

10. QUESITO 5) – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**10.1 LOTTO 1) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN VIA ROMA 146
F.M. 35 PART. 407 SUB. 4 - PIANO 1**

Il cespite, sottoposto ad esecuzione forzata immobiliare, appartiene alla Debitrice, nata a [REDACTED] per la quota dell'intera e piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

L'immobile è pervenuto alla Debitrice per successione a causa della morte

[REDACTED]
[REDACTED]
notario Tamburello Rosario il 29 Luglio 1982 Rep. 17198 - Racc. 8623, registrato a Castelvetrano il 09 agosto 1982 al n. 3186 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Trapani il 17 agosto 1982 ai nn. 16426/14388 (cfr. allegato 2.11).

Con il citato testamento, il sig. [REDACTED] dispose, fra l'altro, di istituire erede universale nel solo usufrutto la moglie [REDACTED] e di donare alla figlia [REDACTED] (Debitrice) l'appartamento in questione, ubicato a Partanna nella via Roma al civico 154 (oggi civico 146) piano primo, e la comproprietà, con l'altro figlio [REDACTED] della terrazza e dell'area libera soprastante.

L'usufrutto si è estinto a seguito della morte dell'usufruttuario [REDACTED]

In data 30 novembre 2016, ai nn. 21461/16574 dei pubblici registri immobiliari (cfr. allegato 2.12), è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] poiché la sig.ra [REDACTED] avendo richiesto un mutuo ipotecario su alcuni beni, fra i quali quello oggetto del presente paragrafo, con atto pubblico ricevuto in data 08 febbraio 2005 dal notaio Tumbarello Rosario, già notaio in Partanna, n. 47898 del repertorio, iscritto presso la conservatoria di Trapani il 23 febbraio 2005 ai nn. 5978/1517 (cfr. allegato 2.1), a lei lasciato in piena proprietà dal padre [REDACTED]



Vito, deceduto a Partanna il 12 maggio 1982, ha compiuto un atto che comporta accettazione tacita di eredità ex art. 476 c.c.

**10.2 LOTTO 2) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN PIAZZA S.D. 2 F.M.
37 PART. 1230 SUB. 1 - PIANO T-1-2-3**

Il cespite, sottoposto ad esecuzione forzata immobiliare, appartiene alla Debitrice, [REDACTED] per la quota dell'intera e piena proprietà, per 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'immobile è pervenuto alla Debitrice:

- per quota di 1/2 per successione a causa della morte della madre sig.ra [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Trapani il 21 settembre 2002 ai nn. 18914/15655 (cfr. allegato 2.13), in virtù di testamento depositato e pubblicato negli atti notarili del notaio Tamburello Rosario il 08 ottobre 1998 e registrato a Castelvetro il 22 ottobre 1998 al n. 968;
- per quota di 1/2 in forza di atto di compravendita fra vivi rogato a Partanna (Tp) in data 03 febbraio 2005 Rep. n. 47880/22896 e trascritto nei registri dei pubblici uffici immobiliari il 09 febbraio 2005 ai numeri 4143/2792 (cfr. allegato 2.14) da potere del sig. [REDACTED] (fratello della Debitrice) nato il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

In data 15 gennaio 2019, ai nn. 850/710 (cfr. allegato 2.15) dei pubblici registri immobiliari, è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] poiché la sig.ra [REDACTED], avendo richiesto un mutuo ipotecario su alcuni beni, fra i quali quello oggetto del presente paragrafo, con atto pubblico ricevuto in data 08/02/2005 dal notaio Tamburello Rosario, già notaio in Partanna, n. 47898 del repertorio, iscritto presso la conservatoria di Trapani il 23/02/2005 ai nn. 5978/1517 (cfr. allegato 2.1), a lei lasciato in proprietà dalla madre sig.ra [REDACTED] deceduta a [REDACTED] ha compiuto un atto che comporta accettazione tacita di eredità ex art. 476 c.c.



**10.3 LOTTO 3) LOCALE COMMERCIALE SITO A PARTANNA (TP) IN VIA
PALERMO 156 F.M. 37 PART. 1230 SUB. 5 - PIANO T-S1**

Il cespite, sottoposto ad esecuzione forzata immobiliare, appartiene alla *Debitrice*, nata a [REDACTED] per la quota dell'intera e piena proprietà, per 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'immobile è pervenuto alla *Debitrice*:

- per quota di 1/2 per successione a causa della morte della madre sig.ra [REDACTED] trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Trapani il 21 settembre 2002 ai nn. 18914/15655 (cfr. allegato 2.13), in virtù di testamento depositato e pubblicato negli atti notarili del notaio Tamburello Rosario il 08 ottobre 1998 e registrato a Castelvetro il 22 ottobre 1998 al n. 968;
- per quota di 1/2 in forza di atto di compravendita fra vivi rogato a Partanna (Tp) in data 03 febbraio 2005 Rep. n. 47880/22896 e trascritto nei registri dei pubblici uffici immobiliari il 09 febbraio 2005 ai numeri 4143/2792 (cfr. allegato 2.14) da potere del sig. [REDACTED] (fratello della *Debitrice*) nato il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

In data 15 gennaio 2019, ai nn. 850/710 (cfr. allegato 2.15) dei pubblici registri immobiliari, è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] poiché la *Debitrice*, avendo richiesto un mutuo ipotecario su alcuni beni, fra i quali quello oggetto del presente paragrafo, con atto pubblico ricevuto in data 08/02/2005 dal notaio Tamburello Rosario, già notaio in Partanna, n. 47898 del repertorio, iscritto presso la conservatoria di Trapani il 23/02/2005 ai nn. 5978/1517 (cfr. allegato 2.1), a lei lasciato in proprietà dalla madre [REDACTED] [REDACTED] ha compiuto un atto che comporta accettazione tacita di eredità ex art. 476 c.c.



11. QUESITO 6) - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Si procede alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Giova rilevare le evidenti difficoltà di detta verifica, scaturenti dalla mancata trasmissione allo scrivente della documentazione tecnico-amministrativa allegata alle pratiche edilizie inerenti i fabbricati in questione, in quanto, come in precedenza evidenziato in questa relazione di consulenza tecnico, il competente ufficio tecnico del comune di Partanna con nota prot. 9715 del 28 aprile 2022 (cfr. allegato 6.1) ha comunicato di non trovare detta documentazione presso i propri archivi.

**11.1 LOTTO 1) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN VIA ROMA 146
F.M. 35 PART. 407 SUB. 4 - PIANO 1**

Come meglio specificato prima in questa relazione di consulenza tecnica, per l'immobile in questione, l'ufficio tecnico comunale, a seguito di specifica istanza di accesso agli atti (cfr. allegati 5.1 e 5.2), ha trasmesso allo scrivente solo la **Licenza Edilizia N. 411/1974** (cfr. allegato 6.2) del **31 dicembre 1974** (Pratica Edile n. **1361/72**) rilasciata dal comune di Partanna (Tp) al padre della *Debitrice*, che prevedeva <<la demolizione di un fabbricato urbano sito nella via Roma n°146>>.

Appare evidente come la scarsa documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale risulti da sola insufficiente per fornire un giudizio in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite in esame.

Pertanto, a tal fine, lo scrivente tecnico ha dovuto comporre una serie di informazioni desunte dalla documentazione agli atti di questo procedimento, dalle ispezioni ipotecarie (cfr. allegato 2) e dalle visure planimetriche acquisite presso la piattaforma informatica dell'Agenzia delle Entrate denominata *Sister* (cfr. allegato 4).

Nello specifico, con la successione a causa della morte del padre della *Debitrice*, sig. [REDACTED] e ivi deceduto il [REDACTED] trascritto alla conservatoria dei registri



immobiliari di Trapani il 24 aprile 1984 ai nn. 9097/7999 (cfr. allegato 2.10), in virtù di testamento olografo depositato e pubblicato negli atti notarili del notaio Tamburello Rosario il 29 Luglio 1982 Rep. 17198 - Racc. 8623, registrato a Castelvetrano il 09 agosto 1982 al n. 3186 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Trapani il 17 agosto 1982 ai nn. 16426/14388 (cfr. allegato 2.11), la *Debitrice* ha ereditato, fra l'altro, un <<fabbricato in Partanna, nella via Roma, n. 154, composto da tre vani ed accessori a piano primo, gravemente danneggiati dagli eventi sismici del gennaio 1968, con inerente la comproprietà della terrazza e dell'area libera soprastante e sovrastante**a fabbriche di piano terra assegnate al figlio*

Da tale atto si desume che l'immobile in questione è stato realizzato certamente in data antecedente al 1968, considerato che lo stesso, come prima specificato, è stato **danneggiato dagli eventi sismici del gennaio 1968**.

Ulteriori ricerche compiute dallo scrivente presso la piattaforma informatica dell'Agenzia delle Entrate denominata *Sister* forniscono informazioni aggiuntive circa la data di costruzione dello stabile contenente il cespite in questione.

