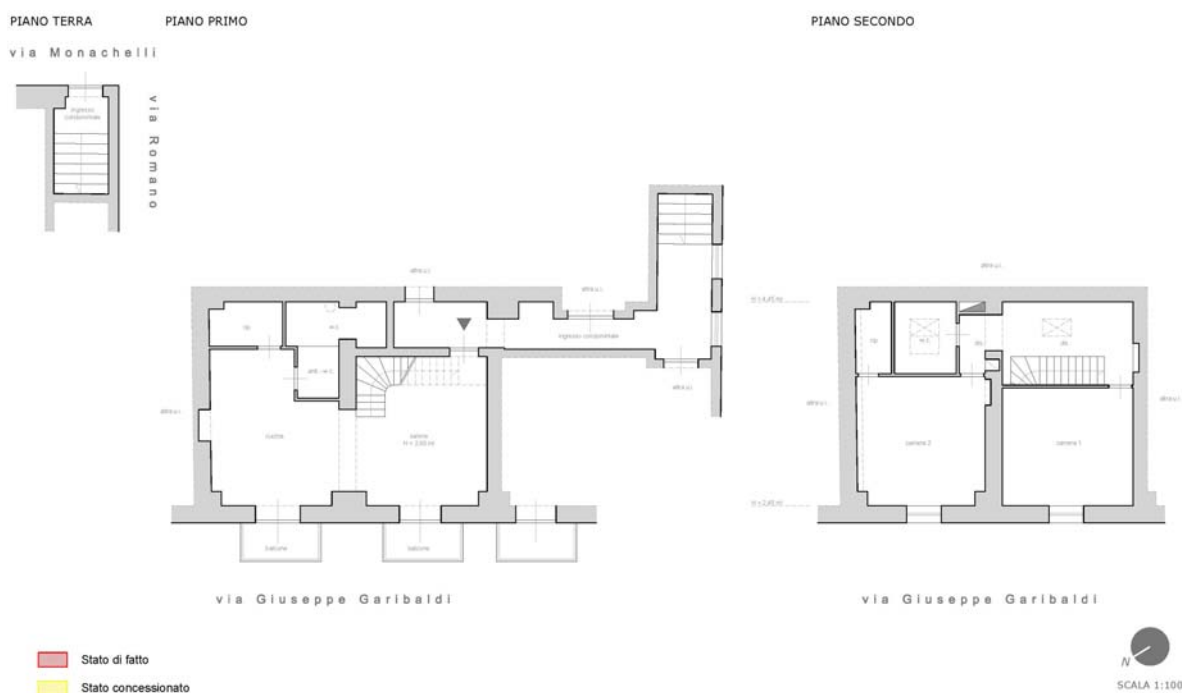
In seguito alla richiesta presentata dal sottoscritto c.t.u., a mezzo PEC in data 07/04/2023, prot. n. 3477/2023, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bolognetta, in merito alla documentazione e alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, inerente l'immobile oggetto di pignoramento, lo stesso Ufficio Urbanistica, Territorio e Ambiente, Edilizia Privata - Settore IV - Pianificazione del Territorio, Ambiente e attività Produttive trasmetteva con PEC del 26/04/2023, prot. n. 4076/2023, e integrazione del 02/05/2023, con stesso protocollo, in parte i documenti richiesti.

Dall'analisi dei documenti sulla regolarità edilizia si è potuto constatare che

l'immobile è di antica costruzione, di epoca risalente al 1604, (ovvero realizzato nella prima metà del XVII secolo), l'intero edificio è denominato "Palazzo Marco Mancino". Con **Autorizzazione Edilizia per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 36 del 10/11/2008** sono stati autorizzati l'esecuzione dei lavori di risanamento dell'intero edificio, sito tra le vie Romano, Garibaldi e Monachelli. Per le opere in oggetto è stata inoltre ottenuta l'**Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 47 del 13/10/2010**, alle condizioni prescritte e indicate dall'Ufficio nella relazione tecnica allegata e consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni (Vedi allegato E).

