

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 26/2024

Giudice Delegato

[REDACTED]

Curatore Fallimentare

Avv. [REDACTED]

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

LOTTI A – B – C – D – E – F

Consulente: ing. Alessandro Benigno

[REDACTED]

INDICE

1 PREMESSA

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGHI E FORMAZIONE DEI LOTTI

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.2 SOPRALLUOGHI ED OPERAZIONI PERITALI

2.3 FORMAZIONE DEI LOTTI

3 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

3.1 TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.2 ACCESSI E CONFINI

3.3 DESCRIZIONE

3.4 PERTINENZE ED ACCESSORI

3.5 STATO DI CONSERVAZIONE

3.6 DOTAZIONI CONDOMINIALI

3.7 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

3.8 STATO DI POSSESSO

3.9 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

3.10 STORIA DEL DOMINIO

3.11 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

3.12 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

3.13 SUPERFICIE

3.14 STIMA

4 SCHEDA RIASSUNTIVA

5 INDICE DEGLI ALLEGATI

1. PREMESSA

Con istanza del 27/05/2024, depositata presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, IV Sezione Civile – Fallimentare, l'Avv. [REDACTED] Curatore della liquidazione giudiziale n. 26/2024 in testa alla [REDACTED]

[REDACTED] ha richiesto al Giudice Delegato, [REDACTED] la nomina dello scrivente per la valutazione dei beni acquisiti dalla Curatela. In pari data il Giudice Delegato ha autorizzato la predetta nomina (all. 1) e con nota del 29/05/2024 lo scrivente ha comunicato l'accettazione dell'incarico, compilando apposita dichiarazione ex art. 35.1 del D.Lgs. n. 159/2011.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGHI E FORMAZIONE DEI LOTTI

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Sulla scorta di quanto indicato nell'istanza del 27/05/2024 i beni oggetto della presente relazione di stima sono:

1. Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Terrasini in contrada Agliandroni s.n.c., posta al piano S1, identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 6, particella 1479, sub. 2 graffato con sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 180 mq, superficie catastale 197 mq, rendita € 167,33;
2. Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Terrasini in contrada Agliandroni s.n.c., posta al piano terra e primo, identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 6, particella 1479, sub. 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 10,5 vani, superficie catastale 258 mq, rendita € 976,10;
3. Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Terrasini in via Archimede n. 133 e via Gaetano Ventimiglia n. 246, posta al piano terra, identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 2, particella

- 1971, sub. 4, categoria C/1, classe 6, consistenza 157 mq, superficie catastale 175 mq, rendita € 2.464,95;
4. Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Terrasini in via Archimede n. 135, posta al piano primo, identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1971, sub. 5, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 97 mq, rendita € 387,34;
 5. Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Terrasini in via Archimede n. 135, posta al piano primo, identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1971, sub. 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 103 mq, rendita € 387,34;
 6. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Terrasini in via Giuseppe Di Stefano n. 30, posta al piano terra e primo, identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 1, particella 534, categoria C/2, classe 7, consistenza 61 mq, superficie catastale 74 mq, rendita € 75,61;
 7. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Partinico in via Scalisi n. 19, posta al piano terra, primo e secondo, identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio MU, particella 3279, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 75 mq, rendita € 105,36.

Relativamente agli immobili individuati dai punti n. 1 e 2, nel corso del sopralluogo si è riscontrato che il complesso immobiliare si compone anche di un piccolo fabbricato, insistente sulla particella 388, che non risulta censito catastalmente, ma facente parte del complesso edilizio per quanto indicato nel titolo di proprietà.

In merito agli immobili individuati dai punti n. 3, 4, e 5 si osserva che nel corso del sopralluogo avvenuto in data 17/07/2024 si è constatato che sul lastrico solare dell'edificio sito in Terrasini, in via Archimede n. 135, sono state realizzate, in sopraelevazione, tre distinte unità immobiliari, non censite catastalmente, ricadenti sull'area afferente alle terrazze degli appartamenti individuati dai sub. 5 e 6 (immobili n. 2 e 3). Dal momento che tali immobili, come verrà dettagliatamente

esposto, risultano privi di titolo edilizio (abusivi) si è proceduto, in analogia alle recenti indicazioni fornite dalla VI sezione civile (esecuzioni immobiliari), con una valutazione del valore d'uso dell'unità immobiliare abusiva, che tiene conto del fatto che difficilmente gli stessi verranno demoliti in un breve periodo e conseguentemente possiedono un valore legato all'utilizzo, sebbene privo di garanzie, connesso alla possibilità che per gli stessi possa essere emessa un'ordinanza di demolizione (ad oggi non emessa).