In particolare, le visure planimetriche storiche acquisite dal citato portale web (cfr. allegati 4.4 e 4.5) dimostrano inconfutabilmente che l'immobile in esame, nella configurazione dell'epoca, risulta costruito certamente in data antecedente l'11 dicembre 1939 e, dunque, prima dell'emanazione della prima Legge Urbanistica Nazionale (L. 17 agosto 1942 n. 1150).

Nello specifico lo scrivente ha acquisito le seguenti planimetrie catastali:

- Planimetria storica (non attuale) n. 1077685 presentata in data 11 dicembre 1939 (cfr. allegato 4.5);
- Planimetria storica (non attuale) n. 1077687 presentata in data 01 gennaio 1962 (cfr. allegato 4.4);
- Ultima Planimetria in atti (attuale) presentata in data 12 ottobre 1982 con prot. 4718/82 (cfr. allegato 4.1).



Le ricerche compiute presso gli archivi dell' Agenzia delle Entrate dimostrano, dunque, che il corpo di fabbrica che contiene al primo piano il cespite in esame è stato realizzato certamente prima dell' 11 dicembre 1939.

Appare, altresì, abbastanza plausibile che detto immobile, nel corso degli anni, sia stato sottoposto ad interventi di risanamento edilizio, certamente a seguito degli eventi sismici del gennaio 1968, come dimostrato anche dalla circostanza che, durante le operazioni peritali, lo scrivente tecnico ha potuto constatare le buone condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile in questione.

Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui ricade il fabbricato in oggetto, secondo lo strumento di Pianificazione Territoriale vigente nel comune di Partanna (Piano Particolareggiato di Risanamento rivisitato alla luce del Nuovo PRG approvato con D.A. n. 260/DRU in data 05-06-1998), appartiene alla zona omogenea "A2c – Tessuto edilizio (ex zona B del PPR)", indicata come zona di interesse storico, ambientale e architettonico (cfr. figura 38).

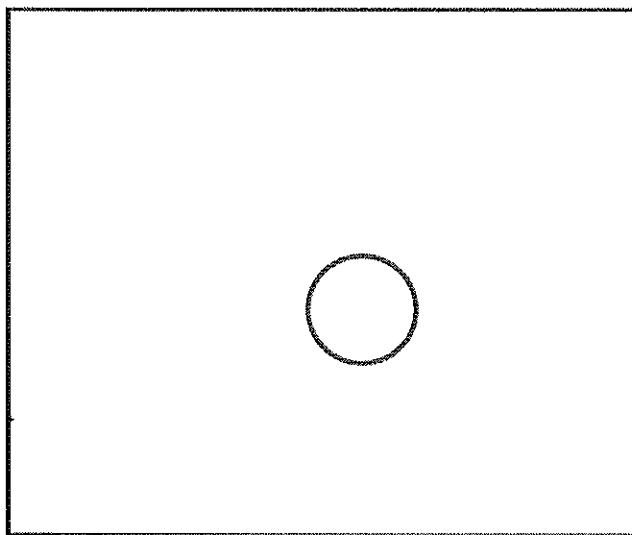


Figura 38 – Stralcio dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Partanna

Le norme di attuazione per tale zona sono riportate all'articolo 15 (cfr. figura 39) che definisce la zona A2c come <<Tessuto edilizio (ex zona B del PPR)



compresa tra le vie: Prete Battaglia – Piazza Umberto I, XX Settembre, via Palermo, Piazza Dante Alighieri, Via Trapani, via Sicilia, via Pietro Patti, Piazza Aldo Moro, via Pier Santi Mattarella (ex viale d'Italia), Piazza Falcone e Borsellino, Villa Rita Atria e Via Battaglia>>.

In tali aree sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione con l'osservanza dei parametri riportati nel citato articolo.

Art. 15

Zona A2_c - Tessuto edilizio (ex zona B del PRG)

A2_c - Tessuto edilizio (ex zona B del PRG) compresa tra le vie: Prete Battaglia – Piazza Umberto I, XX Settembre, via Palermo, Piazza Dante Alighieri, Via Trapani, via Sicilia, via Pietro Patti, Piazza Aldo Moro, via Pier Santi Mattarella (ex viale d'Italia), Piazza Falcone e Borsellino, Villa Rita Atria e Via Battaglia.

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione con l'osservanza dei seguenti parametri:

Descrizione	Dist. mt./mq.	Eff. mt.
Per fabbr. <= 120 mq.	9,00	11,00
Per fabbr. > 120 mq.	7,00	11,00
L'altezza massima degli edifici viene utilizzata in corrispondenza della massima altezza del fronte dell'edificio, nel caso in cui come quota 0,00 la quota di piano mansardato o staccato sia superiore.		

Figura 39

Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (Testo coordinato con le norme del nuovo PRG)

Sulla scorta della documentazione reperita e di quella agli atti di questo procedimento, lo scrivente ritiene possibile affermare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'appartamento ubicato nella via Roma al civico 146 al piano primo, con l'eccezione di seguito evidenziata, in quanto realizzato in data antecedente alla emanazione della prima Legge Urbanistica Nazionale (L. 17 agosto 1942 n. 1150).



Figura 40 – Ampio vano al piano secondo adibito a cucina/pranzo

Dal confronto fra la documentazione reperita dallo scrivente, quella agli atti di questo procedimento e quanto rilevato durante il sopralluogo è emersa una difformità inerente l'immobile pignorato.

Nello specifico, durante le operazioni peritali ho potuto riscontrare al piano secondo la sussistenza di un ampio vano, adibito a cucina/pranzo, realizzato con struttura portante in mattoni di tufo e copertura con travi in legno e sovrastanti lastre ondulate in fibrocemento (cfr. allegato 9.10).

Questo vano non risulta rappresentato nella ultima planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate presentata in data 12 ottobre 1982 con prot. 4718/82 (cfr. allegato 4.1).

Inoltre, come prima scritto in questa relazione di consulenza tecnica, nella successione a causa della morte del padre della *Debitrice* (cfr. allegato 2.11), con riferimento agli immobili ereditati dalla *Debitrice*, è riportato un <<fabbricato in Partanna, nella via Roma, n. 154, composto da tre vani ed accessori a piano primo, gravemente danneggiati dagli eventi sismici del gennaio 1968, con inerente la **comproprietà della terrazza e dell'area libera soprastante** e sovrastante a fabbriche di piano terra assegnate al figlio

In altri termini, nel testamento olografo depositato e pubblicato negli atti notarili del notaio Tamburello Rosario il 29 Luglio 1982, non si fa alcun



riferimento all'ampio vano ubicato nel piano soprastante quello donato in eredità alla *Debitrice* dal padre.

Anzi, nel testamento è specificatamente precisato che il piano soprastante l'appartamento di proprietà della *Debitrice* era costituito da una terrazza.

Infine, gli accertamenti e le verifiche eseguite durante il sopralluogo fanno emergere delle caratteristiche costruttive del vano presente al piano soprastante l'appartamento di proprietà della *Debitrice* diverse rispetto a quelle relative al resto del fabbricato: le più evidenti costituite dall'assenza di intonaco esterno di finitura, presente invece nel resto del fabbricato, e dal

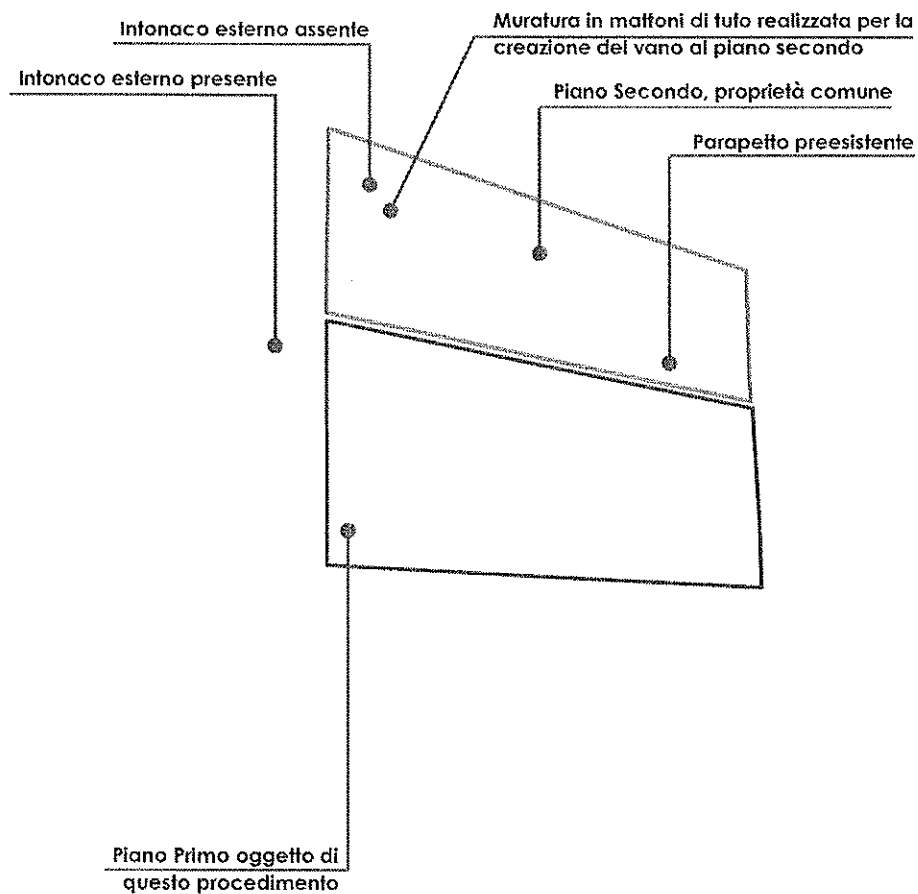


Figura 41 – Immobile via Roma 146



marcato distinguo fra il parapetto preesistente e la muratura in mattoni di tufo realizzata successivamente per la creazione del vano in questione (cfr. Figura 4i).

