

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Francesco Gallegra

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA S.P.A.

contro

(A) + (B)

N.R.G. Es. 599/2014 + 331/2015

LOTTO A - Piena proprietà del fabbricato sito in Partinico, tra la via Roma n. 218 e la via Ancona n. 25, piano terra, primo e secondo, con area libera soprastante, in catasto al foglio MU, p.lla 1394 sub 2 e sub 3 (ex sub 1)

C.T.U. Arch. Valentina Giardina
Via Sicilia, 12
90144 Palermo
Tel.- Fax 091 341632 Cell. 338 9100632
E-Mail: archivalegiardina@virgilio.it
PEC: valentina.giardina@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N.R.G. Es. 599/2014 + 331/2015
G.E. Dott. Francesco Gallegra
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da
CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA S.P.A.
contro
(A) + (B)

**LOTTO A – PIENA PROPRIETÀ DEL FABBRICATO SITO IN
PARTINICO, TRA LA VIA ROMA N. 218 E LA VIA
ANCONA N. 25, PIANO TERRA, PRIMO E
SECONDO, CON AREA LIBERA SOPRASTANTE, IN
CATASTO AL FOGLIO MU, P.LLA 1394 SUB 2 E SUB
3 (EX SUB 1)**

La presente relazione di stima si articola come segue:

3. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 2
a. Individuazione del bene componente il lotto	pag. 2
b. Descrizione dell'immobile	pag. 17
c. Stato di possesso dell'immobile	pag. 24
d. Formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente	pag. 25
e. Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente	pag. 27
f. Attestato di conformità energetica	pag. 28



4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 29
a. Dotazioni condominiali	pag. 29
b. Stima dell'immobile	pag. 29
c. Valutazione della quota indivisa	pag. 36
5. CONCLUSIONI	pag. 36
ELENCO ALLEGATI	pag. 39

3. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di stima consiste nella piena proprietà del fabbricato sito in Partinico, tra la via Roma n. 218 e la via Ancona n. 25, piano terra, primo e secondo, con area libera soprastante, in catasto al foglio MU, p.lla 1394 sub 2 e sub 3 (ex sub 1).

a. Individuazione del bene componente il lotto

- **Anno di costruzione:** anteriormente all'01.09.1967
- **Tipologia:** fabbricato comprendente un'unica unità abitativa
- **Comune:** Partinico
- **Indirizzo:** via Roma n. 218 e via Ancona n. 25
- **Piano:** terra, primo e secondo, con area libera soprastante
- **Accessi:** n. 2 ingressi, dei quali uno contraddistinto dal civ. 218 di via Roma, l'altro contraddistinto dal civ. 25 di via Ancona.
- **Confini:**
 - **NORD:** via Ancona
 - **EST:** altri fabbricati distinti al foglio MU, particelle 1393, 9302
 - **SUD:** via Roma
 - **OVEST:** altri fabbricati distinti al foglio MU, particelle 6222, 1395
- **Dati catastali:** Il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati del



Comune di Partinico come segue (cfr. Documentazione catastale in Allegato 1):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	MU	1394	2	C/2	4	41 mq		Euro 52,94

Via Ancona n. 17, piano T

e risulta così intestato dal 05.01.2006:

- (A), proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	MU	1394	3	A/4	5	7 vani	Totale: 154 mq Totale escluse aree scoperte: mq	Euro 339,83

Via Roma n. 218, piano T-1-2

e risulta così intestato dal 05.01.2006:

- (A), proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Risulta, inoltre, la seguente variazione catastale:

- foglio MU, p.lla 1394 sub 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, rendita Euro 339,83 (dati derivanti da: variazione n. 13741.1/2005 del 25.07.2005 prot. n. PA0205926, per Ampliamento – Variazione di toponomastica).

L'unità immobiliare individuata alla p.lla 1394 sub 3 è stata originata dalla soppressione della seguente unità immobiliare (cfr. Documentazione catastale precedente alla variazione del 25.07.2005 in Allegato 2):

- foglio MU, particella 1394 sub 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita Euro 175,60, Via Roma n. 206 n. 206/A, piano T-1.

Con riferimento all'immobile censito al foglio MU, p.lla 1394 sub 2 si



evidenza che non è stato possibile acquisirne la planimetria catastale, stante l'attuale irreperibilità della stessa presso gli archivi dei documenti digitali e cartacei del Catasto.

Il magazzino individuato dal subalterno 2 risulta oggi accorpato all'appartamento contiguo individuato dal subalterno 3 mediante la realizzazione di un'apertura di collegamento in corrispondenza del muro di confine tra i due immobili (cfr. planimetria dello stato di fatto in Allegato 3).

Detto locale, catastalmente censito come magazzino e locale di deposito, in ragione del summenzionato accorpamento con l'appartamento adiacente, è in atto fruito per una diversa destinazione d'uso ed è connotato, dunque, da caratteristiche distributive e grado di finitura appropriati ad un uso abitativo.

L'appartamento censito al foglio MU, p.lla 1394 sub 3, oltre al predetto collegamento con l'unità immobiliare sub 2, presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale acquisita (cfr. planimetrie catastale e dello stato di fatto in Allegati 1 e 3):

- a. modifica di una delle aperture d'ingresso su via Roma, trasformata oggi in finestra;
- b. diversa distribuzione interna mediante eliminazione della tramezzatura originaria e costruzione di nuove pareti di divisione;

Sulla base della planimetria catastale relativa all'unità immobiliare foglio MU, particella 1394 sub 1 (Allegato 2), che ha originato l'odierno subalterno 3, si è accertato che l'appartamento in oggetto risultava originariamente costituito da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo). Come in precedenza enunciato, nel 2005 l'immobile è stato oggetto di variazione catastale per ampliamento, in conseguenza dell'edificazione di una



sopraelevazione coincidente con l'attuale piano secondo del fabbricato.

Tenuto conto dell'accorpamento delle due unità immobiliari in argomento (sub 2 e 3), nonché del cambio di destinazione d'uso dell'immobile sub 2, e considerate le difformità urbanistico-edilizie delle opere di ampliamento per sopraelevazione e di modifica dell'apertura sul prospetto dell'immobile sub 3, di cui si tratterà più approfonditamente nel prosieguo della relazione, occorre procedere ad una variazione catastale per fusione con cambio di destinazione, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo, comprensivo di compenso tecnico e diritti erariali, pari a circa **Euro 1.000,00**.