Gli immobili individuati dai punti 1, 2, 3, 4 e 5 risultano catastalmente intestati alla [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$, mentre quelli individuati dai punti 6 e 7 risultano catastalmente intestati al [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{1}$.

Per tali immobili il sottoscritto ha acquisito preliminarmente, presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, gli estratti di mappa, le visure storiche, nonché le relative planimetrie catastali (all. 2), relativamente quest'ultime agli immobili censiti.

2.2 SOPRALLUOGHI ED OPERAZIONI PERITALI

Facendo seguito a vari colloqui telefonici e successivi accordi con il Curatore, le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 17/07/2024 presso gli immobili oggetto di stima. In tale occasione erano presenti, oltre allo scrivente CTU, l'avv. [REDACTED] coadiuvato dall'avv. [REDACTED] nonché la [REDACTED] ed il [REDACTED]. Era altresì presente l'ing. [REDACTED] quale collaboratore dello scrivente. In tale occasione è stata presa visione di tutte le unità immobiliari oggetto di stima ubicate nel Comune di Terrasini e Partinico. In particolare, si è presa visione degli immobili del Comune di Terrasini siti in contrada Agliandroni (foglio 6, particella 1479, sub. 2, 4, 3), via Archimede n. 133 e 135 (foglio 2, particella 1971, sub. 4, 5 e 6) e via Giuseppe Di Stefano n. 30 (foglio 1, particella 534), nonché di quello ubicato nel Comune di Partinico in via Scalisi n. 19 (foglio MU, particella 3279, sub. 2).

Per tutti gli immobili sono stati effettuati i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici.

A seguito di vari colloqui telefonici ed incontri con il [REDACTED] sono stati consegnati vari documenti inerenti gli immobili, nello specifico è stata consegnata copia degli atti di proprietà di tutti gli immobili., nonché concessione edilizia in sanatoria n. 14-2004 e certificato di agibilità-abitabilità per gli immobili di via Archimede (limitatamente al piano terra e primo).

Al fine di acquisire informazioni circa la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di stima, e di validare le informazioni trasmesse, lo scrivente ha contattato telefonicamente i tecnici del Comune di Terrasini e di Partinico al fine di concordare le modalità per la presa visione delle relative pratiche. In particolare, dopo vari colloqui, lo scrivente con istanze del 15/10/2024 (sollecitate con PEC del 10/01/2025), ha richiesto al Comune di Terrasini di poter prendere visione delle pratiche edilizie relative agli immobili afferenti alla procedura fallimentare. La medesima richiesta è stata trasmessa anche al Comune di Partinico con PEC del 17/01/2025.

In data 30/01/2025, previ accordi telefonici con i tecnici del Comune di Partinico e Terrasini, lo scrivente ha quindi preso visione dei fascicoli esibiti, acquisendo copia digitale degli stessi.

2.3 FORMAZIONE DEI LOTTI

In relazione alle caratteristiche degli immobili si ritiene opportuno costituire n. 6 lotti per la vendita:

LOTTO A Abitazione in villino (categoria A/7) con garage (categoria C/6) ubicata in Terrasini (PA), in contrada Agliandroni s.n.c., piano S1, terra e primo, identificata al N.C.E.U. al foglio 6, particella 1479, sub. 2 (graffato con sub. 4) e 3 e corpo di fabbrica, non censito catastalmente, insistente sulla particella 388 del foglio 6 (catasto terreni);

- LOTTO B Negozio sito in Terrasini (PA), in via Archimede n. 133 – via Gaetano Ventimiglia n. 246, piano terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1971, sub. 4;
- LOTTO C Abitazione di tipo civile (categoria A/2) sita in Terrasini (PA), in via Archimede n. 135, piano primo, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1971, sub. 5 e soprastante abitazione posta al piano secondo ed insistente sull'area di sedime della terrazza afferente al sub. 5;
- LOTTO D Abitazione di tipo civile (categoria A/2) sita in Terrasini (PA), in via Archimede n. 135, piano primo, identificato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1971, sub. 6 e soprastante abitazione posta al piano secondo ed insistente sull'area di sedime della terrazza afferente al sub. 6;
- LOTTO E Magazzino (categoria C/2) sito in Terrasini (PA), in via Giuseppe Di Stefano n. 30, piano terra e primo, identificato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 534;
- LOTTO F Abitazione di tipo popolare (categoria A/4) sita in Partinico (PA), in via Scalisi n. 19, piano terra, primo e secondo, identificato al N.C.E.U. al foglio MU, particella 3279, sub. 2.