Tale vano, realizzato molto plausibilmente dopo il 29 luglio 1982, costituisce una ulteriore superficie residenziale e di conseguenza una maggiore volumetria urbanistica che non trova riscontro nella documentazione reperita dallo scrivente ed in quella agli atti di questo procedimento.

Tutte le superiori considerazioni fanno ritenere l'ampio vano presente in quello che doveva essere una copertura a terrazza calpestabile, al piano secondo, soprastante la proprietà della Debitrice, non autorizzato dalla Autorità competente.

Si ritiene che l'abuso edilizio perpetrato, consistente nell'aumento della volumetria urbanistica, non sia sanabile a norma delle vigenti leggi.

Di seguito si esplicitano in dettaglio i motivi per cui si ritiene non sanabile la difformità riscontrata.

11.1.1 Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01

Il comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 recita: <<In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

In altri termini, la sanabilità urbanistica di un abuso edilizio è subordinato alla verifica della cosiddetta doppia conformità.

Per quanto concerne la prima conformità urbanistica da accertare, e cioè quella al momento della realizzazione dell'abuso, si rappresenta quanto appresso.



Non si è in grado di definire con certezza la data in cui si è concretizzato l'abuso edilizio, ancorché lo stesso non può che farsi risalire ad una data posteriore a quella dell'ultimo accatastamento dell'edificio, poiché, alla data di presentazione dell'istanza (12 ottobre 1982) al catasto edilizio urbano, l'abuso non era rappresentato.

Per l'accertamento della prima conformità e cioè quella alla data dell'abuso occorrerà, pertanto, fare riferimento allo strumento urbanistico del comune di Partanna in vigore successivamente alla data del 12 ottobre 1982.

In detto periodo la pianificazione urbanistica vigente a Partanna era regolamentata, fino al 05 giugno 1998, dal Piano Particolareggiato di Risanamento approvato nel 1974 e, successivamente, dal Piano Particolareggiato di Risanamento rivisitato alla luce del Nuovo PRG, approvato con D.A. n. 260/DRU in detta data, ancora oggi vigente.

Le Norme Tecniche di Attuazione allegate sia al primo Piano Particolareggiato di Risanamento che a quello rivisitato, per la zona in cui ricade il fabbricato in questione, forniscono le stesse prescrizioni urbanistiche ed entrambi non consentono incrementi della volumetria urbanistica rispetto a quella definita nella planimetria catastale (cfr. allegato 4.1) presentata in data 12 ottobre 1982 (ultima in atti presso l'Agenzia delle Entrate).

Tali considerazioni permettono di accertare che **non** esiste la conformità urbanistica delle opere abusivamente realizzate rispetto agli strumenti urbanistici vigenti a Partanna dal 12 ottobre 1982 ad oggi.

Venuto meno il primo, ma anche il secondo, accertamento di conformità, si può affermare che non è possibile invocare l'art. 36 del D.P.R. 380/01 per sanare gli abusi riscontrati.

11.1.2 Istanze di condono già presentate

La ricerca effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Partanna ha consentito di accertare che non sono state presentate, per gli abusi riscontrati, istanze di condono edilizio.



11.1.3 Applicabilità dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01

Il comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/01 recita: <<Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria>>.

L'art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03 stabilisce 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>>.

Considerato che le ragioni del credito scaturiscono dal contratto di mutuo ipotecario del 08 febbraio 2005, rep. n. 47.898 e racc. 22.904, ai rogiti del Not. Rosario Tumbarello, registrato all'Agenzia delle Entrate di Castelvetrano il 21 febbraio 2005 al n. 238 Serie 1, munito di formula esecutiva dal medesimo Notaio in data 10 marzo 2005, e, dunque, sono posteriori all'entrata in vigore della legge (ultima legge 326/2003) non è possibile applicare l'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/03 e dunque l'abuso non è sanabile.

11.1.4 Costi per la riduzione in pristino dell'abuso non sanabile

Di seguito si provvede a stimare i costi delle lavorazioni necessarie per la riduzione in pristino dell'abuso non sanabile, i quali saranno detratti dal valore di stima.

Nello specifico per eliminare la difformità riscontrata dallo scrivente tecnico sarà necessario eliminare l'ampio vano adibito a cucina/pranzo realizzato al piano secondo, soprastante la proprietà della Debitrice, restituendo a detto piano l'originaria destinazione a terrazza calpestabile.

Per fare questo sarà necessario eseguire le seguenti lavorazioni:



- scomposizione del tetto costituito da struttura portante in legno e sovrastanti lastre ondulate in fibrocemento;
- demolizione della muratura perimetrate prospiciente il cortile comune e parte della muratura prospiciente la terrazza esistente;
- rimozione degli infissi;

Per determinare l'entità economica necessaria all'esecuzione di tali lavorazioni, si è proceduto determinando il costo di ogni singola lavorazione e sommando poi queste per ottenere l'importo totale.

L'analisi economica è stata eseguita utilizzando per la determinazione dei prezzi unitari delle singole lavorazioni il Prezziario della Regione Sicilia 2022.

Si riporta di seguito il computo metrico estimativo dei lavori previsti:

Codice	Descrizione della lavorazione	Quantità	Importo	
			Unitario	Totale
21.1.19	Scomposizione di manto di tegole di qualsiasi tipo, compreso il carico del materiale ...	52,00 m ²	6,36 €/m ²	330,72 €
21.1.21	Scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno (esclusa la grossa amatura), compresi ...	52,00 m ²	6,58 €/m ²	342,16 €
21.1.5	Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi ... 1) eseguito con mezzo meccanico	11,95 m ³	285,53 €/m ³	3.411,73 €
21.1.16	Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre...	8,56 m ²	15,89 €/m ²	136,02 €
26.1.1	Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici ... 1) munito	100,00 m ²	8,15 €/m ²	815,00 €
26.1.3	Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio di cui alla voce 26.1.1., compreso	100,00 m ²	3,60 €/m ²	360,00 €
21.1.25	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o ...	14,86 m ³	32,26 €/m ³	479,49 €
a)	Totale Lavori (come da computo metrico)			5.875,11 €
b)	Costi della sicurezza (si stima)			500,00 €
c)	Importo complessivo dell'opera (a+b)			6.375,11 €
d)	IVA sui lavori (22% di c)			1.402,52 €
e)	Spese Tecniche ed Amministrative (compreso IVA ed oneri previdenziali)			4.000,00 €
f)	Oneri di accesso in discarica (compreso IVA)			800,00 €



Importo Totale intervento di Regolarizzazione (c+d+e+f)	12.577,64 €
<i>Si arrotonda</i>	12.578,00 €

Considerato che il piano secondo costituisce pertinenza indivisa dell'appartamento ubicato al piano primo di proprietà della *Debitrice*, oggetto di questo procedimento, e dell'appartamento ubicato al piano terra di proprietà del fratello della *Debitrice*, si ritiene che detto costo vada ripartito al 50% fra i due proprietari.

Pertanto, l'importo di € 6.289,00 (diconsi euro seimiladuecentoottantanove/00) verrà decurtato dal prezzo di vendita dell'immobile.

11.1.5 Regolarizzazione catastale

In relazione a quanto detto nei superiori paragrafi, non risulta necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale



**11.2 LOTTO 2) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN PIAZZA S.D. 2 F.M.
37 PART. 1230 SUB. 1 - PIANO T-1-2-3**

Come meglio specificato prima in questa relazione di consulenza tecnica, per l'immobile in questione, l'ufficio tecnico comunale, a seguito di specifica istanza di accesso agli atti (cfr. allegati 5.1 e 5.2), ha trasmesso allo scrivente solo la **Concessione Edilizia N. 13/2002** (cfr. allegato 6.3) del **26 febbraio 2002** (Pratica Edile n. **2322/120**) rilasciata dal comune di Partanna (Tp) alla *Debitrice* ed a suo fratello, inerente << i lavori di ricostruzione di un fabbricato urbano sito in questo comune nella via Palermo angolo via Napoli, sull'area catastata agli art. --- foglio 37 particella 1084, composto da n. 4 piani fuori terra oltre n. 1 seminterrato comprendente n. 1 U.I. >>.