- **Pertinenze e accessori:** L'unità immobiliare è dotata dei seguenti spazi accessori:
 - balcone di mq 2,16 sito in corrispondenza del lato sud, prospiciente via Roma;
 - balcone di mq 4,22 sito in corrispondenza del lato nord, prospiciente via Ancona;
 - terrazzo di mq 15,06 prospiciente via Roma;
 - terrazzo di mq 42,37 prospiciente via Ancona.
- **Regolarità urbanistica:** Il fabbricato in argomento, secondo il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n. 414/DRU del 16.11.2000 e secondo la delibera n. 32 del 03.04.2017 "Approvazione studio di dettaglio del Centro Storico con effetti costitutivi" redatto ai sensi della L.R. n. 13 del 10.07.2015, ricade in **Zona territoriale omogenea "A"**, che comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che



rivestono carattere storico, artistico e di particolare interesse ambientale.

Il suddetto immobile ricade all'interno del perimetro sottoposto a vincolo Panoramico del centro abitato ai sensi della L. 1497/39 (cfr. certificato di destinazione urbanistica in Allegato 4).

Inoltre, ai sensi della L.R. 13 del 10.07.2015 “Norme per favorire il recupero del patrimonio di base dei centri storici”, l'immobile ricade all'interno della **zona identificata nella tipologia “B”**, *edilizia di base parzialmente qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici che hanno subito alterazione ovvero addizioni di volumi.*

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria degli edifici, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata, previa acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio, con eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi della L. 42/2004;
- manutenzione straordinaria degli edifici, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata, previa acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio, con eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi della L. 42/2004;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, previa acquisizione dell'autorizzazione della



- Soprintendenza competente per territorio, con eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi della L. 42/2004;
- ristrutturazione edilizia, ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato, previa acquisizione della concessione edilizia;
 - ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato, previa acquisizione della concessione edilizia e dell'autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio;
 - accorpamento di unità edilizie ovvero di unità immobiliari, consentito su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata, previa acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio;
 - ristrutturazione urbanistica, previa acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio.
- **Regolarità edilizia:** Il fabbricato in argomento è stato edificato in assenza di titoli abilitativi edilizi e, per quanto dichiarato negli atti di provenienza, è stato realizzato anteriormente all'01.09.1967.

Dalla visione dell'ingrandimento fotografico del volo I.G.M. giugno 1968, effettuata dalla scrivente presso la S.A.S. di Palermo, risulta la presenza del suddetto fabbricato, anche se non se ne evidenzia il numero dei piani. Tenuto conto, tuttavia, che la planimetria catastale dell'immobile individuato dal subalterno 1 (che ha originato l'attuale sub 3), datata 15.02.1972, presenta un'unità abitativa composta da piano terra



e piano primo e che, d'altronde, trattandosi di abitazione (A/4), la stessa non poteva essere funzionalmente costituita dal solo vano di piano terra, destinato a soggiorno e privo di vani accessori, si desume che il fabbricato presente nella foto aerea del 1968 fosse effettivamente costituito da piano terra e piano primo.

Dal confronto tra la documentazione catastale antecedente alla variazione del 2005 e quella attuale, nonché sulla base di quanto riscontrato nel corso del sopralluogo (Allegati 1-2-3), emergono le difformità di seguito riportate.

1. L'unità immobiliare individuata dal subalterno 2 risulta oggi accorpata all'appartamento contiguo, individuato dal subalterno 3, mediante la realizzazione di un'apertura di collegamento in corrispondenza del muro di confine tra i due immobili. Detto locale, catastalmente censito come magazzino e locale di deposito, in ragione del summenzionato accorpamento con l'appartamento adiacente, è in atto fruito per una destinazione d'uso residenziale e presenta, pertanto, caratteristiche distributive e grado di finitura appropriati ad un uso abitativo.

L'appartamento individuato dal subalterno 3, oltre al predetto collegamento con l'unità immobiliare sub 2, presenta le seguenti difformità:

2. edificazione di una sopraelevazione, consistente in un vano e due terrazzi praticabili e coincidente con l'attuale piano secondo del fabbricato, nonché della scala di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo, non risultanti dalla planimetria catastale relativa all'unità immobiliare foglio MU, particella 1394 sub 1, che ha originato l'odierno subalterno 3



a seguito di variazione catastale per ampliamento effettuata nel 2005. Si è accertato che l'appartamento in oggetto, prima della summenzionata variazione, risultava costituito soltanto da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo);

3. creazione di una botola nel solaio posto tra il piano primo ed il piano secondo per l'alloggiamento di una scala a scomparsa;
4. modifica di una delle aperture d'ingresso su via Roma (ex civ. 218/a), trasformata oggi in finestra;
5. diversa distribuzione interna mediante eliminazione della tramezzatura originaria e costruzione di nuove pareti di divisione.

Come in precedenza affermato, l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico competente risulta che tutte le summenzionate difformità sono state realizzate in assenza degli opportuni titoli abilitativi edilizi e delle necessarie comunicazioni. Non risultano, parimenti, istanze di condono aventi ad oggetto il fabbricato in argomento, né sono state emesse ordinanze di demolizione da parte dell'autorità competente.

Le difformità riscontrate devono, pertanto, essere regolarizzate con le modalità appresso illustrate, come riferito alla scrivente dal Settore Urbanistica del Comune di Partinico, nonché sulla base delle informazioni acquisite presso la Soprintendenza dei BB.CC.AA. di Palermo.

- Le opere che hanno determinato l'ampliamento dell'unità immobiliare a seguito della realizzazione di un ulteriore livello ricavato in



corrispondenza del piano secondo, descritte al superiore punto **2.**, sono assoggettate al rilascio del titolo abilitativo edilizio e dell'autorizzazione paesaggistica.

Nel caso in specie, atteso che il suddetto ampliamento per sopraelevazione risulta realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio, la regolarizzazione dello stesso è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 "*Accertamento di conformità*" del D.P.R. 380/2001, che consente al responsabile dell'abuso o al proprietario dell'immobile di ottenere il permesso in sanatoria qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità).

