

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. Gianfranco Pignataro

Procedimento n. R.Es. **12/2022**

CELIO Spv srl

contro

***** _ *****

ESPERTO STIMATORE: **arch. Donatella Bertolo**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Daniele Di Cristina**

AVVOCATO CREDITORE:
Avv. Mario Volante

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 6



GARAGE in PARTINICO (PA), via Galileo Galilei 28, p.t. - Id. catastale: Fg. MU, p.lla 6065 sub. 3

L'ESPERTO ESTIMATORE: **Arch. Donatella Bertolo**
Studio: Via Giuseppe Di Stefano n. 13 - 90135 PALERMO
Tel.: 091 7630997 – cell.: 339 7587407
PEC: donatella.bertolo@archiworldpec.it

Indice	pag.
1. PREMESSA	3
2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI	7
Quesito n. 1 - Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	8
Quesito n. 2 - Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto	11
Quesito n. 3 - Identificazione catastale del bene pignorato	16
Quesito n. 4 - Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 6	18
Quesito n. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà	20
Quesito n. 6 - Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	20
Quesito n. 7 - Stato di possesso dell'immobile	21
Quesito n. 8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	21
Quesito n. 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale	22
Quesito n. 10- Esistenza di pesi od oneri di altro tipo	22
Quesito n. 11- Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	22
Quesito n. 12- Valutazione del LOTTO 6	23

ALLEGATI

Allegato A – documentazione

Allegato B – elaborati grafici

Allegato C – rilievo fotografico

1. PREMESSA

In data 28/11/2022, il Giudice dell'esecuzione, Dr. Gianfranco Pignataro, nominava la sottoscritta arch. **Donatella Bertolo**, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3735, con studio in Palermo, via Giuseppe Di Stefano n. 13, quale esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R. Es. n. 12/2022, promosso da **CELIO SPV S.R.L.** con sede legale in Roma, via Piemonte 38, C.F. e Iscrizione Registro Imprese di Roma n. 157965710106, in persona del legale rappresentante pro tempore, e per essa, quale mandataria – Special Gardant S.p.A, con sede in Roma, via Piemonte 38, in persona del procuratore speciale, *****, rappresentata e difesa dall'Avv. **Mario Volante** del Foro di Palermo, CONTRO ***** e *****, *****.

Il Giudice del procedimento nominava quale **custode giudiziario**, l'avv. **Daniele Di Cristina**. In data 30/11/2022 la scrivente accettava l'incarico depositando telematicamente il verbale di giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo.

In adempimento a quanto disposto nel verbale di nomina ed in collaborazione con il custode giudiziario, procedeva alla verifica della completezza della documentazione che depositava (ex art. 567 c.p.c.) in data 09/02/2023.

Con provvedimento del G.E. del 12/05/2023, di estinzione parziale della procedura esecutiva, rimanevano sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

Beni di proprietà esclusiva di *****

IMMOBILE N. 1

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113 piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57 particella 538 sub. 1**, bene comune non censibile - Partita speciale A - corte comune ai sub. 3-4-5-6.

IMMOBILE N. 2

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Albachiara, piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57 particella 538 sub. 2**, bene comune non censibile - Partita speciale A - androne-scala comune ai sub. 4 e 5.

IMMOBILE N. 3

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 3**, categoria C/3, classe 8, consistenza 195 mq, superficie totale escluse aree scoperte 184 mq, rendita € 604,25.

IMMOBILE N. 4

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, piano 1.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 4**, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 190 mq, superficie Totale 198 mq, rendita € 774,69.

IMMOBILE N. 5

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113, n.2, piano 2.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 5**, categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, superficie totale escluse aree scoperte 218 mq, superficie Totale 226 mq, rendita € 1.032,91.

IMMOBILE N. 6

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113, n.2, piano S - 1.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 6**, categoria C/2, classe 7, consistenza 195 mq, superficie totale escluse aree scoperte 213 mq, superficie Totale 213 mq, rendita € 433,05.

IMMOBILE N. 7

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Galileo Galilei n.20, piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio MU, particella 6063, sub. 2**, categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, rendita € 28,41.

IMMOBILE N.8

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Ugo Foscolo n.17, piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio MU, particella 6065**, categoria A/6, classe 4, consistenza 1 vani, superficie totale escluse aree scoperte 34 mq, superficie Totale 34 mq, rendita € 38,73.

Beni di proprietà comune ** e ********

IMMOBILE N.9

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa).
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 76, particella 448**, con qualità vigneto di classe 2 superficie 2.677 mq, redditi dominicale € 29,03, redditi agrario € 6,91.

IMMOBILE N.10

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 294**, con qualità di classe U superficie 2.016 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00.

IMMOBILE N.11

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 295**, con qualità di classe U superficie 98 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00

IMMOBILE N.12

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 297**, con qualità di classe U superficie 2.144 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00.

IMMOBILE N.13

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 298**, con qualità di classe U superficie 106 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00.

IMMOBILE N.14

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Trappeto (Pa) in Contrada Piano Inferno n.SNC piano 1.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trappeto (Pa) al **foglio 3, particella 867, sub.3-6-7** (graffate), in sub.7 categoria A/7 classe 2 consistenza 5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, superficie Totale 104 mq, rendita € 348,61.

IMMOBILE N.15

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Trappeto (Pa) in Contrada Piano Inferno piano T.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trappeto (Pa) al **foglio 3, particella 867, sub.4-5** (graffate), in sub.5 categoria A/7 classe 2 consistenza 7,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 126 mq, superficie Totale 134 mq, rendita € 522,91.

IMMOBILE N.16

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Trappeto (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Trappeto (Pa) al **foglio 3, particella 865**, con qualità seminativo di classe 1 superficie 75 mq, redditi dominicale € 0,43, redditi agrario € 0,27.