In merito all'autorizzazione di agibilità dell'immobile in oggetto, sebbene la Ditta intestataria della pratica edilizia, nonché proprietaria, abbia inoltrato richiesta di Nulla Osta di Abitabilità e Agibilità del fabbricato in oggetto in data 02/03/2011, giusto prot. n. 2065, l'Ufficio ad oggi non ha rilasciato il suddetto titolo. Il sottoscritto esperto con la richiesta presentata, a mezzo PEC in data 07/04/2023, prot. n. 3477/2023, all'Ufficio Urbanistica, Territorio e Ambiente, Edilizia Privata, aveva richiesto, in caso di assenza del titolo abilitativo o d'uso, il rilascio di un "*Certificato attestante lo stato della pratica edilizia e in caso di mancato rilascio del titolo abilitativo di esporne le motivazioni*". Allo stato attuale, l'Ufficio più volte sollecitato, per le vie brevi, non ha prodotto l'attestazione richiesta.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, censito al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA), al foglio n. 16, part.IIa n. 1066, sub. n. 6, piano primo e secondo, il sottoscritto c.t.u. ha potuto constatare che non sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultimo titolo abilitativo, Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 47 del 13/10/2010, al netto delle tolleranze di cantiere.



*Sovrapposizione stato di fatto e titolo abilitativo – Lotto Uno –*

## LOTTO DUE

L'immobile in oggetto, destinato all'uso terziario, identificato quale studio e/o ufficio privato, su unico livello oltre soppalco, è sito nel Comune di Bolognetta (PA), via Monachelli, n. 63, fa parte di un complesso condominiale costituito nell'edificio storico denominato "Palazzo Marco Mancino", con ingressi indipendenti sia su via Monachelli che su via Garibaldi, è censito al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA), al foglio n. 16, part.IIa n. 1066, sub. n. 11, piano terra.

L'area di sedime dell'intero complesso condominiale ricade all'interno delle Zone Territoriali Omogenee "B\* – zone di edilizia urbana" del Piano Regolatore Generale (P.R.G) vigente del Comune di Bolognetta (PA) approvato con D.A. n. 660/DRU del 07/09/1995. In particolare l'edificio è individuato quale edificio di interesse architettonico-ambientale, inserito negli elenchi di cui al Titolo III – Norme per le singole zone, all'art. 18 "Manufatti Particolari Sottoposti a Vincolo – 1 – delle Norme di Attuazione del P.R.G.". Sull'immobile non sussistono ulteriori vincoli di natura paesaggistica e/o idrogeologica.

Dall'analisi delle Norme Tecniche di Attuazione, fornite al sottoscritto c.t.u. dall'Ufficio Tecnico, si evince che le zone "B\* – zone di edilizia urbana" identificano le aree del centro urbano storicamente consolidato a alcuni insediamenti e impianti

storici sparsi nel territorio comunale considerati come "zone A puntuali". In particolare per gli edifici storici (di cui all'art. 18 delle N.T.A) si prescrivono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione finalizzati a una riqualificazione delle facciate tramite impiego di materiali consoni alle caratteristiche dell'architettura storica locale (Vedi allegato D).