3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

LOTTO A – Si rimanda al fascicolo relativo

LOTTO B – Si rimanda al fascicolo relativo

LOTTO C – Si rimanda al fascicolo relativo

LOTTO D – Si rimanda al fascicolo relativo

LOTTO E – Si rimanda al fascicolo relativo

LOTTO F – Si rimanda al fascicolo relativo

4. SCHEDA RIASSUNTIVA

LOTTO A

Ubicazione:	Via delle Ginestre n. 20 (catastalmente contrada Agliandroni s.n.c.)
Tipologia:	Abitazione in villino con dependance
Piano:	Piano seminterrato, terra e primo
Dati catastali:	Foglio: 6 Particella: 1479 Sub: 2 - 3 - 4 Foglio: 6 Particella: 388 (N.C.T. - Dependance)
Stato:	Normale
Istanza di Condono:	Istanze di Condono Edilizio n. 1547 (pratica 125/1995), n. 1548 (pratica 126/1995) e n. 1549 (pratica 127/1995) del 30/01/1995
Superficie commerciale:	414,50 mq
Valore stimato 1/1:	€ 497.400,00 (al lordo dei costi per la regolarità)
Valore stimato 1/1:	€ 419.000,00 (al netto dei costi per la regolarità)
Valore a base d'asta 1/2:	€ 167.500,00

LOTTO B

Ubicazione: Via Archimede n. 133 - Terrasini

Tipologia: Immobile commerciale (negoziò)

Piano: Piano terra

Dati catastali: Foglio: 2 Particella: 1971 Sub: 4

Stato: Buono

Titoli edilizi: Licenza edilizia n. 117/74
Concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 05/04/2004
Certificato di agibilità del 21/06/2005

Superficie commerciale: 179,00 mq

Quota: 1/1

Valore stimato 1/1: € 196.900,00 (al lordo dei costi per la regolarità)

Valore stimato 1/1: € 183.500,00 (al netto dei costi per la regolarità)

Quota in vendita: ½

Valore stimato 1/2: € 83.000,00

LOTTO C

Ubicazione:	Via Archimede n. 133 - Terrasini
Tipologia:	Appartamento
Piano:	Piano primo e secondo
Dati catastali:	Foglio: 2 Particella: 1971 Sub: 5
Stato:	Normale
Titoli edilizi:	Licenza edilizia n. 117/74 Concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 05/04/2004 Certificato di abitabilità del 28/08/2006 (solo per il piano Primo e la sovrastante terrazza) Piano secondo privo di titolo edilizio
Superficie commerciale:	108,00 mq (primo piano) 88,00 mq (secondo piano abusivo)
Quota:	1/1
Valore stimato 1/1:	€ 118.800,00 (al lordo dei costi per la regolarità)
Valore stimato 1/1:	€ 89.500,00 (al netto dei costi per la regolarità)
Valore d'uso 1/1:	€ 33.500,00
Valore totale 1/1:	€ 122.500,00
Quota in vendita:	1/2
Valore stimato 1/2:	€ 49.000,00

LOTTO D

Ubicazione:	Via Archimede n. 133 - Terrasini
Tipologia:	Appartamento
Piano:	Piano primo e secondo
Dati catastali:	Foglio: 2 Particella: 1971 Sub: 6
Stato:	Normale
Titoli edilizi:	Licenza edilizia n. 117/74 Concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 05/04/2004 Certificato di abitabilità del 28/08/2006 (solo per il piano Primo e la sovrastante terrazza) Piano secondo privo di titolo edilizio
Superficie commerciale:	112,00 mq (primo piano) 88,00 mq (secondo piano abusivo)
Quota:	1/1
Valore stimato 1/1:	€ 112.000,00 (al lordo dei costi per la regolarità)
Valore stimato 1/1:	€ 82.000,00 (al netto dei costi per la regolarità)
Valore d'uso 1/1:	€ 33.500,00
Valore totale 1/1:	€ 115.500,00
Quota in vendita:	1/2
Valore stimato 1/2:	€ 46.000,00