In data 15/11/2023, la scrivente depositava una relazione tecnica relativa alle difformità edilizie, urbanistiche e catastali degli immobili sopra individuati con i nn. 7 e 8, emerse durante le operazioni di sopralluogo, e dalla verifica della documentazione agli atti del Comune di Partinico.

Con provvedimento del 03/01/2024, il G.E., Dr. Gianfranco Pignataro, incaricava la scrivente di procedere con la regolarizzazione dei suddetti immobili, oggi, così identificati:

1. **GARAGE**, via Galileo Galilei n. 28, p.t. - I.D catastale: Fg. MU; p.lla 6065; sub. 3;
2. **GARAGE**, via Ugo Foscolo n. 19- 21, p.t - I.D catastale: Fg. MU; p.lla 6065; sub. 1;
3. **ABITAZIONE**, via Ugo Foscolo n. 21, p. 1°, 2° e 3°- I.D catastale: Fg. MU; p.lla 6065; sub. 2.

Tali immobili sono stati oggetto di una nuova procedura di esecuzione immobiliare e precisamente, R.Es. n. 343/2024, oggi, riunita alla presente procedura n. R. Es. 12/2022.

Con decreto del 18/11/2024, il G.E. assegnava alla scrivente giorni 45 per il deposito della relazione di immobiliare dei beni individuati catastalmente al foglio MU (500), particella 6065, subalterni 1, 2 e 3.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano cronologicamente le attività svolte dalla scrivente:

17/04/2023 Sopralluogo eseguito alla presenza del custode giudiziario e del debitore, *****, presso gli immobili ubicati in Partinico e precisamente, ai piani terra di via Galileo Galilei n. 28, già 18, (IMMOBILE N. 7) e di via Ugo Foscolo n. 19, già 17, (IMMOBILE N. 8). I due beni, comunicanti tra loro, insistono su un edificio di n. 4 piani fuoriterza di proprietà del debitore. L'accesso ai piani soprastanti è garantito da un vano scala con portoncino di ingresso al civico n. 21 di via Ugo Foscolo. Sul marciapiedi di quest'ultima via, a ridosso del prospetto del bene pignorato, veniva rilevata la presenza di una transenna di segnalazione collocata dalla Polizia Municipale di Partinico, per possibile distacco di intonaco dei balconi ammalorati.

24/10/2023 Secondo accesso in Partinico presso i piani soprastanti i beni pignorati di via U. Foscolo 19 e di via Galileo Galilei n. 28; tali beni, di proprietà del debitore, erano privi di identificativi catastali.

Raggiungibili dal vano scala con accesso dalla via Ugo Foscolo n. 21, risultavano disabitati. Il piano copertura, posto al piano 3°, risultava praticabile ed accessibile dal medesimo vano scala, il cui ingresso si trova al civico 21 della via U. Foscolo.

02/04/2024 Aggiornamento catastale eseguito dalla scrivente: di seguito elencate:

- Estratto RC12S/Estratto di mappa per TF TM con WEGIS Sicilia;
- PREGEO - Tipo Mappale prot. n. 2024/PA0044093 del 28/03/2024;
- DOCFA prot. nn. PA0044714 e PA0044709 del 02/04/2024.

17/05/2024 Regolarizzazione urbanistica ed edilizia mediante deposito della S.C.I.A in sanatoria, prot. n. 4760/24 del 17/05/2024; ad essa risultano allegati:

- Perizia giurata n.R.G. 750/2027 del 02/05/2024 - Ufficio del Giudice di Pace del Tribunale di Palermo, Sezione Distaccata di Partinico;
- certificato di idoneità statica/sismica ai sensi della l.47/85, l.r.37/85 a firma dell'Ing. Giuseppe Fuoco.

(vedi Allegato A)

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO I PUBBLICI UFFICI

AGENZIA DELLE ENTRATE

- Estratto del Foglio di mappa 500, particella 6065 prot. n. T39941 del 27/11/2024.

Garage: foglio MU, p.lla 6065 sub. 3.

- Planimetria prot. n. T161610 del 02/04/2024;
- Visura prot. n. T158740 del 02/04/2024.

(vedi Allegato A)

COMUNE DI PARTINICO

- NULLA OSTA esecuzioni opere edili n. prat. 4137 del 23/07/1968;
- Grafici di progetto approvato dalla C.E. in data 03/05/1968;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (S.C.I.A.) prot. n. 4760/24 del 17/05/2024;** ad essa è allegata la seguente documentazione:

- Perizia giurata n.R.G. 750/2027 del 02/05/2024 - Ufficio del Giudice di Pace del Tribunale di Palermo, Sezione Distaccata di Partinico;
- Certificato di idoneità statica/sismica ai sensi della l.47/85, l.r.37/85 a firma dell'Ing. Giuseppe Fuoco.

(vedi Allegato A)

ARCHIVIO NOTARILE DELLA PROVINCIA DI PALERMO

Atto di compravendita del 08/07/1968 in notaio dr. Giuseppe Randisi in Corleone, rep. n. 393, racc. n. 335, trascritto a Palermo il 11/07/1968 ai nn. 21469/17455. (vedi Allegato A)

2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare N. R. Es.12/2022, la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima del **LOTTO 6**, rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico ex. art. 173-bis disp. att. c.p.c. all'esperto estimatore nominato ex art. 568 c.p.c.

QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento



1. Immagine tratta da Google Earth. Individuazione dell'edificio tra le vie G. Galileo e U. Foscolo.

Il **LOTTO 6** è costituito da un garage in Partinico (PA), via Galileo Galilei n. 28, piano terra.