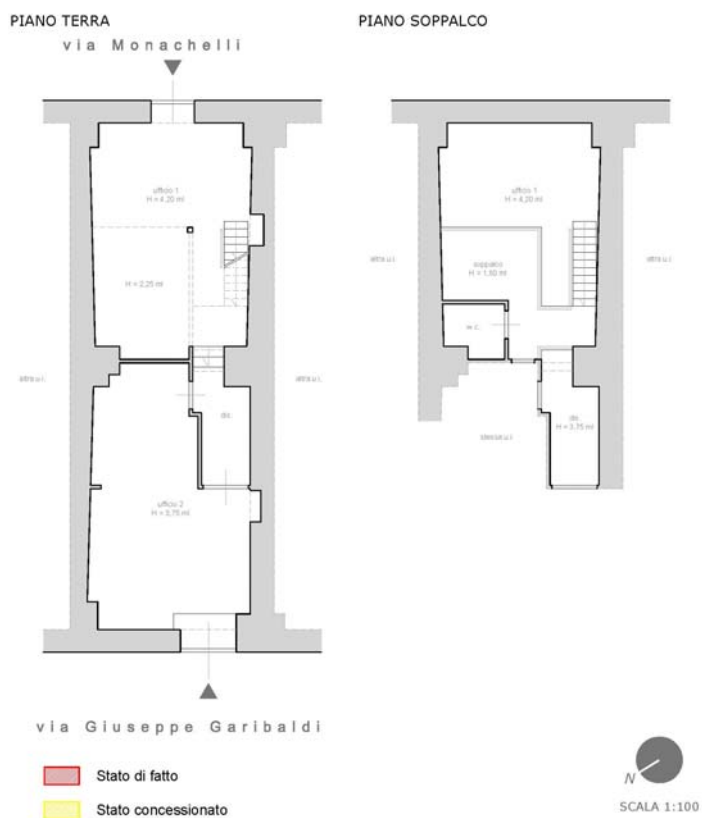
In seguito alla richiesta presentata dal sottoscritto c.t.u., a mezzo PEC in data 07/04/2023, prot. n. 3477/2023, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bolognetta, in merito alla documentazione e alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, inerente l'immobile oggetto di pignoramento, lo stesso Ufficio Urbanistica, Territorio e Ambiente, Edilizia Privata - Settore IV - Pianificazione del Territorio, Ambiente e attività Produttive trasmetteva con PEC del 26/04/2023, prot. n. 4076/2023, e integrazione del 02/05/2023, con stesso protocollo, in parte i documenti richiesti.

Dall'analisi dei documenti sulla regolarità edilizia si è potuto constatare che l'immobile è di antica costruzione, di epoca risalente al 1604, (ovvero realizzato nella prima metà del XVII secolo), l'intero edificio è denominato "Palazzo Marco Mancino". Con **Autorizzazione Edilizia per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 36 del 10/11/2008** sono stati autorizzati l'esecuzione dei lavori di risanamento dell'intero edificio, sito tra le vie Romano, Garibaldi e Monachelli. Per le opere in oggetto è stata inoltre ottenuta l'**Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 47 del 13/10/2010**, alle condizioni prescritte e indicate dall'Ufficio nella relazione tecnica allegata e consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni (Vedi allegato E).

In merito all'autorizzazione di agibilità dell'immobile in oggetto, sebbene la Ditta intestataria della pratica edilizia, nonché proprietaria, abbia inoltrato richiesta di Nulla Osta di Abitabilità e Agibilità del fabbricato in oggetto in data 02/03/2011, giusto prot. n. 2065, l'Ufficio ad oggi non ha rilasciato il suddetto titolo. Il sottoscritto esperto con la richiesta presentata, a mezzo PEC in data 07/04/2023, prot. n. 3477/2023, all'Ufficio Urbanistica, Territorio e Ambiente, Edilizia Privata, aveva richiesto, in caso di assenza del titolo abilitativo o d'uso, il rilascio di un "*Certificato attestante lo stato della pratica edilizia e in caso di mancato rilascio del titolo abilitativo di esporne le motivazioni*". Allo stato attuale, l'Ufficio più volte sollecitato, per le vie brevi, non ha prodotto l'attestazione richiesta.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, censito al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA), al foglio n. 16, part.IIa n. 1066, sub. n. 11, piano primo e secondo, il sottoscritto c.t.u. ha potuto constatare che non sussistono

difformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultimo titolo abilitativo, Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 47 del 13/10/2010, al netto delle tolleranze di cantiere.