Appare evidente come la scarsa documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale risulti da sola insufficiente per fornire un giudizio in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite in esame.

Pertanto, a tal fine, lo scrivente tecnico ha dovuto comporre una serie di informazioni desunte dalla documentazione agli atti di questo procedimento, dalle ispezioni ipotecarie (cfr. allegato 2) e dalle visure planimetriche (cfr. allegato 4) acquisite presso la piattaforma informatica dell'Agenzia delle Entrate denominata *Sister*.

Nello specifico, con la successione a causa della morte della madre della *Debitrice*, sig.ra [REDACTED] fiscale [REDACTED] trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Trapani il 21 settembre 2002 ai nn. 18914/15655 (cfr. allegato 2.13), in virtù di testamento depositato e pubblicato negli atti notarili del notaio Tamburello Rosario il 08 ottobre 1998 e registrato a Castelvetro il 22 ottobre 1998 al n. 968, la *Debitrice* ha ereditato, fra l'altro, la quota di 1/2 del fabbricato ubicato a Partanna (Tp) nella via Palermo, nella consistenza che lo stesso possedeva all'epoca della successione citata, identificato in quel periodo al Catasto al F.M. 37 Part.IIa 1084.



L'altra quota di 1/2, sempre in virtù dello stesso titolo, è stato ereditato dal fratello della *Debitrice*, sig. [REDACTED]

Successivamente, i due citati proprietari dell'immobile in questione, con istanza registrata in data 29/01/2002 al protocollo n. 2534 del comune di Partanna hanno ottenuto la concessione edilizia (cfr. allegato 6.3) ad eseguire <<i lavori di Ricostruzione di un fabbricato urbano sito in questo comune nella via Palermo angolo via Napoli, sull'area catastata agli art. --- foglio 37 particella 1084, composto da n. 4 piani fuori terra oltre n. 1 seminterrato>>.

Dalla documentazione catastale reperita dallo scrivente si deduce che i lavori in questione sono stati ultimati prima del 05 ottobre 2004, data di presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati – Ufficio Provinciale di Trapani (cfr. allegati 4.2, 4.6, 4.7 e 4.8).

All'epoca, il cespite in esame era costituito da:

- appartamento di otto vani catastali distribuiti fra piano terra, primo, secondo e terzo, con accesso dallo spiazzo senza denominazione (piazza s.d.) civico 2, censito nel Catasto Fabbricati del comune di Partanna al Foglio 37 Particella 1230 Sub. 1 – Piazza S.D. n. 2, P. T-1-2-3 – cat A/3 – cl. 4 cons. 8 vani – r.c. euro 516,46 (cfr. allegato 4.2).

Il cespite non ha subito da oggi alcuna modifica, con eccezione dell'inserimento in visura dei dati di superficie, in atti in data 09/11/2015.

Dalla visura aggiornata si evince, in merito, una superficie catastale totale pari ad 214 m² – Totale escluse aree scoperte 208 m².

Con atto di compravendita fra vivi rogato a Partanna (Tp) in data 03 febbraio 2005 Rep. n. 47880/22896 dal notaio dott. Tumbarello Rosario e trascritto nei registri dei pubblici uffici immobiliari il 09 febbraio 2005 ai numeri 4143/2792 (cfr. allegato 2.14), il sig. [REDACTED]

a Partanna (Tp) codice fiscale [REDACTED] fratello della *Debitrice*,



ha venduto la sua quota di proprietà (1/2) alla *Debitrice* che, pertanto, in virtù di detto titolo, ha acquisito l'intera proprietà del cespite in esame.

Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui ricade il fabbricato in questione, secondo lo strumento di Pianificazione Territoriale vigente nel comune di Partanna (Piano Particolareggiato di Risanamento rivisitato alla luce del Nuovo PRG approvato con D.A. n. 260/DRU in data 05-06-1998), appartiene alla zona omogenea "B₁: residenziali del centro urbano" (cfr. figura 42).

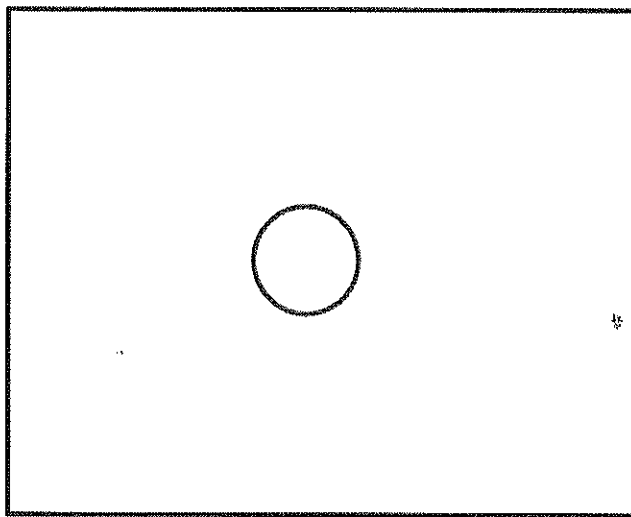


Figura 42 – Stralcio dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Partanna

Le norme di attuazione per tale zona sono riportate all'articolo 19 (cfr. figura 43) che definisce le zone B₁ come <<aree edificate precedentemente ai sismi del 1968, non incluse nei perimetri delle zone A, e che costituiscono il tessuto urbano della città compatta>>.

In tali aree sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione con l'osservanza dei parametri riportati nel citato articolo.



Figura 43
Art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione
(Testo coordinato con le norme del nuovo PRG)

Sulla scorta della documentazione reperita e di quella agli atti di questo procedimento, lo scrivente ritiene possibile affermare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'appartamento sito a Partanna (Tp) in Piazza S.D. civico 2 - F.M. 37 Part. 1230 Sub. 1 - Piano T-1-2-3, realizzato in forza della **Concessione Edilizia N. 13/2002** (cfr. allegato 6.3) del **26 febbraio 2002** (Pratica Edile n. **2322/120**) rilasciata dal comune di Partanna (Tp) alla **Debitrice** ed a suo fratello, all'epoca comproprietari.

Dal confronto fra la documentazione reperita dallo scrivente, quella agli atti di questo procedimento e quanto rilevato durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità inerenti l'immobile in esame che si ritengono, però, di modesta entità e tali da poter essere regolarizzate.



Nello specifico tali difformità riguardano:

- una diversa conformazione geometrica del balcone prospiciente la via Palermo, al piano primo;
- una diversa ubicazione della porta d'ingresso ad una stanza da letto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti, al piano secondo;
- un vano w.c. ed un vano ripostiglio al piano sottotetto.

Si ritiene che le difformità riscontrate siano sanabili a norma delle vigenti leggi e, dunque, la loro sussistenza non osta al procedimento di vendita, poiché si può ottenere la regolarizzazione urbanistica mediante procedure di sanabilità ai sensi delle leggi vigenti.

I relativi costi verranno detratti dal valore del bene.

Di seguito si esplicitano in dettaglio i motivi per cui si ritiene sanabile questa difformità riscontrata.

11.2.1 Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01

Il comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 recita: <<In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

In altri termini, la sanabilità urbanistica di un abuso edilizio è subordinato alla verifica della cosiddetta doppia conformità.

Ciò premesso, risulta necessario precisare che nessuno delle tre difformità prima rappresentate costituisce un aumento della volumetria urbanistica, in quanto le stesse si inseriscono nell'ambito delle volumetrie assentite con la



concessione edilizia n. 13/2002 rilasciata dal comune di Partanna in data 26 febbraio 2002, che prevedeva la realizzazione di un fabbricato composto da n. 4 piani fuori terra, oltre n. 1 piano seminterrato.

Di seguito si procede ad una specifica disamina delle difformità riscontrate.