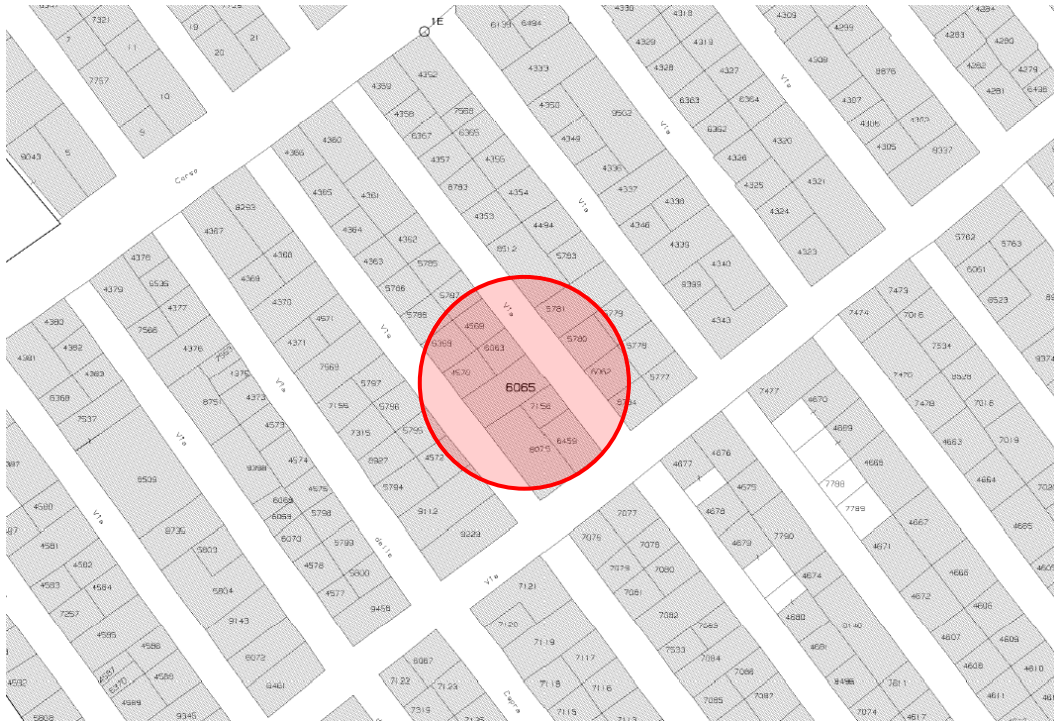
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la PIENA PROPRIETÀ *****, del garage sito nel comune di Partinico, via Galileo Galilei n. 28, identificato in catasto fabbricati del comune di Partinico (PA), al foglio MU, particella 6065, subalterno 3.

Tale diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in virtù di atto di compravendita del 08/07/1968, in notaio dr. Giuseppe Randisi in Corleone, rep. n. 393, racc. n. 335, trascritto a Palermo il 11/07/1968 ai nn. 21469/17455.