*Sovrapposizione stato di fatto e titolo abilitativo – Lotto Due –*

**d) PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI INDICANDO GLI ELEMENTI NECESSARI PER IL TRASFERIMENTO, NONCHÉ PER L'ORDINE DI CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI IN ESSO CONTENUTI**

Per quanto riguarda l'identificazione catastale, si è proceduto alla acquisizione della visura catastale storica aggiornata all'attualità e alla estrazione della planimetria catastale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura fallimentare, e dell'estratto di mappa catastale del foglio di mappa n. 16 del N.C.T. del Comune di Bolognetta (PA).

**LOTTO UNO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene alla data odierna è identificato catastalmente come segue:

- N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA), foglio n. 16, part.IIa n. 1066, sub. n. 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 158 mq, piano primo e secondo, rendita € 298,25.

Il lotto di terreno, su cui insiste l'edificio storico denominato "Palazzo Marco Mancino", di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è identificato al N.C.T. del Comune di Bolognetta (PA), al foglio n. 16 part.IIa n. 1066.

Il sottoscritto Esperto al fine di identificare la storia catastale del bene ha effettuato la ricerca storica del suddetto cespite, presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio di Palermo.

Con Atto di Compravendita del 26/06/2008, in Notaio \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* in Palermo, rep. n. 12692, l'immobile in oggetto è stato acquistato dalla \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, soggetto della presente procedura, con sede in Bolognetta (PA).

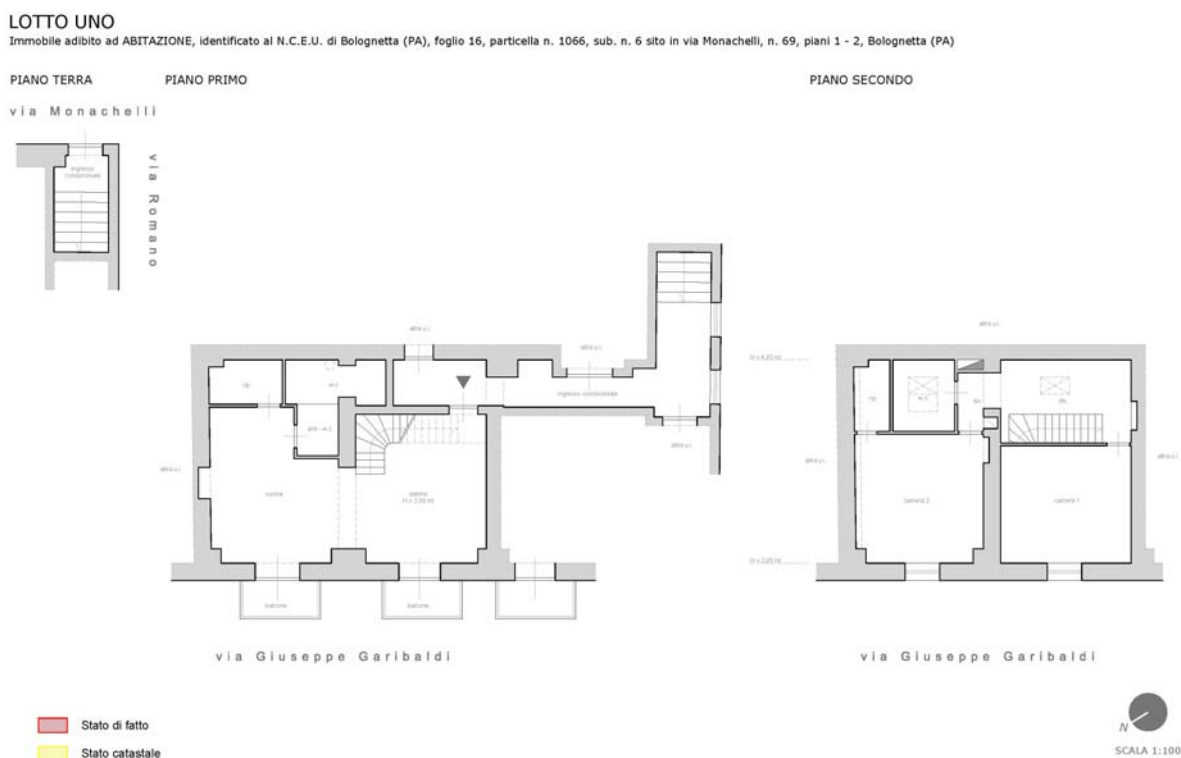
L'unità immobiliare, identificata al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA) con la part.IIa n. 1066, sub. 6, deriva dalla variazione catastale del 08/04/2010, pratica n. PA0196821, in atti da 08/04/2010, con causale variazione toponomastica, fusione, divisione, ristrutturazione, ampliamento e variazione di destinazione d'uso da C/2 (magazzini e locali di deposito) a A/3 (abitazioni di tipo economico). Con la stessa variazione venivano soppressi e modificati i subb. nn. 1 e 2.