- Prima difformità

La prima difformità consiste, come detto, in una diversa conformazione geometrica del balcone prospiciente la via Palermo (cfr. figure 31 e 32). Ciò comporta un incremento della superficie non residenziale (Snr), ma nessun aumento volumetrico. Sul piano autorizzativo, la giurisprudenza in materia (cfr., ad esempio, TAR Campania, Napoli, sez. IV, 28 ottobre 2011, n. 5052), ha chiarito che l'ampliamento di un balcone costituisce opera di ristrutturazione edilizia, ai sensi degli artt. 3 e 10 del Testo Unico Edilizia (D.P.R. n. 380 del 2001), dal momento che realizza un'oggettiva trasformazione della facciata del palazzo, comportante modifica della sagoma, dei prospetti e delle superfici. Il titolo edilizio per la realizzazione di tale intervento risulta, quindi, essere il permesso di costruire. Considerato che il balcone, nella sua attuale configurazione, avrebbe potuto essere realizzato in forza di regolare autorizzazione rilasciata dal competente ufficio tecnico del comune di Partanna sia al momento in cui lo stesso è stato modificato che oggi, tale conformità è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

- Seconda difformità

La seconda difformità consiste, come detto, nella diversa ubicazione della porta d'ingresso ad una stanza da letto a piano secondo, rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (cfr. figure 33 e 34). Sul piano autorizzativo la giurisprudenza in materia (cfr., ad esempio TAR Lazio (RM) Sez. II-bis n. 12304 del 23 novembre 2020) ha chiarito che lo spostamento di una porta in un tramezzo non portante non necessita del rilascio di alcun titolo edilizio, essendo assoggettato al regime della



comunicazione di inizio lavori (C.I.L.). Pertanto detta difformità e senz'altro regolarizzabile.

- Terza difformità

La terza difformità consiste, come detto, nella realizzazione al piano sottotetto di un vano w.c. ed un vano ripostiglio, non rappresentati nell'ultima planimetria catastale in atti (cfr. figure 29 e 30). Sul piano autorizzativo la giurisprudenza in materia (cfr., ad esempio Sentenza TAR Campania 15 luglio 2020, n. 905) ha chiarito che la redistribuzione degli ambienti interni, compreso la realizzazione di un nuovo vano w.c., va configurata come intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR n. 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia) per il quale non necessita del rilascio di alcun titolo edilizio, essendo assoggettato al regime della comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.). Pertanto detta difformità e senz'altro regolarizzabile.

11.2.2 Istanze di condono già presentate

La ricerca effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Partanna ha consentito di accertare che non sono state presentate, per gli abusi riscontrati, istanze di condono edilizio.

11.2.3 Applicabilità dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01

Il comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/01 recita: <<Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria>>.

L'art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03 stabilisce 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>>.

Considerato che le ragioni del credito scaturiscono dal contratto di mutuo ipotecario del 08 febbraio 2005, rep. n. 47.898 e racc. 22.904, ai rogiti del Not. Rosario Tumbarello, registrato all'Agenzia delle Entrate di Castelvetro il 21 febbraio 2005 al n. 238 Serie 1, munito di formula esecutiva dal medesimo Notaio in data 10 marzo 2005, e, dunque, sono posteriori all'entrata in vigore della legge (ultima legge 326/2003) non è possibile applicare l'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/03.

11.2.4 Conclusioni in merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate

In conclusione, si può affermare che le difformità riscontrate e consistenti:

- in una diversa conformazione geometrica del balcone prospiciente la via Palermo, al piano primo;
- in una diversa ubicazione della porta d'ingresso ad una stanza da letto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti, al piano secondo;
- nella realizzazione di un vano w.c. ed un vano ripostiglio al piano sottotetto;

sono sanabili ai sensi della normativa vigente.

Per la regolarizzazione di dette opere e, precisamente, per la redazione della documentazione tecnico-amministrativa da trasmettere al competente ufficio tecnico comunale a cura di professionista abilitato, comprensivo di IVA, sanzioni, spese amministrative e tutto quanto necessario si stima un costo di € 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00).

Tale costo verrà decurtato dal prezzo di vendita dell'immobile.

11.2.5 Regolarizzazione catastale

In relazione a quanto detto nei superiori paragrafi, la regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie riscontrate comporta la necessità di un aggiornamento delle planimetrie catastale.



Per tale attività tecnica si stima un costo, comprensivo di IVA, tasse e quant'altro necessario, pari a **€ 1.500,00** (diconsi euro *millecinquecento/00*).

Tale costo verrà decurtato dal prezzo di vendita dell'immobile.

~~_____~~
~~_____~~



11.3 LOTTO 3) LOCALE COMMERCIALE SITO A PARTANNA (TP) IN VIA PALERMO 156 F.M. 37 PART. 1230 SUB. 5 - PIANO T-S1

Come meglio specificato prima in questa relazione di consulenza tecnica, per l'immobile in questione, l'ufficio tecnico comunale, a seguito di specifica istanza di accesso agli atti (cfr. allegati 5.1 e 5.2), ha trasmesso allo scrivente solo la **Concessione Edilizia N. 13/2002** (cfr. allegato 6.3) del **26 febbraio 2002** (Pratica Edile n. **2322/120**) rilasciata dal comune di Partanna (Tp) alla *Debitrice* ed a suo fratello, inerente << i lavori di ricostruzione di un fabbricato urbano sito in questo comune nella via Palermo angolo via Napoli, sull'area catastata agli art. ---- foglio 37 particella 1084, composto da n. 4 piani fuori terra oltre n. 1 seminterrato comprendente n. 1 U.I. >>.

Appare evidente come la scarna documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale risulti da sola insufficiente per fornire un giudizio in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite in esame.

Pertanto, a tal fine, lo scrivente tecnico ha dovuto comporre una serie di informazioni desunte dalla documentazione agli atti di questo procedimento, dalle ispezioni ipotecarie (cfr. allegato 2) e dalle visure planimetriche acquisite presso la piattaforma informatica dell'Agenzia delle Entrate denominata *Sister* (cfr. allegato 4).

Nello specifico, con la successione a causa della morte della madre della *Debitrice*, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Trapani il 21 settembre 2002 ai nn. 18914/15655 (cfr. allegato 2.13), in virtù di testamento depositato e pubblicato negli atti notarili del notaio Tamburello Rosario il 08 ottobre 1998 e registrato a Castelvetrano il 22 ottobre 1998 al n. 968, la *Debitrice* ha ereditato, fra l'altro, la quota di 1/2 del fabbricato ubicato a Partanna (Tp) nella via Palermo, nella consistenza che lo stesso possedeva all'epoca della successione citata, identificato in quel periodo al Catasto al F.M. 37 Part.lla 1084.



L'altra quota di 1/2, sempre in virtù dello stesso titolo, è stato ereditato dal fratello della Debitrice,
1958 codice fiscale [REDACTED]

Successivamente, i due citati proprietari dell'immobile in questione, con istanza registrata in data 29/01/2002 al protocollo n. 2534 del comune di Partanna hanno ottenuto la concessione edilizia ad eseguire <<i lavori di Ricostruzione di un fabbricato urbano sito in questo comune nella via Palermo angolo via Napoli, sull'area catastata agli art. --- foglio 37 particella 1084, composto da n. 4 piani fuori terra oltre n. 1 seminterrato>>.

Dalla documentazione catastale reperita dallo scrivente si deduce che i lavori in questione sono stati ultimati prima del 05 ottobre 2004, data di presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati – Ufficio Provinciale di Trapani (cfr. allegati 4.2, 4.6, 4.7 e 4.8).

All'epoca, il cespite in esame era costituito da:

- autorimessa di trentanove (39) metri quadrati al piano terra, con accesso dalla via Filippo Leone, civico 2, censito nel Catasto Fabbricati del comune di Partanna al Foglio 37 Particella 1230 Sub. 2 – via Filippo Leone n. 2, Piano T – cat C/6 – cl. 4 cons. 39 mq – r.c. euro 134,95 (cfr. allegato 4.6);
- locale commerciale della consistenza catastale di venticinque (25) metri quadrati al piano terra, con accesso dalla via Palermo, civico 158, censito nel Catasto Fabbricati del comune di Partanna al Foglio 37 Particella 1230 Sub. 3 – via Palermo n. 158, Piano T – cat C/1 – cl. 6 cons. 25 mq – r.c. euro 712,71 (cfr. allegato 4.7);
- magazzino di settantatre (73) metri quadrati al piano cantinato, con accesso dalla via Filippo Leone, civico 2, censito nel Catasto Fabbricati del comune di Partanna al Foglio 37 Particella 1230 Sub. 4 – via Filippo Leone n. 2, Piano S1 – cat C/2 – cl. 3 cons. 73 mq – r.c. euro 233,75 (cfr. allegato 4.8).



Con atto di compravendita fra vivi rogato a Partanna (Tp) in data 03 febbraio 2005 Rep. n. 47880/22896 dal notaio dott. Tumbarello Rosario e trascritto nei registri dei pubblici uffici immobiliari il 09 febbraio 2005 ai numeri 4143/2792 (cfr. allegato 2.14), il sig. [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha venduto la sua quota di proprietà (1/2) alla *Debitrice* che, pertanto, in virtù di detto titolo, ha acquisito l'intera proprietà del cespite in esame.

Dalla documentazione catastale reperita presso la piattaforma informatica dell'Agenzia delle Entrate denominata *Sister* (cfr. allegato 3.3) si evince che il cespite in esame ha subito una variazione registrata in Catasto in data 18/01/2011 conseguente a fusione e variazione di destinazione d'uso, di cui, purtroppo, non è stata trovata la relativa documentazione presso gli archivi del competente ufficio tecnico del comune di Partanna.