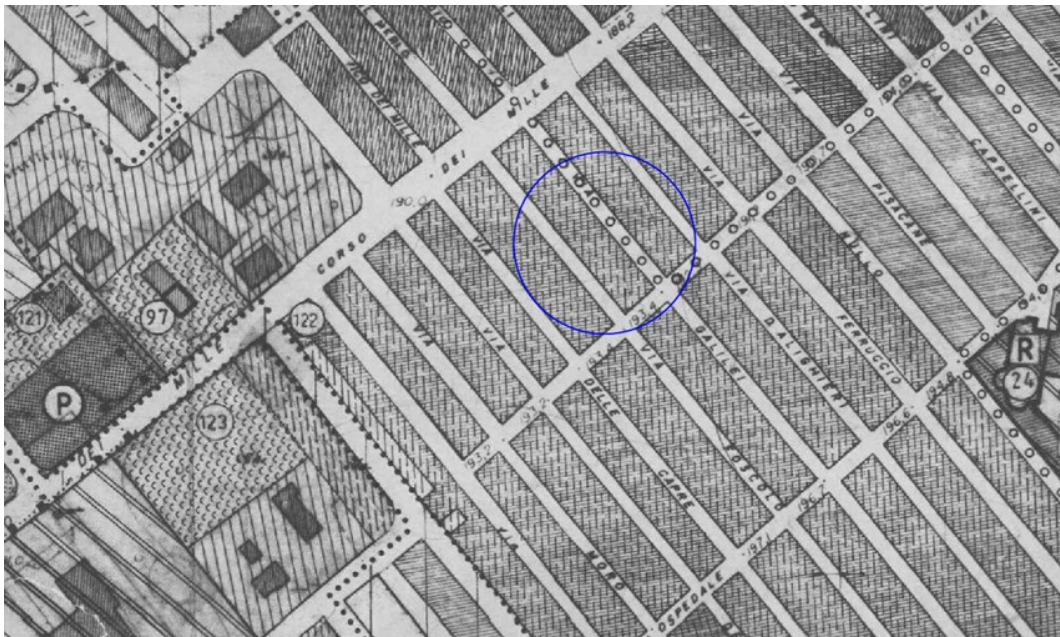


2. Prospetto della palazzina su via G. Galilei, ove è ubicato il lotto 6

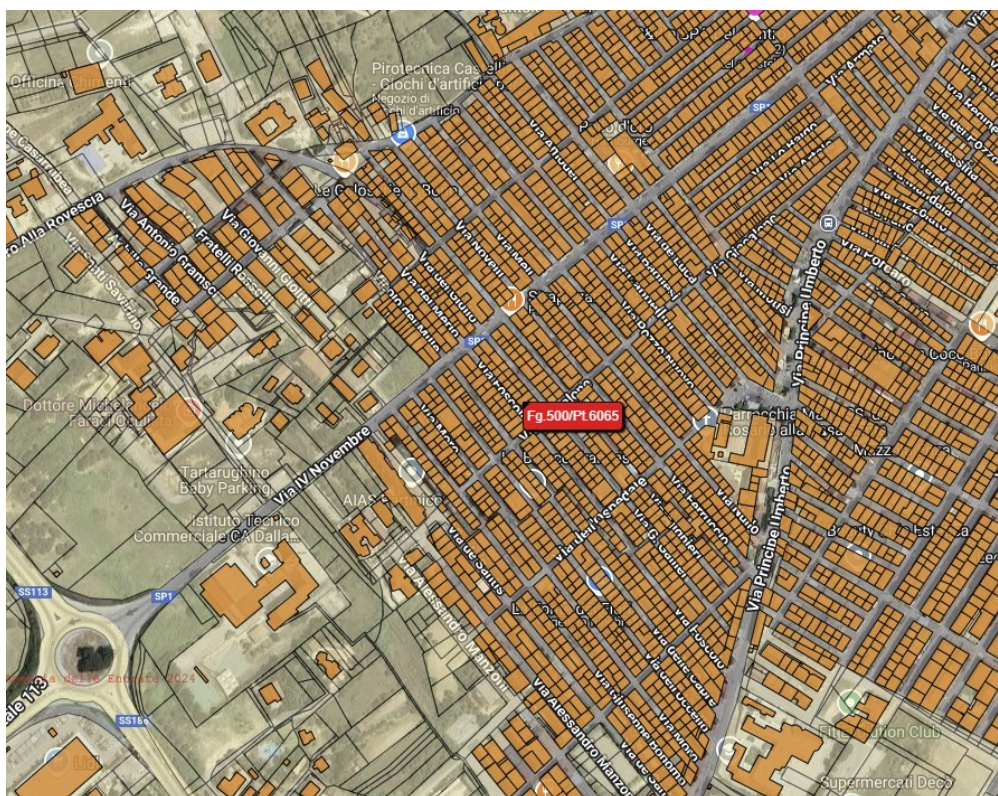
Dal confronto e dalla sovrapposizione del foglio di mappa catastale MU (**Fig. 3**), dello stralcio della Tav. 4.1 del PRG del Comune di Partinico (**Fig. 4**), dell'immagine satellitare tratta da Google Earth (**Fig. 5**), **l'ubicazione del fabbricato ove insiste il bene pignorato risulta inequivocabilmente corrispondere a quanto indicati negli atti di pignoramento n. R.Es. 12/2024 e n.R.Es. 343/2024; quest'ultima procedura è stata riunita alla prima (beni individuati al foglio MU, p.lla 6065, sub. 1-2-3 .**



3. Stralcio del Foglio di mappa catastale - prot.T39941 del 27/11/2024.



4.Stralcio della tavola grafica del PRG del Comune di Partinico.



5. Immagine tratta da Stimatrix forMaps. Sovrapposizione del foglio di mappa con l'immagine satellitare.



6. Ortofoto. Fonte: S.I.T.R – Sistema Informativo Territoriale Regionale – Regione Sicilia

Il **LOTTO 6** confina: a NORD-EST con la via Galileo Galilei, a NORD-OVEST con la particella 6063, a SUD-EST con la particella 7156 ed infine a SUD-OVEST con l'altro garage pignorato (subalterno 2), con ingresso dalla via Ugo Foscolo 19-21.

QUESITO n.2	Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto
--------------------	--

LOTTO 6: piena proprietà per la quota di 1000/1000, dell’immobile pignorato, con destinazione garage, ubicato nel comune di Partinico (PA), al piano terra di via Galileo Galilei n. 28.

Avente una superficie lorda complessiva¹ di 38,00 mq circa, insiste su circa la metà della particella di terreno 6065 del foglio di mappa MU, occupata dal fabbricato pignorato (lotto 5). L’edificio, ove insiste il bene, è risalente al 1968, epoca in cui è stata realizzata la sua sopraelevazione. In origine, il lotto di terreno (oggi particella 6065) era costituito dalle due unità immobiliari ad un livello fuoriterra, di cui una, quella che ha mantenuto invariato il sviluppo planimetrico, è il garage costituente il **LOTTO 6**.

L’edificio è di forma rettangolare con i lati lunghi ciechi confinanti con altri edifici, ed i lati corti prospicienti le vie Galileo Galilei e Ugo Foscolo, e si sviluppa su n. 4 piani fuoriterra con balconi aggettanti in c.a. Presenta una struttura portante in c.a., mentre i solai sono stati realizzati in latero-cemento gettati in opera, come usuale all’epoca di realizzazione della costruzione; nel complesso, lo stato di conservazione delle strutture è buono.

I prospetti e la copertura, invece, necessitano di interventi di manutenzione; di recente sono stati effettuati interventi di messa in sicurezza dei balconi prospicienti la via U. Foscolo.

Nel complesso, l’edificio necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria; gli impianti tecnici non sono a norma di legge e dovranno essere oggetto di rifacimento.

Il **LOTTO 6** non risulta dotato di APE (attestato di prestazione energetica); secondo la normativa vigente in materia di efficienza energetica, nessun APE è previsto per immobili destinati a garage.

Impianti e canalizzazioni

- Impianto idrico sotto traccia: non previsto;
- Impianto di scarico fognario: non previsto;
- Impianto elettrico sottotraccia: NO.