Il giorno 09/11/2015, è stata inserita d'ufficio, in visura la superficie catastale di 158,00 mq.

Rispetto ai dati identificativi, si attesta la **rispondenza formale** tra i dati indicati nella procedura fallimentare e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze della visura catastale storica, in riferimento a foglio, particella e subalterno.

Durante il sopralluogo non sono emerse **difformità sostanziali della situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente in atti all'Agenzia del Territorio di Palermo.

Di seguito si allega elaborato grafico di sovrapposizione dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale.



*Sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale – Lotto Uno –*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi della visura ipotecaria effettuata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2008 - Registro Particolare 9165 Registro Generale 45116 Pubblico ufficiale \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* Repertorio 12701/2954 del 23/07/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

## GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

### Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3025 del 10/05/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

ANNOTAZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 3025 Registro Generale 23161Pubblico ufficiale \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* Repertorio 13165/3339 del 09/05/2011 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9165 del 2008

## LOTTO DUE

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene alla data odierna è identificato catastalmente come segue:

- N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA), foglio n. 16, part.IIa n. 1066, sub. n. 11, categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 89 mq, piano terra, rendita € 569,39.

Il lotto di terreno, su cui insiste l'edificio storico denominato "Palazzo Marco Mancino", di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è identificato al N.C.T. del Comune di Bolognetta (PA), al foglio n. 16 part.IIa n. 1066.

Il sottoscritto Esperto al fine di identificare la storia catastale del bene ha effettuato la ricerca storica del suddetto cespite, presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio di Palermo.

Con Atto di Compravendita del 26/06/2008, in Notaio \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* in Palermo, rep. n. 12692, l'immobile in oggetto è stato acquistato dalla \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, soggetto della presente procedura, con sede in Bolognetta (PA).

L'unità immobiliare, identificata al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta (PA) con la part.IIa n. 1066, sub. 11, deriva dalla variazione catastale del 26/01/2011, pratica n. PA0040609, in atti dal 26/01/2011, con causale divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, originata per soppressione del sub. n. 3 (con consistenza pari a 7 vani).

Il sub. n. 3, veniva originato per soppressione e modifica dei subb. nn. 1 e 2, in data 08/04/2010, pratica n. PA0196821, in atti da 08/04/2010, con causale variazione toponomastica, fusione, divisione, ristrutturazione, ampliamento e variazione di destinazione d'uso da C/2 (magazzini e locali di deposito) a A/10 (studi e uffici privati).