LOTTO E

Ubicazione: Via Giuseppe Di Stefano n. 32 - Terrasini
Tipologia: Magazzino
Piano: Piano terra e primo
Dati catastali: Foglio: 1 Particella: 534 Sub: -
Stato: Mediocre
Titoli edilizi: nessuno
Superficie commerciale: 69,00 mq
Quota in vendita: 1/1
Valore stimato 1/1: € 34.500,00 (al lordo dei costi per la regolarità)
Valore stimato 1/1: € 26.000,00 (al netto dei costi per la regolarità)

LOTTO F

Ubicazione: Via Scalisi n. 19 - Partinico
Tipologia: Abitazione
Piano: Piano terra, primo e secondo
Dati catastali: Foglio: MU Particella: 3279 Sub: 2
Stato: Buono
Titoli edilizi: nessuno (esistente dal 1956)
Superficie commerciale: 69,00 mq
Quota in vendita: 1/1
Valore stimato 1/1: € 51.100,00 (al lordo dei costi per la regolarità)
Valore stimato 1/1: € 47.500,00 (al netto dei costi per la regolarità)

5. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed operazioni peritali

Allegato 2 – Visure e planimetrie

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 24/02/2025

Ing. Alessandro Benigno

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 26/2024

Giudice Delegato

Curatore Fallimentare
Avv. [REDACTED]

LOTTO F

*Abitazione sita in Partinico, via Scalisi n. 19
(foglio MU, particella 3279, sub. 2)*

Consulente: ing. Alessandro Benigno

[REDACTED]

3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO F

3.1-F TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è un'abitazione di tipo popolare ubicata al piano terra, primo e secondo sita in Partinico (PA) in via Scalisi n. 19. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
MU	3279	2	via Scalisi n. 19	T-1-2	A/4	3	3 vani	75 mq	€ 105,36

L'unità immobiliare è catastalmente intestata al [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

3.2-F ACCESSI E CONFINI

L'unità immobiliare presenta accesso dal civico n. 19 di via Scalisi. L'immobile confina a nord-ovest con la predetta strada urbana, mentre nelle restanti direzione confina con proprietà aliene. In particolare, confina a nord-est con la particella 3278, a sud-est con la particella 3288 ed a sud-ovest con la particella 3280.

3.3-F DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato al piano terra, primo e secondo di un corpo di fabbrica che comprende la sola unità immobiliare oggetto di stima. Il fabbricato, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo), presenta struttura in muratura portante, copertura in parte a falde inclinate ed in parte a terrazza (praticabile) e prospetti rifiniti con intonaco civile per esterni e tinteggiatura.

Come già indicato, l'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico n. 19 di via Scalisi. In particolare, oltrepassando un portoncino metallico ci si immette direttamente nella scala di accesso al primo piano. Di fatto, al piano terra,

l'immobile presenta solamente l'ingresso dalla strada urbana. Percorsa la scala si raggiunge il ballatoio di prima elevazione ove è ubicata una porzione dell'unità immobiliare. In particolare, oltrepassando la porta di ingresso ci si immette in un piccolo corridoio che conduce, sulla destra alla cucina e, mediante una porta posta frontalmente rispetto a quella di ingresso, ad una camera priva di aperture verso l'esterno. Dalla cucina è inoltre possibile accedere ad un servizio igienico e ad un balcone ubicato in corrispondenza del prospetto principale. Dalla predetta scala è inoltre possibile accedere al secondo piano dell'immobile che si compone della camera da letto con annesso servizio igienico. Da tale camera è quindi possibile accedere ad una piccola terrazza.

L'immobile, recentemente ristrutturato, presenta pavimentazione con mattoni di gres e pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione dei servizi igienici che presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Il soffitto del secondo piano dell'immobile mostra, a vista, la struttura lignea della copertura.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, privo di certificazione, impianto idrico a collettori, produzione di acqua calda sanitaria mediante scala acqua elettrico ed impianto citofonico con apri-porta. L'immobile non è dotato di impianto di distribuzione di gas metano.

3.4-F PERTINENZE E ACCESSORI

L'unità immobiliare è dotata di un balcone al piano primo, di estensione pari a circa 3,00 mq e di una terrazza al piano secondo che si sviluppa su una superficie di circa 11,00 mq.

3.5-F STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, essendo stata oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria.

3.6-F DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è di tipo indipendente e pertanto non gode di dotazioni condominiali.

3.7-F CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nella zona semi-centrale del Comune di Partinico. L'accessibilità alla zona è agevole e la tipologia di immobili prevalente nella stessa è di civile abitazione ed attività commerciali. In prossimità vi sono servizi quali trasporti pubblici, scuole e negozi.