Va precisato che, in difetto di dettagliate informazioni circa l'epoca di realizzazione delle opere di ampliamento, le stesse possono verosimilmente essere collocate cronologicamente nel 2005, come risulta dalla variazione catastale per ampliamento del 25.07.2005, che ha soppresso il subalterno 1, costituito da due elevazioni fuori terra, ed ha originato l'attuale subalterno 3, composto invece da tre elevazioni fuori terra, nonché per quanto si evince dall'atto di donazione del 17.05.1999 depositato dal creditore precedente, avente ad oggetto il fabbricato in argomento, a quella data così costituito:

- a. appartamento sito in Partinico, via Roma nn. 218 e 218/a, ex nn. 206 e 206/a, composto da soggiorno a piano terra, da camera da letto, cameretta, salone, cucina, bagno e disimpegno al piano primo, più area libera soprastante, in catasto al foglio MU, p.lla 1394 sub 1;



b. vano terrano sito in Partinico, via Ancona n. 25 ex 17, in catasto al foglio MU, p.lla 1394 sub 2.

Poiché condizione necessaria affinché si realizzi la doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 è che gli illeciti edilizi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca di realizzazione degli stessi, oltre che alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire in sanatoria, la sottoscritta ha proceduto agli opportuni accertamenti finalizzati a stabilire la conformità delle opere realizzate con gli strumenti urbanistici vigenti nell'anno 2005. Secondo lo strumento urbanistico vigente all'epoca, ossia il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n. 414/DRU del 16.11.2000, le zone "A" dovevano essere disciplinate con appositi Piani Particolareggiati Esecutivi e, in un'ottica di tutela del patrimonio storico ed artistico, l'attività edificatoria nella zona "A" veniva limitata ai soli interventi conservativi (restauri e ripristini), rimandando alla redazione dei PPE ai sensi della L. 457/1978 le demolizioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni o sopraelevazioni (art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Considerato che il Comune di Partinico è stato sprovvisto di pianificazione esecutiva fino all'approvazione con delibera n. 32 del 03.04.2017 dello "Studio di Dettaglio del Centro Storico con effetti costitutivi redatti ai sensi della L.R. 13/2015", e tenuto conto che la tipologia delle opere realizzate (ampliamento in sopraelevazione) non rientra nel novero di quelle consentite dal P.R.G. allora vigente, non



sussiste la doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Per gli abusi edilizi in oggetto non può, inoltre, applicarsi quanto disposto dalla disciplina del condono edilizio ai sensi dell'art. 32, comma 25, Legge 24 novembre 2003, n. 326 di conversione del decreto-legge 30/09/2003, n. 269, nel quale si riporta che le disposizioni di cui ai capi IV e V della Legge 47/85 e ss. mm. e ii., come ulteriormente modificate dall'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 e ss. mm. e ii., si applicano alle opere abusive che risultano “ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc”.

Ai fini della commerciabilità del bene troverebbe, invero, integrale applicazione l'art. 40, comma 6, della legge 47/1985 – ovvero l'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 – nel quale si prevede che “Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”.

Secondo l'art. 32, comma 28, Legge 24 novembre 2003, n. 326 i termini delle disposizioni sopra richiamate e decorrenti dalla data di entrata in vigore dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, e ss. mm. e ii., ove non disposto diversamente, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003, ovvero al 1° ottobre



2003.

Data l'epoca di realizzazione degli abusi e tenuto conto che le ragioni di credito per cui si procede esecutivamente sono sorte successivamente al 1° ottobre 2003, non risulta possibile affermare che gli illeciti edilizi riscontrati presso l'immobile in oggetto rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui all'art. 32 della Legge 326/2003.

Inoltre, ai sensi dell'art. 167, comma 4, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 è precluso il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria qualora gli interventi realizzati in difformità comportino aumento delle superfici utili o dei volumi legittimamente realizzati.

Alla luce di quanto fino a questo punto esposto, occorre quindi procedere al ripristino dello stato originario dell'immobile, come risultante in epoca antecedente all'01.09.1967 e precedente alla variazione catastale, dunque composto da piano terra e piano primo, da effettuarsi mediante l'eliminazione dell'ampliamento in sopraelevazione al piano primo e delle strutture ad esso funzionali.

Per tali tipologie di interventi l'interessato deve trasmettere all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA) ai sensi dell'art. 3 della L.R.S. 16/2016, nonché la comunicazione di fine lavori a seguito dell'ultimazione delle opere. Trattandosi di area sottoposta a vincolo paesaggistico, occorre, altresì, comunicare contestualmente le suddette opere di rimessione in pristino alla Soprintendenza dei BB.CC.AA.

I costi per la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA),



comprensivi di compensi tecnici, di diritti di segreteria e di marche da bollo, si quantificano in **Euro 1.500,00**.

Gli interventi edilizi finalizzati all'eliminazione degli ampliamenti realizzati ed al ripristino dello stato originario dell'immobile sub 3 prevedono le seguenti opere:

- demolizione del vano realizzato al piano secondo;
- demolizione della scala in c.a. di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo e ripristino della continuità strutturale del solaio;
- rimozione delle tettoie insistenti presso i terrazzi e ripristino del lastrico solare;
- rifacimento degli strati di finitura della copertura (massetti, impermeabilizzazione);
- revisione della botola per la scala a scomparsa di cui al punto **3.**, che può essere mantenuta ed utilizzata quale sistema di collegamento con il lastrico solare, e collocazione di idoneo serramento di chiusura e di tenuta all'acqua.

Per la valutazione dei costi di ripristino dello stato originario dell'immobile (demolizioni, opere murarie, opere di finitura varia, oneri di conferimento a discarica), si sono assunti come riferimento i prezzi unitari indicati nel Prezzario Regionale per i lavori pubblici 2018, integrati con opportuna analisi dei prezzi ordinari dell'edilizia, e detti costi si stimano in circa **Euro 13.000,00**.