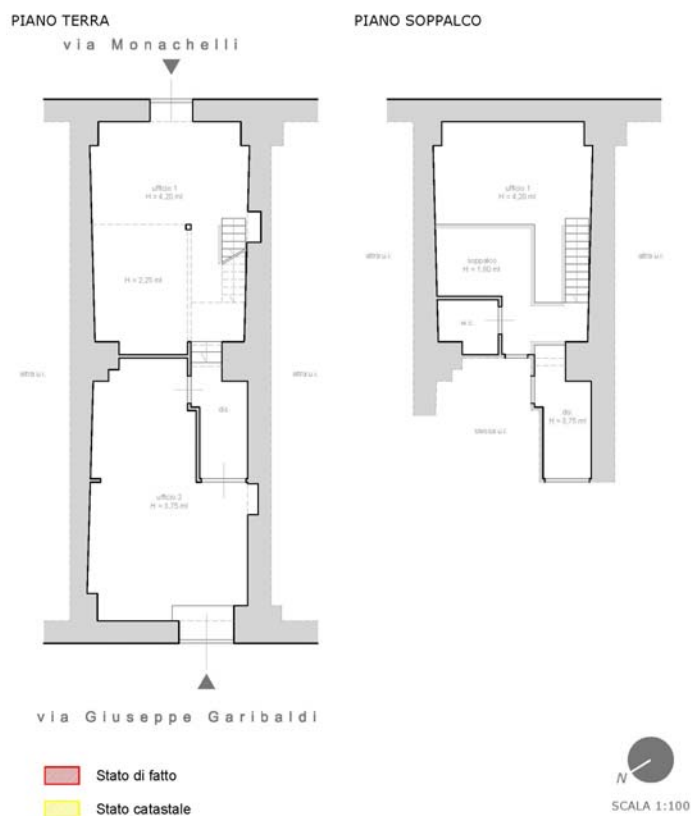


Il giorno 09/11/2015, è stata inserita d'ufficio, in visura la superficie catastale di 89,00 mq.

Rispetto ai dati identificativi, si attesta la **rispondenza formale** tra i dati indicati nella procedura fallimentare e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze della visura catastale storica, in riferimento a foglio, particella e subalterno.

Durante il sopralluogo non sono emerse **difformità sostanziali della situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente in atti all'Agenzia del Territorio di Palermo.

Di seguito si allega elaborato grafico di sovrapposizione dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale.



*Sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale – Lotto Due –*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi della visura ipotecaria effettuata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni:**

1. ISCRIZIONE CONTROLLO del 24/07/2008 - Registro Particolare 9165 Registro Generale 45116 Pubblico ufficiale \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* Repertorio 12701/2954 del 23/07/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

**Documenti successivi correlati:**

2. Annotazione n. 3025 del 10/05/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) ANNOTAZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 3025 Registro Generale 23161Pubblico ufficiale \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* Repertorio 13165/3339 del 09/05/2011 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9165 del 2008

**e) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATI PER LA STIMA**

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Per gli immobili in oggetto, considerata la tipologia di immobili, l'andamento del mercato immobiliare e del relativo segmento in cui ricadono i cespiti in oggetto, il sottoscritto Consulente ha utilizzato il metodo sintetico.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web sui siti delle **agenzie immobiliari operanti nel Comune di Bolognetta (PA)** al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione del bene oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'**Agenzia del Territorio** che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "**OMI**" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento. Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette

zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, sono stati principalmente presi in considerazione due siti di agenzie immobiliari e precisamente la **Immobiliare.it** e **BorsinoImmobiliare.it**, che danno contezza, sulla base delle trattative effettuate, dell'andamento dei prezzi di mercato negli ultimi anni.

Il sito *Immobiliare.it* pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Bolognetta (PA). Sul suddetto sito, vengono evidenziati dei grafici e delle tabelle che mostrano l'andamento nel tempo dei prezzi unitari di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili a destinazione residenziale all'interno del territorio del comune di Bolognetta (PA), sia in vendita che in affitto.

Si evince che per quanto riguarda l'andamento generale del mercato immobiliare residenziale nel mese di Maggio 2023 sono stati richiesti in media € 634,00/mq, contro i € 606,00/mq registrati il mese di Maggio 2022 (con un aumento del 4,62% in 12 mesi).