Dunque, a seguito di detta trasformazione urbanistica, si è provveduto alla soppressione dei tre immobili catastali, prima identificati con i sub. 2, 3 e 4, alla loro fusione, originando in tal modo l'attuale sub. 5, ed alla modifica di destinazione d'uso dell'immobile nel suo complesso in locale commerciale.

Dalla visura aggiornata si desumono, difatti, le seguenti informazioni:

- locale commerciale della consistenza catastale di ottantaquattro (84) metri quadrati al piano terra ed interrato, con accesso dalla via Filippo Leone, civico 2, e dalla via Palermo, civico 158, censito nel Catasto Fabbricati del comune di Partanna al Foglio 37 Particella 1230 Sub. 5 – via Palermo n. 2-158, Piano T-S1 – cat. C/1 – cl. 5 cons. 84 mq – r.c. euro 2.056,33 – Superficie Totale 101 mq (cfr. allegato 4.3);

Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui ricade il fabbricato in questione, secondo lo strumento di Pianificazione Territoriale vigente nel comune di Partanna (Piano Particolareggiato di Risanamento rivisitato alla luce del Nuovo PRG approvato con D.A. n. 260/DRU in data 05-06-1998), appartiene alla zona omogenea "*B1: residenziali del centro urbano*" (cfr. figura 44).



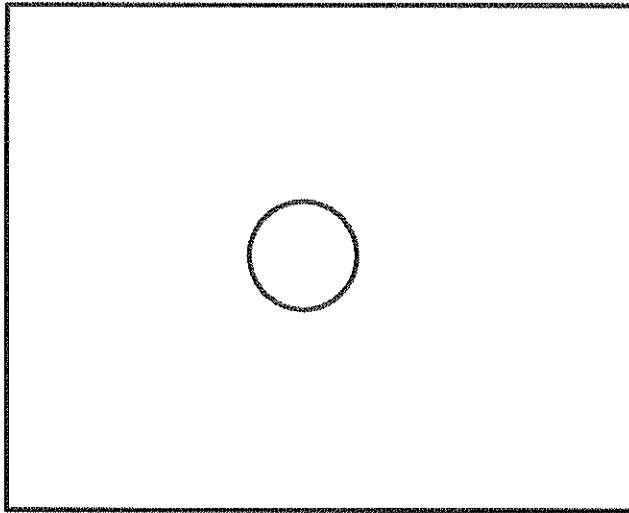


Figura 44 – Stralcio dello Strumento Urbanistico vigente nel comune di Partanna

Le norme di attuazione per tale zona sono riportate all'articolo 19 (cfr. figura 45) che definisce le zone B₁ come <<aree edificate precedentemente ai sismi del 1968, non incluse nei perimetri delle zone A, e che costituiscono il tessuto urbano della città compatta>>.

In tali aree sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione con l'osservanza dei parametri riportati nel citato articolo.



Figura 45
Art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione
(Testo coordinato con le norme del nuovo PRG)

Sulla scorta della documentazione reperita e di quella agli atti di questo procedimento, lo scrivente ritiene possibile affermare la regolarità urbanistica ed edilizia del locale commerciale sito a Partanna (Tp) con accesso sia da via Filippo Leone al civico 2 che da via Palermo al civico 158 - F.M. 37 Part. 1230 Sub. 5 - Piano T-S1, realizzato in forza della **Concessione Edilizia N. 13/2002** (cfr. allegato 6.3) del **26 febbraio 2002** (Pratica Edile n. **2322/120**) rilasciata dal comune di Partanna (Tp) alla *Debitrice* ed a suo fratello, all'epoca comproprietari.

Dal confronto fra la documentazione reperita dallo scrivente, quella agli atti di questo procedimento e quanto rilevato durante il sopralluogo è emersa una difformità inerenti l'immobile in esame che si ritiene, però, di modesta entità e tale da poter essere regolarizzata.

Nello specifico tale difformità riguarda:

- un vano adibito a locale tecnico al piano interrato (cfr. figure 36 e 37).

Si ritiene che la difformità riscontrata sia sanabile a norma delle vigenti leggi e, dunque, la sua sussistenza non osta al procedimento di vendita, poiché si può ottenere la regolarizzazione urbanistica mediante procedura di sanabilità ai sensi delle leggi vigenti.

I relativi costi verranno detratti dal valore del bene.



Di seguito si esplicitano in dettaglio i motivi per cui si ritiene sanabile questa difformità riscontrata.

11.3.1 Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01

Il comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 recita: <<In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

In altri termini, la sanabilità urbanistica di un abuso edilizio è subordinato alla verifica della cosiddetta doppia conformità.

Ciò premesso, risulta necessario precisare che la difformità prima rappresentata non costituisce un aumento della volumetria urbanistica, in quanto il vano riscontrato dallo scrivente durante le operazioni peritali s'inserisce nell'ambito della volumetria assentita con la concessione edilizia n. 13/2002 rilasciata dal comune di Partanna in data 26 febbraio 2002, che prevedeva la realizzazione di un fabbricato composto da n. 4 piani fuori terra, oltre n. 1 piano seminterrato.

Di seguito si procede ad una specifica disamina della difformità riscontrata.

- Difformità

La difformità consiste, come detto, nella realizzazione di un piccolo vano adibito a locale tecnico al piano seminterrato, non rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti. Sul piano autorizzativo la giurisprudenza in materia (cfr., ad esempio Sentenza TAR Campania 15 luglio 2020, n. 905) ha chiarito che la redistribuzione degli ambienti interni, compreso la realizzazione di un nuovo vano tecnico, va configurata come intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR n. 380/2001 (c.d.



Testo Unico Edilizia) per il quale non necessita del rilascio di alcun titolo edilizio, essendo assoggettato al regime della comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.). Pertanto detta difformità è senz'altro regolarizzabile.

11.3.2 Istanze di condono già presentate

La ricerca effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Partanna ha consentito di accertare che non sono state presentate, per gli abusi riscontrati, istanze di condono edilizio.

11.3.3 Applicabilità dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01

Il comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/01 recita: <<Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria>>.

L'art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03 stabilisce 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>>.

Considerato che le ragioni del credito scaturiscono dal contratto di mutuo ipotecario del 08 febbraio 2005, rep. n. 47.898 e racc. 22.904, ai rogiti del Not. Rosario Tumbarello, registrato all'Agenzia delle Entrate di Castelvetro il 21 febbraio 2005 al n. 238 Serie 1, munito di formula esecutiva dal medesimo Notaio in data 10 marzo 2005, e, dunque, sono posteriori all'entrata in vigore della legge (ultima legge 326/2003) non è possibile applicare l'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/03.



11.3.4 Conclusioni in merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate

In conclusione, si può affermare che la difformità riscontrata e consistente nella realizzazione di un piccolo vano adibito a locale tecnico nel piano seminterrato è sanabile ai sensi della normativa vigente.

Per la regolarizzazione di dette opere e, precisamente, per la redazione della documentazione tecnico-amministrativa da trasmettere al competente ufficio tecnico comunale a cura di professionista abilitato, comprensivo di IVA, sanzioni, spese amministrative e tutto quanto necessario si stima un costo di € 2.500,00 (dicomi euro duemilacinquecento/00).

Tale costo verrà decurtato dal prezzo di vendita dell'immobile.

11.3.5 Regolarizzazione catastale

In relazione a quanto detto nei superiori paragrafi, la regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie riscontrate comporta la necessità di un aggiornamento della planimetria catastale.

Per tale attività tecnica si stima un costo, comprensivo di IVA, tasse e quant'altro necessario, pari a **€ 1.500,00** (dicomi euro millecinquecento/00).

Tale costo verrà decurtato dal prezzo di vendita dell'immobile.



12. QUESITO 7) – STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**12.1 LOTTO 1) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN VIA ROMA 146
F.M. 35 PART. 407 SUB. 4 - PIANO 1**

Come dichiarato durante le operazioni peritali, il cespite è abitato dal marito della *Debitrice*, in ragione di accordi verbali raggiunti con la stessa, dalla quale è separato di fatto.

12.1.1 Quantificazione del canone di locazione di mercato

Tenendo presente le caratteristiche costruttive, l'ubicazione del manufatto, lo stato di manutenzione e di conservazione, l'uso cui è adibito l'immobile, nonché le indagini relative ai costi di costruzione del fabbricato in zona, le richieste di mercato, la commerciabilità del bene, tenuto conto delle informazioni desunte dalle agenzie immobiliari e dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dell'esperienza personale e della conoscenza diretta della tipologia e degli immobili che ricadono nella predetta zona, si stima un canone di locazione pari a **250,00 €/mese**.

12.1.2 Quantificazione dell'indennità di occupazione

Tenendo conto di tutti i fattori che possono ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, si stima un'indennità di occupazione pari a **200,00 €/mese**.