- Con riferimento al cambio di destinazione d'uso e all'accorpamento del magazzino di piano terra, nonché alla modifica dell'apertura su via Roma di cui ai superiori punti **1.** e **4.**, il Settore Urbanistica del Comune di



Partinico riferiva alla sottoscritta che la regolarizzazione delle suddette difformità è subordinata al rilascio del permesso di costruire (PdC) in sanatoria ai sensi dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001. Anche la diversa distribuzione interna di cui al punto 5., stante la compresenza di abusi per i quali occorre conseguire il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, può essere effettuata nell'ambito del medesimo procedimento finalizzato al rilascio del permesso di costruire.

Trattandosi di interventi che non comportano aumento di volume, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento del contributo sul costo di costruzione che, in relazione al cambio di destinazione d'uso (sub 2), si quantifica in misura doppia.

- Contributo sul costo di costruzione sub 2
€ 633,70 × 2 = **Euro 1.267,40**
- Contributo sul costo di costruzione sub 3 **Euro 1.820,80**

Vanno, quindi, aggiunte le seguenti spese:

- competenze tecniche per PdC in sanatoria **Euro 2.000,00**
- diritti di istruttoria **Euro 50,00**

Occorre, inoltre, istruire la pratica finalizzata al rilascio del Certificato di Idoneità Sismica per l'intero fabbricato presso il Genio Civile, i cui costi sono:

- costi di progettazione tecnica (parte architettonica e strutturale, relazioni geologica e geotecnica), pari ad Euro 3.000,00
 - diritti fissi (cubatura fino a 700 mc), pari ad Euro 100,00
- per complessivi = **Euro 3.100,00**



Trattandosi di immobile ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico, è necessario richiedere l'accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/2004, che può essere rilasciata anche successivamente alla realizzazione degli interventi che non abbiano determinato creazione di superfici utili o di volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, e per lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Dalle informazioni acquisite presso la Soprintendenza dei BB.CC.AA., in merito alla tipologia delle difformità rinvenute presso il bene, non sussistono motivazioni ostative al rilascio del nulla osta, fatte salve future prescrizioni circa l'uso di materiali e di finiture non compatibili.

Per l'accertamento della compatibilità paesaggistica in epoca successiva alla realizzazione delle opere è previsto il pagamento di una sanzione pari ad **Euro 516,45**, oltre diritti di istruttoria e marche da bollo.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del fabbricato in oggetto, come in precedenza calcolate, può dunque essere quantificato in circa **Euro 23.300,00**.

- L'unità immobiliare, nella sua attuale consistenza, configurazione e destinazione d'uso, risulta sprovvista di certificato di agibilità. Per il disposto dell'art. 24 comma 1 del D.P.R. 380/2001 integrato e modificato con Dlg. 25/11/2016, n. 222, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante Segnalazione Certificata di



Agibilità (SCA), da presentare entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento. La mancata presentazione della SCA comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 77,00 a Euro 464,00.

A seguito della definizione dell'iter procedurale per l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria occorre, dunque, presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), corredata dalla seguente documentazione:

- attestazione del direttore dei lavori o di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni necessarie;
- certificato di collaudo statico, ovvero dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione di aggiornamento catastale;
- dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesti la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente, ovvero, ove previsto, certificato di collaudo statico degli stessi.

Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Abitabilità si ipotizza una spesa, comprensiva dei costi per le certificazioni degli impianti realizzati e per compensi tecnici, pari a circa **Euro 2.000,00**.

b. Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto consiste in un fabbricato di tre elevazioni fuori terra, composto da due unità immobiliari, oggi accorpate, delle quali una con



ingresso dal civ. 218 di via Roma e l'altra con ingresso dal civ. 25 di via Ancona (foto 1-2-3 in Allegato 4).

Il bene ricade nel centro storico di Partinico, in un'area caratterizzata, per lo più, da edilizia abitativa di tipo elencale, mista ad interventi residenziali di più recente costruzione, con tipologia prevalente a palazzina. La zona risulta ben collegata mediante la rete viaria urbana ed è connotata da un buon livello di servizi alla residenza e di attività commerciali.

Il corpo di fabbrica, che presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione, è realizzato con struttura mista in muratura portante e solai latero cementizi, i tompagni e le murature interne sono in conci e segati di tufo.

Le facciate prospicienti sulle pubbliche vie sono rifinite con intonaco tipo Li Vigni e coloriture chiare e presentano uno zoccolo di rivestimento in pietra, i parapetti dei balconi recano ringhiere in ferro verniciato.

Materiali costruttivi di finitura, stato conservativo, consistenza

L'edificio, costruito in epoca antecedente all'01.09.1967, presentava originariamente due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo), come si evince dalla planimetria catastale acquisita dalla scrivente e relativa alla situazione antecedente alla soppressione del subalterno 1 (cfr. Allegato 2), ed era costituito da un appartamento con accesso da via Roma (ex sub 1), che comprendeva una porzione del piano terra e l'intero piano primo, e da un magazzino con accesso da via Ancona (sub 2), che occupava la restante parte del piano terra.

In tempi recenti il fabbricato è stato oggetto sia di interventi di ampliamento in sopraelevazione al piano primo, consistenti nella costruzione di un vano e



due terrazzi praticabili in corrispondenza dell'attuale piano secondo del fabbricato (foto 4), che della fusione del magazzino con l'appartamento contiguo, con la conseguente variazione della distribuzione interna e della destinazione d'uso del suddetto locale.

L'edificio, pertanto, è costituito oggi da piano terra, piano primo e piano secondo, collegati da un sistema di scale interne, e consiste in un unico appartamento – derivante dall'accorpamento delle unità immobiliari sub 2 e 3 – che occupa i predetti tre livelli del fabbricato.

Il piano terra presenta, in corrispondenza della porzione con accesso dal civ. 218 di via Roma (foto 5-6), un piccolo ingresso (foto 7-8), da cui ha inizio la scala di collegamento con il piano primo dell'abitazione, due vani (foto 9-10-11) ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala (foto 12). Detta porzione, con altezza utile interna pari a m 2,80, è direttamente collegata alla parte corrispondente all'originario magazzino sub 2 tramite una porta ricavata dall'apertura di un vano di passaggio nel muro di confine tra le unità immobiliari sub 2 e 3 (foto 13).