L'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea "A", ovvero aree del territorio comunale *"Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico e di particolare interesse ambientale"*. Tali aree sono disciplinate dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Partinico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 24/02/2011 (all. 4). Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

3.8-F STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dalla [REDACTED] [REDACTED] a titolo gratuito (senza tuttavia registrazione di contratto di comodato d'uso).

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla documentazione acquisita nel corso dell'attività peritale risulta che l'immobile è pervenuto al [REDACTED] con atto di compravendita del 11/12/2023 al rogito del notaio [REDACTED] (rep. n. 602 – raccolta n. 448), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 18/12/2023 ai nn. 61741/48000.

3.9-F FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come già accennato, dagli atti consultati presso il Comune di Terrasini, l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea "A", ovvero aree del territorio comunale "Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico e di particolare interesse ambientale". Tali aree sono disciplinate dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Partinico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 24/02/2011 (all. 4).

In merito alla presenza di eventuali oneri condominiali a carico dell'unità immobiliare si osserva che l'immobile è di tipo indipendente e pertanto per lo stesso non risulta costituito alcun Condominio.

Dalla documentazione in atti non risultano altre formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

3.10-F STORIA DEL DOMINIO

Al momento della presente relazione non è pervenuta la relazione notarile. Pertanto, per la storia del dominio e le iscrizioni e/o trascrizioni si rimanda a detta relazione non appena disponibile.

3.11-F REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona territoriale omogenea "A", ovvero aree del territorio comunale "Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico e di particolare interesse ambientale". Tali aree sono disciplinate dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Partinico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 24/02/2011 (all. 4).

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Partinico, è fruibile dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le

informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

In relazione all'accertamento della regolarità edilizio – urbanistica, si rileva che presso il Comune di Partinico è stata rinvenuta esclusivamente una tavola grafica, datata 08/05/1956, che ritrae l'unità immobiliare oggetto di stima. Nel corso della presa visione è stato riferito dai tecnici comunali che tale tavola grafica, in assenza di altre informazioni, costituisce lo stato regolare dal punto di vista urbanistico. Sulla scorta di quanto indicato risulta plausibile ritenere che l'immobile sia stato realizzato in virtù di una Licenza Edilizia (in relazione all'area in cui insiste il bene ed alla data riportata nel documento – 1956), tuttavia per la stessa non è stata reperita una copia, né gli estremi.

Dal confronto tra quanto rappresentato in tale elaborato grafico con lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, sia al primo piano che al piano secondo. Per regolarizzare tale circostanza risulta necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 (*"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*). Tale comunicazione è soggetta ad un pagamento di € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00. È necessario, inoltre, il pagamento dei diritti di istruttoria secondo il tariffario vigente del Comune.

Anche dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni. Per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile, rispetto allo stato dei luoghi riscontrato, è necessario invece procedere alla presentazione di un DOCFA con pagamento di un importo pari

a € 70,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 800,00.

Infine, l'immobile risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

3.12-F CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

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

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "*valore unitario lordo*" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Per l'unità immobiliare sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto, nonché dei sopralluoghi effettuati, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'immobile e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene congruo applicare un valore unitario lordo di 700,00 €/mq.

3.13-F SUPERFICIE

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a:

PIANO PRIMO 41,00 mq
 PIANO SECONDO 28,00 mq

A tale valore deve essere sommata delle pertinenze, secondo il rispettivo coefficiente di ponderazione:

30% per terrazza e balconi;

si ottiene che la superficie commerciale delle pertinenze è pari a:

$(3,00 + 11,00) \text{ mq} \times 0,30 \approx 4,00 \text{ mq}$.

Risulta quindi che la superficie commerciale complessiva è pari a:

$41,00 \text{ mq} + 28,00 \text{ mq} + 4,00 \text{ mq} = 73,00 \text{ mq}$.

3.14-F STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	700,00 €/mq
Superficie commerciale:	73,00 mq
Valutazione dell'immobile:	$700,00 \text{ €/mq} \times 73,00 \text{ mq} = \text{€ } 51.100,00$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per ripristino regolarità urbanistica: € 2.500,00
- Costi per aggiornamento catastale: € 870,00

per complessivi € 3.370,00

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, è stimato pari ad **€ 47.500,00**.

Per la determinazione del valore del canone di locazione, si considera un valore unitario lordo di 3,00 €/mq x mese. Ne deriva che il valore del canone mensile è pari a circa € 220,00 (73,00 mq x 3,00 €/mq x mese).