**12.2 LOTTO 2) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN PIAZZA S.D. 2 F.M.
37 PART. 1230 SUB. 1 - PIANO T-1-2-3**

Come dichiarato durante le operazioni peritali dal marito della *Debitrice*, il cespite è abitato dalla *Debitrice*.

**12.3 LOTTO 3) LOCALE COMMERCIALE SITO A PARTANNA (TP) IN VIA
PALERMO 156 F.M. 37 PART. 1230 SUB. 5 - PIANO T-S1**

Come dichiarato durante le operazioni peritali dal marito della *Debitrice*, il cespite è nel possesso della *Debitrice*. Alla data di redazione della presente relazione, non viene esercitata alcuna attività di tipo commerciale.



13. QUESITO 8) – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**13.1 LOTTO 1) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN VIA ROMA 146
F.M. 35 PART. 407 SUB. 4 - PIANO 1**

Dall'esame degli atti depositati dal *Creditore Principale*, si evince che non si rilevano pesi e/o vincoli sui beni pignorati al netto delle trascrizioni prima elencate (cfr. paragrafo 6) e che qui per semplicità di lettura si riportano nuovamente:

1. (cfr. allegato 2.a)

Iscrizione NN. 5978/1517 del 23/02/2005, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atti ai rogiti di Tumbarello Rosario con sede in PARTANNA (TP) in data 08/02/2005 rep. n. 47898/22904 a favore di

codice fiscale:

Importo capitale euro 250.000,00 - importo totale euro 500.000,00 e durata 10 anni.

N.B. L'immobile al foglio 35 particella 407 sub 4, nell'ipoteca viene indicata come foglio P82 particella 4718B.

2. (cfr. allegato 2.b)

Iscrizione NN. 37917/9904 del 22/11/2005, nascente da ipoteca legale – ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto ai rogiti di

Importo capitale euro 4.764,35 - importo totale euro 9.528,70.



3. (cfr. allegato 2.c)

Iscrizione NN. 5573/829 del 14/03/2011, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Cancemi Giovanni con sede in CASTELVETRANO (TP) in data 10/03/2011 rep. n. 23299/12474 a favore [REDACTED]

(domicilio ipotecario in PARTANNA – VIALE ANTONIO GRAMSCI 12/14) contro

Importo capitale euro 50.000,00 - importo totale euro 125.000,00 e durata 20 anni.

4. (cfr. allegato 2.d)

Iscrizione NN. 1149/87 del 17/01/2013, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in BOLOGNA (BO) in data 09/07/2010 rep. n. 5552/10 a favo [REDACTED]

ipotecario in BOLOGNA, via RUBBIANI N. 4 C/O AVV. MARINONI ILARIA)

Importo capitale euro 71.845,65 - importo totale euro 80.000,00.

5. (cfr. allegato 2.e)

Iscrizione NN. 7173/519 del 03/04/2013, nascente da ipoteca legale – ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] n sede in TRAPANI (TP) in data 29/03/2013 rep. n. 183/2013 [REDACTED]

Importo capitale euro 855.171,52 - importo totale euro 1.710.343,04.



6. (cfr. allegato 2.f)

Trascrizione NN. 10620/8628 del 22/05/2013, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MARSALA SEZIONE DI PARTANNA in data 26/04/2013 rep. n. 109/2013 a favore [REDACTED]

N.B. L'immobile al foglio 35 particella 407 sub 4, nel pignoramento viene indicato come foglio P82 particella 4718B, inoltre la particella 1230 sub 5 viene indicata con la seguente identificazione particelle 1230 sub 2, 3 e 4.

7. (cfr. allegato 2.g)

Iscrizione NN. 6147/521 del 30/03/2016, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione – ruolo concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] [REDACTED] sede in TRAPANI (TP) in data 29/03/2016 rep. n. 22428/2015 a favore di [REDACTED]

Importo capitale euro 31.257,48 - importo totale euro 62.514,96.

8. (cfr. allegato 2.h)

Trascrizione NN. 11819/9260 del 21/06/2016, nascente da rett. d'ufficio - atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili concesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SCIACCA in data 20/05/2016 rep. n. 445/2016 a favore di [REDACTED]
SICILIA OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA sede in ALCAMO (TP) codice

N.B. L'immobile al foglio 35 particella 407 sub 4, nel pignoramento viene indicato come foglio P82 particella 4718B.



Pignoramento in rettifica di quello trascritto il 22/05/2013 ai nn. 10620/8628 in quanto venivano colpite le particelle 1230 sub 2, 3 e 4 che risultano soppresse generando la particella 1230 sub 5.

9. (cfr. allegato 2)

Trascrizione NN. 18312/14038 del 02/10/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SCIACCA (AG) in data 17/09/2018 rep. n. 682/2018 a favore

N.B. L'immobile di foglio 35 particella 407 sub 4, nel pignoramento viene indicato come foglio P82 particella 4718B.



**13.2 LOTTO 2) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN PIAZZA S.D. 2 F.M.
37 PART. 1230 SUB. 1 - PIANO T-1-2-3**

Dall'esame degli atti depositati dal *Creditore Principale*, si evince che non si rilevano pesi e/o vincoli sui beni pignorati al netto delle trascrizioni prima elencate (cfr. paragrafo 6) e che qui per semplicità di lettura si riportano nuovamente:

1. (cfr. allegato 2.a)

Iscrizione NN. 5978/1517 del 23/02/2005, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo concesso con atti ai rogiti di Tumbarello Rosario con sede in PARTANNA (TP) in data 08/02/2005 rep. n. 47898/22904 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] domicilio ipotecario in PARTANNA - via A. GRAMSCI

12/14) contro

codice fiscale [REDACTED]

Importo capitale euro 250.000,00 - importo totale euro 500.000,00 e durata 10 anni.

N.B. L'immobile al foglio 35 particella 407 sub 4, nell'ipoteca viene indicata come foglio P82 particella 4718B.

2. (cfr. allegato 2.b)

Iscrizione NN. 37917/9904 del 22/11/2005, nascente da ipoteca legale - ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto ai rogiti di

[REDACTED]
n. 152212/200 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Importo capitale euro 4.764,35 - importo totale euro 9.528,70.



3. (cfr. allegato 2.c)

Iscrizione NN. 5573/829 del 14/03/2011, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Cancemi Giovanni con sede in CASTELVETRANO (TP) in data 10/03/2011 rep. n. 23299/12474 a favore di [REDACTED]

(domicilio ipotecario in PARTANNA – VIALE ANTONIO GRAMSCI 12/14) contro

anni.

4. (cfr. allegato 2.d)

Iscrizione NN. 1149/87 del 17/01/2013, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in BOLOGNA (BO) in data 09/07/2010 rep. n. 5552/10 a favore di [REDACTED]

S.P.A. sede: BOLOGNA (BO) codice fiscale: [REDACTED] (domicilio ipotecario in BOLOGNA via RIBBIANI N. 4 C/O AVV. MARINONI II AP/1)

5. (cfr. allegato 2.e)

Iscrizione NN. 7172/519 del 02/04/2013, nascente da ipoteca legale – ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] 29/03/2013 rep. n. 183/2013 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] PALERMO (PA) codice



6. (cfr. allegato 2.f)

Trascrizione NN. 10620/8628 del 22/05/2013, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MARSALA SEZIONE DI PARTANNA in data 26/04/2013 rep. n. 109/2013 a favore di [REDACTED]

Il bene immobile al foglio 35 particella 407 sub 4 nel pignoramento viene indicato come foglio P82 particella 4718B, inoltre la particella 1230 sub 5 viene indicata con la seguente identificazione particelle 1230 sub 2, 3 e 4.

7. (cfr. allegato 2.g) :

Iscrizione NN. 6147/521 del 30/03/2016, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione – ruolo concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Importo capitale euro 31.257,48 - importo totale euro 62.514,96.

8. (cfr. allegato 2.h)

Trascrizione NN. 11819/9260 del 21/06/2016, nascente da rett. d'ufficio - atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili concesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SCIACCA in data 20/05/2016 rep. n. 445/2016 a favore di [REDACTED]

indicato come foglio P82 particella 4718B.



Pignoramento in rettifica di quello trascritto il 22/05/2013 ai nn. 10620/8628 in quanto venivano colpite le particelle 1230 sub 2, 3 e 4 che risultano soppresse generando la particella 1230 sub 5.

9. (cfr. allegato 2j).

Trascrizione NN. 18312/14098 del 02/10/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SCIACCA (AG) in data 17/09/2018 rep. n. 682/2018 a favore di

indicated as sheet P82 plot 4718B.