Ubicazione e accessibilità. L’edificio ove è ubicato il garage, è ubicato nel comune di Partinico, tra le vie Ugo Foscolo e Galileo Galilei, traverse dell’arteria principale (SP.1) che conduce al centro città. Dalla rotatoria dove confluiscono le SS. 186 e la SS.113, proseguendo in direzione nord-est, sulla strada provinciale SP.1 nonché arteria principale della città, si incrocia, a circa 350 mt a destra, la via Ugo Foscolo ed a seguire, parallelamente a quest’ultima, la via Galileo

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge,.....ovvero l’ingombro complessivo dell’immobile

Galilei, ove è ubicato il lotto 6. L'edificio si trova a pochi metri dall'arteria principale e, pertanto, risulta facilmente raggiungibile.



7. Immagine tratta da Google Earth. Percorrendo la SP1 nella direzione indicata dalla freccia in rosso, a 350 mt. circa, a destra, si trova la via U. Foscolo ove è ubicata la palazzina.

Caratteristiche della zona.

La zona è in prevalenza a destinazione residenziali con una zona commerciale in prossimità, al di là della rotatoria prima menzionata. È dotata di scuole pubbliche e private di ogni ordine: asili nido, materne, elementari e medie di 1° e 2° grado. Sono presenti banche, uffici postali, farmacie e nelle vicinanze si trovano aree attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero e l'Ospedale Civico.

Collegamenti pubblici. È servita da mezzi pubblici di collegamento con il centro città.

In relazione alle questioni di salubrità ambientale, il LOTTO 6 si trova in prossimità di zone con ampi spazi a verde ed il grado di inquinamento ambientale ed acustico è medio/basso.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE IMMOBILE

Il **LOTTO 6** è un garage ubicato al piano terra della palazzina “*terratetto*” di n. 4 piani fuoriterza, costituita da un’abitazione con garage, anch’essa oggetto del pignoramento n. R.Es. 12/2022 (lotto 5). I due garage pignorati e cioè, tra quello oggetto della presente relazione di stima e quello del lotto 5, sono separati da un muro divisorio sul quale è presente un vano porta che consente il passaggio tra di essi; tale apertura dovrà essere eliminata in quanto abusiva, ed i costi per il ripristino saranno decurtati dal valore di stima.



8. Portone d'ingresso visto dall'interno.



9. Portone d'ingresso visto dall'esterno.



Muro divisorio con altro
garage pignorato (lotto 5).
Vano porta da abolire

10. Interno. Parete divisorio con varco da abolire. Al di là del vano porta, vi è il garage del lotto 5.

Il **LOTTO 6** è rappresentato da un ampio vano libero di forma assimilabile ad un quadrato ed avente una superficie interna di mq 30,00, ed un'altezza utile di mt. 3,45 circa.



11. Interno.



12. Interno. Particolare dell'angolo ove è ubicata la canna fumaria dismessa.

Le pareti non sono definite, sono lasciate a grezzo; in diverse parti è possibile leggere la tessitura della muratura in conci di tufo. La pavimentazione è in battuto di cemento ed il soffitto è tinteggiato in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Sulla parete perimetrale, a sinistra del portone d'ingresso in legno e metallo, è presente una vecchia canna fumaria, oggi dismessa.

Nell'angolo a sinistra, guardando il muro divisorio, è presente un pilastro in c.a. realizzato per la sopraelevazione del fabbricato alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

Nel complesso, lo stato di manutenzione del garage è mediocre; sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

QUESITO n. 3	Identificazione catastale del bene pignorato costituente il lotto 6
---------------------	---

Il bene immobile pignorato che costituisce il **LOTTO 6**, di proprietà ***** per la quota interna, è così individuato al N.C.E.U. del Comune di Partinico (PA):

FOGLIO	500
PARTICELLA	6065
SUBALTERNO	3
CATEGORIA	C/6
CLASSE	7
CONSISTENZA	30,00 mq
INDIRIZZO	Partinico (PA) – Via G. Galilei n. 28 – P.T.

Sono intervenute variazioni catastali a seguito degli accertamenti effettuati dalla scrivente sui beni immobili pignorati di cui all'atto di pignoramento trascritto in data 03/02/2022 ai nn. 4744 r. Gen. 3746 r. Part., a favore di Celio Spv srl contro ***** e *****, e precisamente:

- A. PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE** sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Galileo Galilei n.20 (oggi 28), piano T. Foglio MU, particella 6063, sub. 2, categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, rendita € 28,41;
- B. PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE** sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Ugo Foscolo n.17, piano T. Foglio MU, particella 6065, categoria A/6, classe 4, consistenza 1 vani, superficie totale escluse aree scoperte 34 mq, superficie Totale 34 mq, rendita € 38,73;

In merito, la scrivente depositata in data 15/11/2023, una relazione tecnica nella quale emergevano le seguenti difformità catastali:

- Diversa consistenza della planimetria dello stato di fatto dell'immobile di via Ugo Foscolo n. 19, rispetto a quella della catastale n. prot. T314422/2023;
- Mancanza della planimetria catastale dell'immobile di via Galileo Galilei n. 28 (già 20);
- Disallineamento delle unità immobiliari nell'estratto del foglio di mappa (prot.T56896/2023);
- Mancanza di accatastamento degli immobili soprastanti i beni pignorati A e B, con l'ampliamento eseguito nel 1968, giusta NULLA OSTA esecuzioni opere edili n. prat. 4137 del 23/07/1968.

Ai fini della regolarizzazione catastale si rendevano necessarie le seguenti attività:

- Rettifica in mappa dell'esatta ubicazione della particella 6065;
- Tipo mappale (PREGEO) per il corretto inserimento in mappa del fabbricato;
- Variazioni catastali per la derivazione delle attuali unità immobiliari pignorate.

Con provvedimento del 03/01/2024, il G.E., dr. Gianfranco Pignataro, incaricava la scrivente a procedere con l'aggiornamento catastale che ha costituito l'attuale bene pignorato, costituente il **LOTTO 6**.