Negli ultimi due anni il prezzo medio all'interno del comune di Bolognetta (PA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2022, con un valore di € 645 al metro quadro, mentre il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2021, per un immobile sono richiesti in media € 548 al metro quadro (Vedi Allegato G).

## **LOTTO UNO**

Il lotto è composto da un unico immobile destinato ad uso residenziale, sito in Bolognetta (PA), via Monachelli, n. 69, facente parte del condominio sito nell'edificio storico denominato "Palazzo Marco Mancino", piano primo e secondo, con una **superficie netta di mq 117,30 e commerciale di mq 154,60**. Lo stato di manutenzione è buono, in parte è in corso di definizione.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile in oggetto il sottoscritto Esperto ha delineato un segmento di mercato con le seguenti proprietà:

- **abitazione su due livelli, all'interno di un complesso storico condominiale, dimensione commerciale compresa tra i 150 mq e i 170 mq, centro urbano consolidato del comune di Bolognetta (PA).**

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Bolognetta (PA), si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali nelle zone Centro Urbano, area su cui ricade il Lotto Uno della presente procedura, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni poste in stabili di prima fascia registra un valore **minimo di € 489/mq**, un valore **massimo di € 762/mq** e un prezzo **medio di € 626/mq**.

La Banca Dati OMI, per la medesima zona oggetto di stima, registra, per gli immobili del tipo Abitazioni civili (zona Centrale/CENTRO URBANO) un valore di mercato riferito all'anno 2022, secondo semestre, variabile da un **minimo di €/mq 440,00** ad un **massimo di €/mq 650,00** (Vedi Allegato G).

*Ai sensi dell'art. 173 bis c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. "nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché eventuali spese condominiali insolute".*

Alla luce delle suddette premesse, considerata la particolare condizione estrinseca dell'appartamento, sito in un complesso condominiale storico nel centro urbano consolidato del comune di Bolognetta (PA), la sua dimensione e lo stato di conservazione, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, nella zona in oggetto che rispecchiano il reale andamento del mercato, si individua, al lordo dei coefficienti correttivi da applicare, un valore di **€ 750,00 per metro quadrato** di superficie commerciale, prezzo unitario a cui andranno applicati i seguenti coefficienti. Si evidenzia che:

- Non vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica;

- Non vi sono oneri di regolarizzazione catastale;
- Lo stato d'uso e manutenzione è buono, in parte è da considerarsi in corso di definizione;
- Non vi sono vincoli o oneri giuridici non eliminabili;
- Non vi sono quote indivise;
- Assenza del Nulla Osta di Agibilità.

<b>valore lordo immobile</b> = 154,60 mq x 750,00 €/mq		<b>€ 115.950,00</b>
ADEGUAMENTI E COEFFICIENTI CORRETTIVI DELLA STIMA		
oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00 %	€ 0,00
stato d'uso e manutenzione	16,98 %	€ 20.000,00
oneri giuridici non eliminabili e quote indivise	0,00 %	€ 0,00
assenza di Agibilità	1,70 %	€ 2.000,00
<b>TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>		<b>€ 22.000,00</b>
<b>PREZZO DEPURATO DAI COEFFICIENTI</b>		<b>€ 93.950,00</b>

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, dal periodo di costruzione, dalla consistenza, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dallo stato di conservazione,

*il valore di mercato depurato da attribuire al lotto oggetto di stima e pari ad*

*€ 93.950,00*

che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Bolognetta (PA).