La porzione del piano terra con accesso dal civ. 25 di via Ancona presenta un ingresso preceduto da un terrazzino in arretramento rispetto alla facciata (foto 14) ed è costituita da un vano adibito a tinello (foto 15-16-17), corredato di cucina in muratura (foto 18) e da un servizio igienico completo di lavabo, vaso, bidet e doccia (foto 19-20-21). L'altezza utile interna risulta qui pari a m 3,62.

La pavimentazione al piano terra è realizzata con piastrelle di ceramica, che rivestono anche le pareti dell'angolo cottura e del servizio igienico.

Le pareti, ad eccezione della zona ingresso, recano una finitura in stucco



veneziano spatolato, i soffitti sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura.

L'ingresso corrispondente al civ. 218 di via Roma è chiuso da un portoncino in ferro e vetri, i restanti infissi esterni sono in alluminio anodizzato verniciato, completi di persiane a stecche mobili, dotati di grate metalliche di sicurezza in corrispondenza delle aperture del prospetto su via Ancona.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Dalla scala interna prima menzionata (foto 22-23) si raggiunge il piano primo dell'appartamento, costituito da salotto (foto 24-25), camera (foto 26), corredata di servizio igienico con lavabo, vaso e bidet (foto 27-28), cameretta, dove è alloggiata una scala retrattile a scomparsa che conduce al piano secondo (foto 29), altro servizio igienico completo di lavabo, vaso, bidet e vasca (foto 30), ripostiglio (foto 31) e disimpegno (foto 32-33).

A questo livello è, inoltre, presente un ulteriore corpo scala con struttura in c.a., realizzato a seguito della sopraelevazione dell'immobile per il collegamento con il piano secondo (foto 34), che insiste in posizione contigua al piccolo servizio igienico a corredo della camera da letto. Detta scala, tuttavia, non è in atto fruibile poiché l'accesso alla stessa, possibile soltanto attraverso il suddetto servizio igienico, risulta chiuso tramite la collocazione di un pannello (foto 35).

L'unità immobiliare, in corrispondenza del piano primo, presenta un'altezza utile interna pari a circa m 3,00, tranne che nella cameretta, dove l'altezza utile è pari a m 3,16.

A questo livello sono presenti anche due balconi ubicati, rispettivamente, in corrispondenza del prospetto su via Roma e del prospetto su via Ancona.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres porcellanato, ad



eccezione dei servizi igienici che sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica.

Le pareti recano una finitura in marmorino, i soffitti sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato verniciato, completi di persiane a stecche mobili, le porte interne sono in massello di legno.

Il secondo piano del fabbricato, raggiungibile dal livello sottostante tramite la summenzionata scala retrattile a soffitto, consta di un unico vano adibito a locale di sgombero (foto 31-32), corredato da due terrazzi, rispettivamente prospettanti su via Roma (foto 38-39) e su via Ancona (foto 40-41).

Il suddetto vano, sia dal punto di vista strutturale che in ordine alla dotazione impiantistica, è connotato da un generale stato al grezzo. Esso presenta una pavimentazione realizzata con battuto di cemento e pareti con intonaco al rustico e reca una copertura inclinata, con altezza utile interna che varia da un minimo di m 2,77 ad un massimo di m 3,04, realizzata con pannelli in lamiera grecata coibentata poggianti su travi di legno (foto 42).

L'apertura di collegamento con il terrazzo prospiciente via Roma ha un infisso in alluminio anodizzato e vetri, il vano di accesso al terrazzo prospettante su via Ancona è chiuso da una porta in ferro.

Il terrazzo prospettante su via Roma, che reca una pavimentazione in gres antiscivolo ricoperta da uno strato di guaina liquida, ha parapetti perimetrali in muratura di altezza pari a circa m 0,95, risulta provvisto di punto acqua ed è interamente coperto da una tettoia costituita da pannelli in lamiera coibentata poggianti su struttura in profilati di ferro zincato.

Il terrazzo prospettante su via Ancona, pavimentato con piastrelle di gres



antiscivolo ricoperte da uno strato di guaina liquida, ha parapetti perimetrali in muratura di altezza pari a circa m 1,10, è dotato di presa acqua con lavatoio e risulta parzialmente coperto da una tettoia costituita da pannelli in lamiera coibentata poggianti su struttura in profilati di ferro zincato.

L'unità immobiliare in oggetto presenta, al livello del piano terra e del piano primo, ottime condizioni d'uso e di manutenzione, sebbene si sia rilevata la presenza di ammaloramenti sul soffitto del wc-bagno del piano primo (foto 43), dovuti ad infiltrazioni provenienti dal soprastante terrazzo di copertura, le cui cause, per quanto riferito nel corso del sopralluogo, sono oggi state rimosse a seguito di interventi di impermeabilizzazione del superiore terrazzo.

Si evidenzia, inoltre, la presenza di degradi a carico dell'intradosso del balcone prospettante su via Ancona consistenti nel parziale distacco degli strati di finitura e dei copriferro, con la conseguente esposizione delle armature (foto 44).

Consistenza dell'immobile

Come in precedenza affermato, l'appartamento non presenta condizioni di regolarità dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Fatte salve le difformità suscettibili di regolarizzazione secondo le modalità prima illustrate e dovendo, altresì, procedere alla eliminazione degli ampliamenti di superficie utile e di volume realizzati in sopraelevazione al piano primo, per il computo delle superfici e, ovviamente, ai fini della stima, si terrà conto della configurazione dell'immobile a seguito delle opere di ripristino dello stato conforme alla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

La determinazione della consistenza dell'immobile è stata effettuata mediante



procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale derivata dal rilievo eseguito sull'immobile.