In adempimento al mandato ricevuto, la sottoscritta provvedeva alla regolarizzazione catastale mediante:

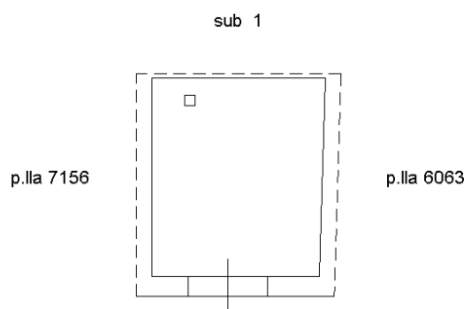
- Estratto RC12S/Estratto di mappa per TF TM con WEGIS Sicilia;
- PREGEO - Tipo Mappale prot. n. 2024/PA0044093 del 28/03/2024;
- DOCFA prot. nn. PA0044714 e PA0044709 del 02/04/2024.

Si conferma l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nei seguenti documenti:

- Atto di compravendita del 08/07/1968 in notaio dr. Giuseppe Randisi in Corleone, rep. n. 393, racc. n 335, trascritto a Palermo il 11/07/1968 ai nn. 21469/17455
- **atto di pignoramento** del Tribunale di Palermo trascritto in data 03/02/2022 ai nn. 4744/3746;
- **atto di pignoramento** del Tribunale di Palermo notificato l'11/06/2024 con il quale si sottopongono a pignoramento i beni oggetto di aggiornamento catastale;
- **Estratto del foglio di mappa** n. prot.T39941 del 27/11/2024;
- **visura storica per immobile** n. T158740 del 02/02/2023;
- **planimetria catastale** n. T161610 del 02/04/2024.

Lo stato di fatto del bene immobile pignorato risulta conforme alla planimetria catastale di seguito riportata:

GARAGE - via Galileo Galilei n. 28, Partinico (PA).



VIA GALILELO GALILEI

L'unica difformità riscontrata è la presenza del vano porta ricavato nel muro divisorio tra i due. I costi della chiusura di tale varco sono stati valutati a forfait in € **500,00**.

13. Planimetria catastale prot. n. T161610/2024

QUESITO n.4	Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 6
--------------------	--

Piena ed intera proprietà dell' **GARAGE** in Partinico (PA), via Galileo Galilei n. 28, Piano T- Id. catastale: foglio MU, p.lla 6065 sub. 3.

Comune	Partinico (PA)
Zona	Centrate-centro storico
Ubicazione	Via Galileo Galilei 28
Destinazione edificio	Residenziale/garage
Tipologia edilizia	Palazzina indipendente "terratetto" di tipo popolare
Epoca di costruzione	1968
N. piani	4 piani fuoriterra
Titoli edilizi	Licenza edilizia: n.4137 del 23/07/1968 per la sopraelevazione del piano primo e secondo; SCIA in sanatoria: REP_PROV_PA/PA-SUPRO/0047772 del 17/05/2024.
Abitabilità/agibilità	No
Ascensore	No
Servizio di portierato	No
Stato di conservazione dell'edificio	Mediocre/discreto
Destinazione delle unità immobiliari	Abitazione e garage

Identificazione catastale	via G. Galilei 28 PT: foglio MU, p.lla 6065 sub. 3
Categoria catastale	C/6
Piano	Pianoterra
Scala	No
Confini	a NORD-EST con la via Galileo Galilei, a NORD OVEST con la particella 6063, a SUD-EST con la particella 7156 ed infine a SUD-OVEST con altro garage pignorato.
Quota e tipologia diritto	piena proprietà
Comproprietari	nessuno
Stato di possesso	libero
N. vani e composizione	unico
Pertinenze	nessuna
Superficie lorda complessiva	38,00 mq
Altezza utile	3,40 mt. circa
Superficie commerciale	38 mq
Stato d'uso e manutenzione	mediocre
Livello delle finiture	<i>Portone d'ingresso:</i> in legno e ferro; condizioni: discrete; <i>Pavimentazione:</i> battuto di cemento; condizioni: mediocri; <i>Pareti:</i> non definite; condizioni: mediocri.
Impianto di riscaldamento	No
Impianto del gas di città	No
Dichiarazione di conformità impianti	No
Impianto antintrusione	No
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	Si
Conformità edilizia-urbanistica	Si
Valore di stima	€ 11.000,00
Adegamenti e correzioni di stima	€ 500,00
Valore commerciale	€ 10.500,00
Valore commerciale al netto della riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	€ 9.975,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 10.000,00 (cifra tonda)

QUESITO n.5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà
--------------------	--

Attuale proprietario dall'08/11/1968 ad oggi: *****, per la quota 1000/1000.

Titolo: Atto di compravendita del 08/07/1968 in notaio dr. Giuseppe Randisi in Corleone, rep. n. 393, racc. n. 335, trascritto a Palermo il 11/07/1968 ai nn. 21469/17455.