**Il prezzo a base d'asta per il lotto stimato è pari a € 93.950,00.**

## LOTTO DUE

Il lotto è composto da un unico immobile destinato ad uso terziario, adibito a studio o ufficio privato, sito in Bolognetta (PA), via Monachelli, n. 63, facente parte del condominio sito nell'edificio storico denominato "Palazzo Marco Mancino", piano terra, con una **superficie netta di mq 63,10 e commerciale di mq 85,51**. Lo stato di manutenzione è ottimo.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile in oggetto il sottoscritto Esperto ha delineato un segmento di mercato con le seguenti proprietà:

- **ufficio o studio privato, all'interno di un complesso storico condominiale, dimensione commerciale compresa tra i 70 mq e i 90 mq, centro urbano consolidato del comune di Bolognetta (PA).**

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Bolognetta (PA), si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili ad uso terziario nelle zone Centro Urbano, area su cui ricade il Lotto Due della presente procedura, il prezzo unitario medio di vendita per gli uffici registra un valore **minimo di € 379/mq**, un valore **massimo di € 616/mq** e un prezzo **medio di € 497/mq**.

La Banca Dati OMI, per la medesima zona oggetto di stima, registra, per gli immobili del tipo Uffici privati (zona Centrale/CENTRO URBANO) un valore di mercato riferito all'anno 2022, secondo semestre, variabile da un **minimo di €/mq 445,00** ad un **massimo di €/mq 670,00** (Vedi Allegato G).

*Ai sensi dell'art. 173 bis c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. "nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché eventuali spese condominiali insolute".*

Alla luce delle suddette premesse, considerata la particolare condizione estrinseca dell'ufficio privato, sito in un complesso condominiale storico nel centro urbano consolidato del comune di Bolognetta (PA), la sua dimensione e lo stato di conservazione, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari

del territorio, nella zona in oggetto che rispecchiano il reale andamento del mercato, si individua, al lordo dei coefficienti correttivi da applicare, un valore di € **650,00 per metro quadrato** di superficie commerciale, prezzo unitario a cui andranno applicati i seguenti coefficienti. Si evidenzia che:

- Non vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica;
- Non vi sono oneri di regolarizzazione catastale;
- Lo stato d'uso e manutenzione è buono;
- Non vi sono vincoli o oneri giuridici non eliminabili;
- Non vi sono quote indivise;
- Assenza del Nulla Osta di Agibilità.

<b>valore lordo immobile</b> = 85,51 mq x 650,00 €/mq		<b>€ 55.581,50</b>
ADEGUAMENTI E COEFFICIENTI CORRETTIVI DELLA STIMA		
oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	0,00 %	€ 0,00
stato d'uso e manutenzione	0,00 %	€ 0,00
oneri giuridici non eliminabili e quote indivise	0,00 %	€ 0,00
assenza di Agibilità	3,34 %	€ 2.000,00
<b>TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>		<b>€ 2.000,00</b>
<b>PREZZO DEPURATO DAI COEFFICIENTI</b>		<b>€ 53.581,50</b>

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, dal periodo di costruzione, dalla consistenza, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dallo stato di conservazione,

*il valore di mercato depurato da attribuire al lotto oggetto di stima e pari ad*

*€ 53.581,50*

che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Bolognetta (PA).

**Il prezzo a base d'asta per il lotto stimato è pari a € 53.581,50.**



Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli con la presente relazione, composta di n. 33 pagine dattiloscritte, n. 7 allegati e parcella con nota spese, l'Esperto ringrazia La S.V. ill.ma per la fiducia che gli ha accordato e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria attraverso la procedura di invio telematico attiva presso il portale PST-GIUSTIZIA.

**Alla presente sono acclusi:**

- ✓ Allegato A – Documentazione Fotografica –
- ✓ Allegato B – Documentazione Catastale –
- ✓ Allegato C – Rilievo immobili –
- ✓ Allegato D – Normativa Urbanistica –
- ✓ Allegato E – Regolarità Edilizia –
- ✓ Allegato F – Ispezioni Ipotecarie –
- ✓ Allegato G – Quotazioni Immobiliari –

Si trasmette a completamento dell'incarico ricevuto, **Parcella con nota spese.**

Termini Imerese (PA), lì 05 giugno 2023

L'Esperto

Arch. Carlo Castrenze Borzelliere