La **superficie coperta lorda**, comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità immobiliare, risulta la seguente:

Piano	Sup. lorda (mq)	Sup. terrazzino (mq)	Sup. balconi (mq)
Piano terra	91,81	1,55	
Piano primo	91,81		6,38
TOTALE	183,62	1,55	6,38

La **superficie netta calpestabile**, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

Piano	Vano	Superficie (mq)	Terrazzino (mq)	Balconi (mq)
Piano terra	Ingresso	7,77	1,55	
	Vano 1	10,50		
	Vano 2	10,57		
	Tinello/K	30,90		
	WC-doccia	6,00		
	Ripostiglio 1	3,19		
Piano primo	Salotto	25,84		6,38
	Vano 3	21,34		
	Cameretta	5,09		
	WC-bagno	9,20		
	WC	2,49		
	Ripostiglio 2	2,37		
	Disimpegno	5,33		



TOTALE	140,59	1,55	6,38
---------------	---------------	-------------	-------------

Dotazione impianti

La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica costituita da una cisterna interrata situata sotto il piano di calpestio del tinello con capacità di litri 10.000. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata alle colonne di scarico dell'edificio, allacciate alla fognatura dinamica comunale.
- Climatizzazione con pompe di calore nel tinello e nella camera del piano primo.
- Impianto elettrico sottotraccia, con interruttore magnetotermico differenziale.
- Impianto citofonico e televisivo.

Tutti i summenzionati impianti risultano privi di dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente.

c. Stato di possesso dell'immobile

Il bene risulta attualmente occupato da **(A)** e **(B)**, che lo fruiscono quale propria abitazione.

La titolarità dell'immobile risulta essere la seguente:

- **(A)** per la piena proprietà, in regime di comunione legale, come si evince dalla seguente cronistoria.
- ♦ Con atto di compravendita in Notaio Francesco Incardona di Alcamo del 05.01.2006 Rep. n. 181017 (Allegato 6), trascritto a Palermo il



15.02.2006 ai nn. 9401/4650, **(A)**, per la piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni, acquistava da potere di **(D)** il fabbricato a piano terra, piano primo e secondo con area libera soprastante sito in Partinico, tra la via Roma n. 218 e la via Ancona n. 25, in catasto al foglio MU, p.lle 1394 sub 2 e 3.

- ♦ A **(D)** detto immobile era pervenuto per 1/3 indiviso per successione legittima della madre **(E)**, deceduta il 03.11.1971, e per la quota di 2/3 della piena proprietà con atto di donazione in Notaio Vito Bica di Partinico del 17.05.1999 Rep. n. 6995 (depositato in atti dal creditore precedente il 25.05.2017), trascritto a Palermo il 02.06.1999 ai nn. 20581/14584, da potere dei fratelli **(F)** ed **(G)**.
- ♦ A **(D)**, **(F)** e **(G)** il bene era pervenuto dalla madre **(E)** in virtù di denuncia di successione n. 82 Vol. 403, trascritta a Palermo il 17.11.1972 ai nn. 41205/33053 e per riunione di usufrutto in morte di **(H)**, deceduto il 30.12.1986.

In merito alla predetta successione, risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo la relativa accettazione tacita di eredità in data 19.05.2017 ai nn. 18559/14149 a favore di **(D)** ed in data 19.05.2017 ai nn. 18558/14148 a favore di **(F)** e **(G)**.

d. Formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente

- Dall'esame dei certificati notarili ex art. 567, c. 2 c.p.c., redatti dal Dott. Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso, in data 25.02.2015 ed in data 12.11.2015, emerge la seguente formalità pregiudizievole gravante sul bene in oggetto.
 - Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti trascritta il



28.01.2013 ai nn. 4061/4934, presso il Tribunale di Savona, Rep. n. 5281 del 10.01.2013, a favore di Cassa di Risparmio di Savona S.p.A. con sede in Savona, contro **(A)** e **(B)**, e precisamente dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale in Notaio Giovanni Saporito di Palermo del 03.04.2012 Rep. n. 13163/5432, trascritto il 12.04.2012 ai nn. 15061/18492, avente ad oggetto l'intera proprietà delle unità immobiliari site in Partinico, in catasto al foglio MU, p.lla 1394 sub 2 e 3 e di altri immobili.

Nel quadro "D" si legge:

Si riportano di seguito le conclusioni di cui all'atto di citazione: "Piaccia al Tribunale Ill.mo, ogni diversa e contraria istanza disattesa, e previe le declaratorie tutte del caso: - in via principale: dichiarare la simulazione assoluta dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Saporito Giovanni in data 3 aprile 2012 al n. 13163 rep. n. 5432 raccolta registrato a Palermo in data 10.04.2012 al n. 12492/15061, conseguentemente la nullità del medesimo laddove **(A)** e **(B)** costituiscono in fondo patrimoniale ex art. 167 cod. civ. i seguenti immobili: A) il fabbricato a piano terra, primo e secondo, con area libera soprastante, sito nel Comune di Partinico, tra la Via Roma n. 218 e la Via Ancona n. 17, già n. 25, confinante: [...]; rilevato al N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio MU con le particelle: - 1394 subalterno 2, Via Ancona n. 17, piano T, cat. C/2, cl. 4, mq 41, rendita 52,94; - 1394 subalterno 3, Via Roma n. 218, piano T-1-2, cat. A/4, cl. 5, vani 7, rendita 339,83; B) [*non pertinente*]; in via subordinata e/o alternativa: revocare ex art. 2901



cod. civ. l'atto sopra indicato dichiarandone l'inefficacia nei confronti di Cassa di Risparmio di Savona Spa. con vittoria di spese e onorari di causa".

- Inefficacia totale annotata in data 16.05.2014 ai nn. 22172/2290 sui beni oggetto di pignoramento, in dipendenza della sentenza resa dal Tribunale di Savona in data 01.10.2013, con la quale è stata dichiarata, nei confronti di Cassa di Risparmio di Savona S.p.A., l'inefficacia dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale in Notaio Giovanni Saporito di Palermo del 03.04.2012.
- Si precisa, inoltre, che l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno del perimetro sottoposto a Vincolo Panoramico del centro abitato ai sensi della legge 1497/39.

e. Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente

Si riportano le formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato, come da certificati notarili ex art. 567, c. 2 c.p.c., redatti dal Dott. Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso, in data 25.02.2015 ed in data 12.11.2015.

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 05.12.2012 ai nn. 52877/6596, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Savona del 10.01.2013 Rep. n. 1307, per il montante di euro 30.000,00, a garanzia di un credito di Euro 21.341,31, a favore di Cassa di Risparmio di Savona S.p.A., con sede in Savona, contro **(A)** e **(B)** per la quota di 1/2 ciascuno, sull'intera proprietà delle unità immobiliari site in Partinico, in catasto al foglio MU, P.IIIa 1394 sub 2 e 3 e su altri immobili.