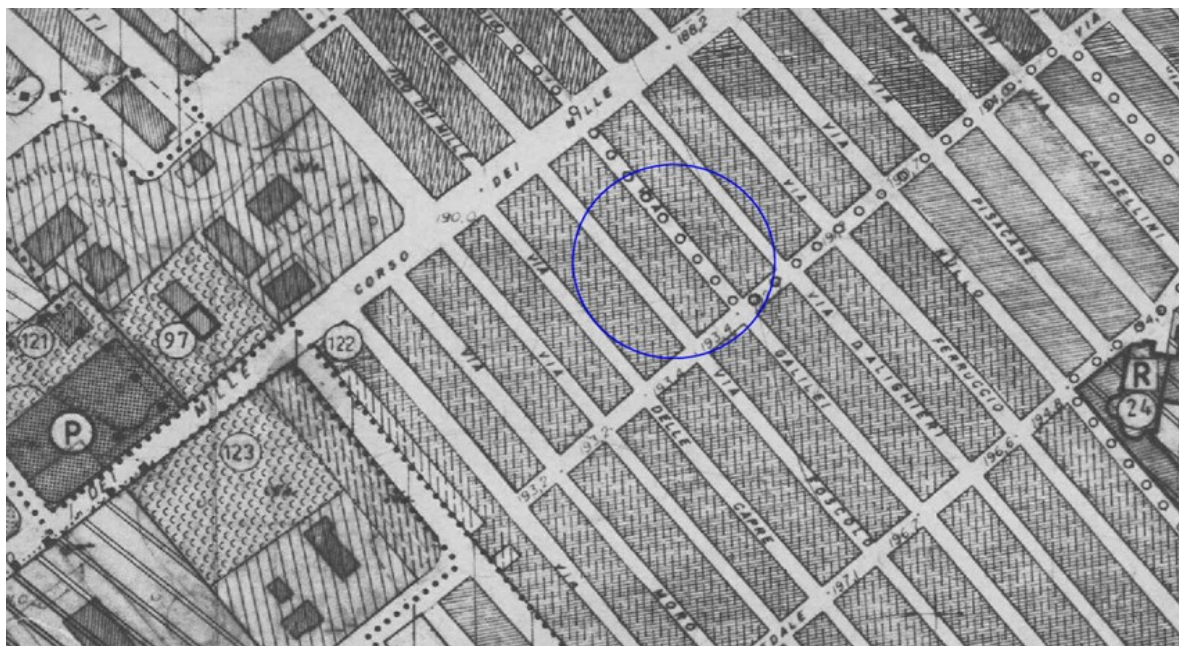
Precedenti proprietari

*****.

QUESITO n.6	Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico
--------------------	--

- Epoca di edificazione: 1968;
- Provvedimento autorizzativo:
 - **Licenza edilizia:** n.4137 del 23/07/1968;
 - **SCIA in sanatoria:** REP_PROV_PA/PA-SUPRO/0047772 del 17/05/2024.

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Partinico (PA) - P.R.G., il lotto 6 ricade in zona B: “*parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.*”



14. Stralcio della Tav. 4.1 del PRG del 27/08/2001.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Partinico (PA) e, delle attività di regolarizzazione effettuate dalla scrivente, giusta provvedimento del G.E., Dr. Gianfranco Pignataro, il fabbricato, di proprietà del debitore, sul quale insiste il **LOTTO 6**, risulta conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

L'unica difformità riscontrata è la presenza di un vano porta presente nel muro divisorio tra i due garages a piano terra. I costi per la chiusura di tale apertura sono stati computati forfettariamente in € **500,00**.

QUESITO n.7	Stato di possesso dell'immobile
--------------------	---------------------------------

L'immobile pignorato risulta libero.

QUESITO n.8	Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.
--------------------	--

- *Pertinenze (art. 817 CC):* **nessuna**
- *Usufrutto, uso, abitazione:* **nessuno**
- *Servitù:* **nessuna**
- *Convenzione edilizie:* **nessuna**
- *Vincoli storico-artistici:* **nessuno**
- *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:* **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- IPOTECA GIUDIZIALE RINNOVATA il 27/02/2012 ai nn.826 rp e 10040 rg. a favore della SICILCASSA Spa
- IPOTECA GIUDIZIALE RINNOVATA il 05/10/2012 ai nn.3947rp. e 42982 rg. a favore della BANCA SICULA Spa;

- IPOTECA LEGALE nascente da atto amministrativo del 27/10/2006 rep.25258 ai nn.09152/36519 del 14/05/2007 a favore della SERIT SICILIA Spa Agente della riscossione per la Provincia di Palermo
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – nn. 03746/04744 del 03/02/2022 – notificato il 03/02/2022 Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d’Appello di Palermo, rep. 6805 a favore di CELIO Spv Srl – Roma CF: 15796571006 contro ***** e *****.
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 10/6/2024, notificato il 11/6/2024, relativo ai beni individuati catastalmente al foglio MU, p.lla 6065, sub 1 - 2 - 3; il procedimento è stato annotato al R.G.Es. 343/2024 ed è stato successivamente riunito al presente procedimento n.R.Es. 12/2022.
- Altre trascrizioni: *Nessuna*
- Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

QUESITO n. 9	Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale
---------------------	---

Il bene pignorato non insiste su aree demaniali.

QUESITO n. 10	Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
----------------------	---

Sul bene pignorato non grava censo, livello e uso civico.

QUESITO n. 11	Informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso
----------------------	---

Spese condominiali: nessuna

QUESITO n. 12 Valutazione del LOTTO 6

Criterio di stima

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del lotto pignorato è quello sintetico per comparazione, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, come nel caso in oggetto, il metodo sintetico per comparazione è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Sono state esperite le indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca per immobili ricadenti nella medesima zona ed aventi caratteristiche assimilabili a quelle del bene pignorato (vedi allegato A).

Tutti i valori riscontrati usano come parametro il metro quadro di "*superficie commerciale*" che la scrivente ha calcolato adottando i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Si assume come superficie commerciale quella al netto degli abusi non sanabili, di cui si riporta di seguito la tabella di calcolo:

DESTINAZIONE DEL LOTTO 6	Sup. lorda (mq)	Coeff.di ragguaglio (%)	Sup. commerciale (mq)	Totale sup. commerciale (mq)
GARAGE p.t. via Galileo Galileo 28				
	38	1	38,00	38,00
TOTALE				38,00

Valutazione delle influenze ascendenti e discendenti:

Le influenze ascendenti e discendenti sono caratteristiche dell'immobile che, rispetto all'ordinarietà, possono incrementare o diminuire il valore di stima.

Preliminarmente all'analisi dell'edificio sito in Partinico (PA) via Ugo Foscolo 19-21 e via G. Galilei 28, di proprietà del debitore, si sono individuate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative, attinenti sia al fabbricato che all'immobile componente il lotto di vendita.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sotto elencate, per immobili simili in buono stato di manutenzione.

Dalla suddetta analisi si evince che il VALORE MEDIO DI MERCATO di immobili come sopra descritti, in condizioni normali, del Borsino Immobiliare e della banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, del NOMISMA, nonché dalle agenzie immobiliari presso le quali sono state svolte le indagini di mercato sono:

- 1) Il valore di mercato di immobili dalle quotazioni **O.M.I.** - Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, è pari a **575,00 € /mq** (per box, in zona centrale/centro storico, in stato di conservazione e manutenzione normale).
- 2) Il valore di mercato di immobili dalle quotazioni della banca dati del **"Borsino Immobiliare"** è pari a **541,00€ /mq** (per box auto e autorimesse);
- 3) Il valore di mercato di immobili dalle quotazioni della banca dati del **NOMISMA** a **559,36 € /mq** (per box auto e autorimesse);
- 4) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni delle **agenzie immobiliari**, ricadenti nella medesima zona ed assimilabili a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 467,00**.

RIEPILOGO DELLE INDAGINI DI MERCATO (valori medi)

- 1) O.M.I.: €/mq **575,00**
- 2) BORSINO IMMOBILIARE: €/mq **541,00**
- 3) NOMISMA= €/mq **559,36**;
- 4) AGENZIE IMMOBILIARI= €/mq **467,00**

1) Quotazioni semestre 1 anno 2024 €/mq = 575,00 €/mq

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: PALERMO

Comune: PARTINICO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO

Codice zona: B1

Microzona: I

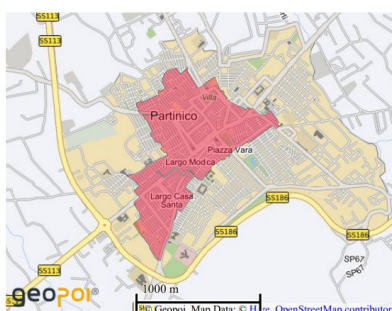
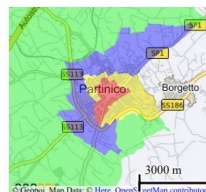
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	610	830	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	550	L	1,9	2,3	L
Box	Normale	480	670	L	2,3	3,2	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



2) **Quotazioni Borsino Immobiliare 2024 €/mq = 541,00 €/mq**

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo Euro 441	Valore medio Euro 541	Valore massimo Euro 642	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------

3) **NOMISMA 2024 €/mq = 539,36 €/mq**

Nomisma

Banca dati dei valori immobiliari

Comune selezionato: Partinico

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Postiauto

Stato di manutenzione selezionato: -

Minimo	Medio	Massimo
461.71	559.36	657.01

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 1° semestre 2024

4) **AGENZIE IMMOBILIARI E PRIVATI (valore medio) = 467,00 €/mq (cifra tonda)**

N	Ubicazione	Sup. comm. (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/mq)	PREZZO (€/mq) Trattabilità del 10%	FONTE: Agenzie Immobiliari
1	Garage - box Via Celeste 38 Partinico	43,00	16.800,00	391,00	352,00	www.immobiliare.it/an- nunci/111334381
2	Garage - box Via S. Filippo 8 Partinico	30,00	20.000,00	667,00	600,00	www.immobiliare.it/annunci/ 99816648
3	Garage-box zona P.zza Avellone	50,00	25.000,00	500,00	450,00	Agenzia immobiliare -Il sema- foro immobiliare - Partinico

Dai prezzi così reperiti, di cui ai punti da 1) a 4), si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:

$$\text{€/mq } (575,00+541,00+559,36+467,00)/4 = \text{€/mq } \mathbf{536,00} \text{ (cifra tonda)}$$

e si procede alla valutazione della superficie commerciale dell'immobile, tenuto conto dei coefficienti di differenziazione da applicare all'immobile in oggetto.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie sopra esposte per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i valori, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in oggetto, si è ritenuto di applicare il solo coefficiente di correzione per *età e qualità dell'edificio* di **0,55** per edifici di tipo popolare tra i 41 - 60 anni, in stato mediocre (fonte: Marina Tamborrino- *Come si stima il valore degli immobili*, edito da GRUPPO 24ORE).

Pertanto, moltiplicando il prezzo medio a metro quadro per tale coefficiente si ottiene:

$$\text{€/mq } 536,00 \times 0,55 = \mathbf{295,00 \text{ € /mq}} \text{ (cifra tonda)}$$

Adesso, si procede con la stima del più probabile valore di mercato degli immobili moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio €/mq sopra determinato:

$$295,00 \text{ € /mq} \times 38,00 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 11.210,00}$$

Adeguamenti e correzioni di stima

Lavori edili per chiusura vano porta: **€ 500,00**

LOTTO 6

VALORE DI STIMA: **€ 11.000,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni dello stato in cui si trova: **€ 10.500,00**

VALORE DI STIMA decurtato del 5% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.: **€ 10.000,00** (cifra tonda)

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 6

Il più probabile valore intero di mercato del garage sito in Partinico (PA), al pianoterra di via Galileo Galilei n. 28, al netto delle decurtazioni e delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova è di: **€ 10.000,00** (Eurodiecimila/00)

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitole rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Palermo, 29/12/2024

L'esperto stimatore
Arch. Donatella Bertolo