TRASCRIZIONI

- Atto di pignoramento immobiliare dell'01.09.2014 Rep. n. 2620, trascritto a Palermo in data 15.10.2014 ai nn. 41694/32421, a favore di Cassa di Risparmio di Savona S.p.A. con sede in Savona, contro **(A)**, per l'intera proprietà delle unità immobiliari site in Partinico, in catasto al foglio MU, p.lla 1394 sub 2 e 3 ed altri immobili.
- Atto di pignoramento immobiliare del 26.05.2015 Rep. n. 2420, trascritto a Palermo in data 22.07.2015 ai nn. 29288/22313, a favore di Cassa di Risparmio di Savona S.p.A. con sede in Savona, contro **(A)** e **(B)**, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno delle unità immobiliari site in Partinico, in catasto al foglio MU, p.lla 1394 sub 2 e 3 ed altri immobili.

f. Attestato di conformità energetica

L'unità immobiliare risulta priva di attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche e integrazioni, nonché delle disposizioni in materia ai sensi del Decreto 03/03/2011 emanato dalla Regione Sicilia e della Legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione con modificazioni del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 e delle nuove norme sulla certificazione energetica di cui ai tre decreti 26 giugno 2015 in vigore dal 01/10/2015.

Data l'assenza di parametri tariffari fissi, i costi relativi alla certificazione energetica si basano sia su variabili inerenti le caratteristiche proprie degli immobili (dimensioni, tipologia, ubicazione, tipo di impianti, documentazione disponibile, etc.), che sulla discrezionalità del certificatore. Nel caso in specie, la spesa da sostenere per il conseguimento della suddetta certificazione si ipotizza pari ad **Euro 300,00**.



4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato del bene, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del bene medesimo. Occorre, pertanto, individuare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato il bene in oggetto in un determinato luogo e periodo storico.

a. Dotazioni condominiali

Trattandosi di un fabbricato comprendente un'unica unità abitativa, non sono presenti quote in comproprietà o spazi comuni di alcun genere.

b. Stima dell'immobile

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto sono stati utilizzati sia il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), sia il metodo analitico, basato sulla previsione dei redditi netti futuri, costanti, continuativi e medi, attualizzati ad un opportuno saggio di riferimento.

La media dei valori così ottenuti esprime il più probabile valore di mercato del bene.

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell'immobile – misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna – e della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, cortili, patii, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze esclusive a servizio (cantine,



soffitte, box auto), opportunamente raggugliate secondo gli usi comuni dell'estimo operativo (D.P.R. 138/98), ossia:

$$S_C = S_L + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_3$$

dove

S_C = superficie commerciale

S_L = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguglio pertinenze esclusive

S_1, S_2, S_3 = superfici pertinenze esclusive

Si procede, adesso, alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile in oggetto secondo la formula di cui sopra, precisando quanto segue:

- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altra unità immobiliare;
- i locali principali o accessori con altezza utile inferiore a cm 150 non vengono computati;
- gli elementi di collegamento verticale vengono computati solo una volta in misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero dei piani.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Superficie lorda piano terra	91,81	1,00	91,81
Superficie lorda piano primo	91,81	1,00	91,81
Superficie terrazzino (piano terra)	1,55	0,30	0,46
Superficie balconi (piano primo)	6,38	0,30	1,91
Totale superficie commerciale			186,00



Determinazione della superficie utile omogeneizzata

La superficie utile omogeneizzata è data dalla somma della superficie netta calpestabile dell'immobile – misurata al netto della muratura d'ambito e della tramezzatura interna – e della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, cortili, patii, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze esclusive a servizio (cantine, soffitte, box auto), opportunamente raggugliate.

SUPERFICIE UTILE OMOGENEIZZATA

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Sup. netta calpestabile piano terra	68,93	1,00	68,93
Sup. netta calpestabile piano primo	71,66	1,00	71,66
Superficie terrazzino (piano terra)	1,55	0,30	0,46
Superficie balconi (piano primo)	6,38	0,30	1,91
Totale superficie utile omogeneizzata			142,96

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima del bene in oggetto, è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo.

Il mercato immobiliare di Partinico non si presenta oggi particolarmente dinamico e registra prezzi di vendita in diminuzione e valori di locazione sostanzialmente stabili o in lieve aumento. Nel segmento residenziale, la tipologia più richiesta è costituita dagli appartamenti, mentre si rileva un sensibile deprezzamento delle case indipendenti (-2%) e delle ville (-3%) [fonte: Immobiliare.it, Mercato Immobiliare].



Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, etc.

Dall'analisi del mercato immobiliare e delle quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare, Immobiliare.it), risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto oscillano tra €/mq 540,00 ed €/mq 740,00.

Assunto un prezzo medio di mercato pari a €/mq 640,00, detto valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona (coefficiente k_1), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l'edificio (coefficiente k_2), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, ed infine l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente k_3).

Il coefficiente relativo alla zona k_1 tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (emergenze naturalistiche, panoramicità, fruibilità) e delle *caratteristiche sociali* (andamento della popolazione, numero di reati) e ad esso si attribuisce il seguente valore:

$$k_1 = 1,00$$



Il coefficiente relativo all'edificio k_2 si basa fundamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: *funzionali* (dotazione impianti), *estetiche* (decoro architettonico), *sociali* (tranquillità condominiale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrisponde il seguente valore:

$$k_2 = 0,96$$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare k_3 prende in considerazione direttamente le qualità proprie dell'alloggio oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di un appartamento sono essenzialmente cinque: *funzionale* (composizione architettonica), *estetico* (qualità degli elementi architettonici), *posizionale* (piano, tipo di affaccio, esposizione), *dimensionale* (taglio dimensionale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui viene attribuito il seguente valore:

$$k_3 = 0,98$$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 1,00 \times 0,96 \times 0,98 = 0,94$$

Il valore unitario relativo all'appartamento oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove} \quad \begin{aligned} V_u &= \text{Valore unitario} \\ V_m &= \text{Valore commerciale medio} \\ K &= \text{Coefficiente correttivo complessivo} \end{aligned}$$

Dato il valore commerciale medio per la zona pari ad €/mq 640,00, il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 640,00 \times 0,94 = \text{Euro } 601,60$$

Il valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dal prodotto



del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 601,60 \times \text{mq } 186,00 = \text{Euro } 111.897,60$$

Stima per capitalizzazione del reddito (metodo analitico)

Il procedimento di stima in argomento, basato sull'assunto che un bene vale in relazione al reddito che può produrre, può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggio di capitalizzazione ordinariamente riconosciuto dal mercato ed eventualmente corretto per tenere conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

La ricerca del canone verrà formulata tenendo conto di un regime di libero mercato. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato locativo e determinazione del reddito netto medio, annuo e continuativo da capitalizzare attraverso la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
- ricerca del saggio di capitalizzazione;
- determinazione del più probabile valore di mercato attraverso lo svolgimento della formula di capitalizzazione.

Dall'analisi del mercato locativo risulta che i valori di locazione per immobili analoghi a quello in esame oscillano tra un minimo di €/mq 2,10 × mese ad un massimo di €/mq 2,50 × mese.

Nel caso in specie il reddito lordo percepibile dall'immobile si può fissare in €/mq 2,40 × mese.

Considerando la superficie utile omogeneizzata si ha:

$$\text{mq } 142,96 \times \text{€/mq } 2,40 = \text{€/mese } 343,10$$

$$\text{€/mese } 343,10 \times 12 = \text{€/anno } 4.117,20$$

Al reddito lordo annuo così determinato vanno detratte le spese a carico del



proprietario gravanti sul bene (manutenzione, assicurazione, ammortamento, servizi, imposte, amministrazione, affitto e inesigibilità), che si assumono pari al 25%.

Il reddito netto annuo sarà, quindi, pari a:

$$€ 4.117,20 - (4.117,20 \times 25\%) = € 3.087,90$$

Le indagini generali e particolari forniscono i dati per la ricerca del saggio di capitalizzazione r . Individuati sul mercato prezzi e redditi riferiti ad immobili analoghi a quello da stimare, si ricaverà il valore del saggio ricercato. Nel caso in esame si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del manufatto e delle caratteristiche proprie dei luoghi e si è assunto un tasso di capitalizzazione pari al 3,00%.

Alla luce di quanto esposto il valore del bene sarà dato dalla formula:

$V = Rn/r$ e quindi:

$$V = 3.087,90/3,00\% = € \mathbf{102.930,00}$$

Media dei valori stimati

Considerato che le valutazioni discendenti dalle due metodologie estimative applicate risultano congrue entro la percentuale del 10%, il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla media dei valori ottenuti sulla base dei prezzi di mercato e sulla capitalizzazione del reddito:

$$€ (111.897,60 + 102.930,00)/2 = \text{Euro } 107.413,80$$

ed in cifra tonda **Euro 107.400,00**

Adeguamenti e correzioni di stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (coefficiente k), vanno adesso detratti i costi di regolarizzazione come in precedenza



quantificati e di seguito esposti:

- variazione catastale	Euro 1.000,00
- regolarizzazione urbanistico-edilizia	Euro 23.300,00
- SCA	Euro 2.000,00
- APE	<u>Euro 300,00</u>

pari ad un importo complessivo di **Euro 26.600,00**

€ (107.400,00 – 26.600,00) = € 80.800,00

A seguito degli adeguamenti e delle correzioni effettuati, il valore dell'immobile risulta pari ad **Euro 80.800,00**.

c. Valutazione della quota indivisa

L'unità immobiliare in argomento risulta pignorata per l'intero ed i debitori eseguiti ne sono i pieni proprietari.

5. CONCLUSIONI

Quanto fino a questo punto trattato ed esposto si può sintetizzare come segue.

Il compendio immobiliare oggetto di stima consiste nella piena proprietà del fabbricato sito in Partinico, tra la via Roma n. 218 e la via Ancona n. 25, piano terra, primo e secondo, con area libera soprastante, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al foglio MU, p.lla 1394 sub 2 e sub 3 (ex sub 1), in testa alla ditta (A), proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Nello specifico, trattasi di un fabbricato, comprendente un'unica unità abitativa, ricadente nel centro storico di Partinico, in un'area caratterizzata, per lo più, da edilizia abitativa di tipo elencale, mista ad interventi residenziali di più recente costruzione, con tipologia prevalente a palazzina. La zona risulta ben collegata mediante la rete viaria urbana ed è connotata da



un buon livello di servizi alla residenza e di attività commerciali.

L'unità edilizia in argomento è stata oggetto di interventi di ampliamento in sopraelevazione al piano primo e di accorpamento delle due unità immobiliari che la costituiscono, effettuati in assenza di titoli abilitativi edilizi.

Fatte salve le difformità suscettibili di regolarizzazione, occorre procedere al ripristino dello stato originario dell'immobile, come risultante in epoca antecedente all'01.09.1967 e precedente alla variazione catastale, dunque composto da piano terra e piano primo, da effettuarsi mediante l'eliminazione dell'ampliamento in sopraelevazione al piano primo e delle strutture ad esso funzionali.

Per il computo delle superfici e, ovviamente, ai fini della stima, si è tenuto conto della configurazione dell'immobile a seguito delle opere di ripristino dello stato conforme alla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

La stima dell'immobile è stata condotta mediante l'applicazione di due procedimenti:

1. Stima per comparazione diretta (metodo sintetico);
2. Stima per capitalizzazione del reddito (metodo analitico).

A seguito dei risultati ottenuti sulla base dei suddetti procedimenti estimativi, è stato stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile come media dei valori ottenuti secondo i due metodi applicati, che, dopo arrotondamento, risulta pari ad **Euro 107.400,00**.

Detto valore di mercato, opportunamente adeguato e corretto, risulta, pari ad **Euro 80.800,00**.



In ossequio al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 3 maggio 2018

Il C.T.U.

Arch. Valentina Giardina



ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione catastale dell'immobile
2. Documentazione catastale precedente alla variazione del 25.07.2005
3. Planimetria dello stato di fatto dell'immobile
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Documentazione fotografica
6. Copia dell'atto di compravendita del 05.01.2006 rep. n. 181017