**13.3 LOTTO 3) LOCALE COMMERCIALE SITO A PARTANNA (TP) IN VIA
PALERMO 156 F.M. 37 PART. 1230 SUB. 5 - PIANO T-S1**

Dall'esame degli atti depositati dal *Creditore Principale*, si evince che non si rilevano pesi e/o vincoli sui beni pignorati al netto delle trascrizioni prima euncate (cfr. paragrafo 6) e che qui per semplicità di lettura si riportano nuovamente:

1. (cfr. allegato 2.a)

Iscrizione NN. 5978/1517 del 23/02/2005, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atti ai rogiti di Tumbarello Rosario con sede in PARTANNA (TP) in data 08/02/2005 rep. n. 47898/22904 a favore di [REDACTED]

fiscale: [REDACTED] (domicilio ipotecario in PARTANNA – via A. GRAMSCI

10 anni.

N.B. L'immobile al foglio 35 particella 407 sub 4, nell'ipoteca viene indicata come foglio P82 particella 4718B.

2. (cfr. allegato 2.b)

Iscrizione NN. 37917/9904 del 22/11/2005, nascente da ipoteca legale – ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto ai rogiti di [REDACTED]

n. 152212/2004 a [REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA (PA) codice fiscale 04700300900



3. (cfr. allegato 2.c)

Iscrizione NN. 5573/829 del 14/03/2011, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Cancemi Giovanni con sede in CASTELVETRANO (TP) in data 10/03/2011 rep. n. 23299/12474 a favore di [REDACTED]

(domicilio ipotecario in PARTANNA – VIALE ANTONIO GRAMSCI 12/14) contro

Importo capitale euro 50.000,00 - importo totale euro 125.000,00 e durata 20 anni.

4. (cfr. allegato 2.d)

Iscrizione NN. 1149/87 del 17/01/2013, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in BOLOGNA (BO) in data 09/07/2010 rep. n. 5552/10 a favore [REDACTED]

S.P.A. sede [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] (domicilio ipotecario in BOLOGNA [REDACTED])

Importo capitale euro 71.845,65 - importo totale euro 80.000,00.

5. (cfr. allegato 2.e)

Iscrizione NN. 7173/519 del 03/04/2013, nascente da ipoteca legale – ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto ai rogiti di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in TRAPANI (TP) in data 29/03/2013 rep. n. 183/2013 a favore [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domicilio ipotecario in P.ZZA XX1 APRILE, 1) contro

Importo capitale euro 855.171,52 - importo totale euro 1.710.343,04.



6. (cfr. allegato 2.f)

Trascrizione NN. 10620/8628 del 22/05/2013, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MARSALA SEZIONE DI PARTANNA in data 26/04/2013 rep. n. 109/2013 a favore di [REDACTED] - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA COD. PARTANNA (TP)

N.B. L'immobile al foglio 35 particella 407 sub 4, nel pignoramento viene indicato come foglio P82 particella 4718B, inoltre la particella 1230 sub 5 viene indicata con la seguente identificazione particelle 1230 sub 2, 3 e 4.

7. (cfr. allegato 2.g)

Iscrizione NN. 6147/521 del 30/03/2016, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione – ruolo concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] con sede in TRAPANI (TP) in data 29/03/2016 rep. n. 22428/2015 a favore di [REDACTED] codice fiscale

Importo capitale euro 31.257,48 - importo totale euro 62.514,96.

8. (cfr. allegato 2.h)

Trascrizione NN. 11819/9260 del 21/06/2016, nascente da rett. d'ufficio - atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili concesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SCIACCA in data 20/05/2016 rep. n. 445/2016 a favore [REDACTED]

N.B. L'immobile al foglio 35 particella 407 sub 4, nel pignoramento viene indicato come foglio P82 particella 4718B.



Pignoramento in rettifica di quello trascritto il 22/05/2013 ai nn. 10620/8628 in quanto venivano colpite le particelle 1230 sub 2, 3 e 4 che risultano soppresse generando la particella 1230 sub 5.

9. (cfr. allegato 2:)

Trascrizione NN. 18312/14038 del 02/10/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SCIACCA (AG) in data 17/09/2018 rep. n. 682/2018 a favore

[REDACTED]

N.B. L'immobile al foglio 35 particella 407 sub 4, nel pignoramento viene indicato come foglio P82 particella 4718B.



14. QUESITO 9) – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Gli immobili oggetto della presente procedura non ricadono su suolo demaniale.

15. QUESITO 10) – VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Il diritto della *Debitrice* sui beni pignorati è di proprietà e non deriva da censi e/o usi civici.

16. QUESITO 11) - SPESE GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

Dalle informazioni assunte si desume che, data la natura degli immobili pignorati, non vi sono spese condominiali.

Non sono state individuate spese straordinarie vigenti e/o scadute o spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

D'altro canto, durante le operazioni peritali ho interrogato in merito il marito della *Debitrice*, il quale mi ha confermato la inesistenza di costi condominiali e/o di gestione non pagate.



17. QUESITO 12 - RELAZIONE DI STIMA**17.1 LOTTO 1) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN VIA ROMA 146
F.M. 35 PART. 407 SUB. 4 - PIANO 1****17.1.1 Elencazione dei beni componenti il lotto**

Il bene si identifica con un appartamento di civile abitazione, non di lusso, posto al piano primo di un edificio di vecchia costruzione nel suo complesso costituito da piano terra, piano primo e piano secondo, senza ascensore, confinante con immobile di proprietà del sig. [REDACTED] con cortile comunale e con immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED]

Costituisce pertinenza comune e indivisa dei due appartamenti ubicati, uno al piano terra, di proprietà del fratello della *Debitrice*, e l'altro al piano primo, di proprietà della *Debitrice*, quest'ultimo oggetto della procedura in questione, la terrazza calpestabile al piano secondo.

Come descritto in precedenza in questa relazione, sussiste al piano secondo un ampio vano, adibito a cucina/pranzo, realizzato con struttura portante in mattoni di tufo e copertura con travi in legno e sovrastanti lastre ondulate in fibrocemento, realizzato senza alcun titolo edilizio e non sanabile in forza delle normative vigenti in materia e che, pertanto, dovrà essere demolito per restituire al piano secondo l'originaria destinazione di terrazza scoperta calpestabile (cfr. allegato 9.11).

L'immobile è ubicato nel comune di Partanna (Tp), con accesso dalla via Roma al civico 146, ed è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa **35**, particella **407** subalterno **4**.

Indirizzo catastale: via Roma n. 146 piano 1.

Categoria catastale: A/4 classe 5 (che identifica le abitazioni di tipo *ultrapopolare*).

Rendita: Euro 123,94;

Consistenza catastale: 4 vani

Superficie catastale: Totale 129 mq – Escluse aree scoperte 127 mq



Si precisa che la descrizione di seguito riportata, così come la stima del valore di mercato, è relativa al bene pignorato, come lo stesso si presenterà a seguito della regolarizzazione e/o eliminazione delle difformità urbanistiche-edilizie prima descritte (cfr. allegati 9.9 e 9.11).

Il cespite risulterà composto da un appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di un edificio nel suo complesso costituito da piano terra, piano primo e piano secondo, senza ascensore, composto da ingresso, w.c., cucina, disimpegno, soggiorno, stanza da letto e la quota indivisa di 1/2 della terrazza calpestabile di pertinenza al secondo piano

L'accesso all'appartamento ed alla terrazza avviene da una scala comune a servizio dell'intero stabile.

Sulla scorta della documentazione reperita e di quella agli atti di questo procedimento, lo scrivente ritiene possibile affermare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'appartamento ubicato nella via Roma al civico 146 al piano primo, con l'eccezione dell'ampio vano ubicato al piano secondo, in quanto realizzato in data antecedente alla emanazione della prima Legge Urbanistica Nazionale (L. 17 agosto 1942 n. 1150).

In merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile si rimanda al paragrafo 11.1 della presente relazione.

17.1.2 Descrizione dei beni componenti il lotto

Il cespite in esame è costituito da un appartamento di civile abitazione, non di lusso, posto al piano primo di un di un edificio di vecchia nel suo complesso costituito da piano terra, piano primo e piano secondo, senza ascensore, e relativa quota indivisa di 1/2 di terrazza pertinenziale al piano secondo.

L'accesso all'immobile avviene da un cortile comunale raggiungibile dalla via Roma tramite un varco posto al civico 146.

Da detto cortile si raggiunge il portone d'ingresso che dà accesso alla scala comune che consente di raggiungere sia il piano primo, dove è ubicato il



bene in esame, che la terrazza calpestabile che ne costituisce pertinenza comune ed indivisa con l'appartamento posto al piano terra, quest'ultimo di proprietà del fratello della *Debitrice*.

La scala risulta rivestita in marmo, protetta da una ringhiera in ferro verniciato, mentre i muri sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiatura.

L'appartamento, ubicato al piano primo, è costituito da un ingresso che consente direttamente l'accesso alla cucina ed al w.c. o, tramite opportuno disimpegno, di raggiungere la stanza da letto ed il soggiorno.

Prospiciente il cortile comunale prima citato è presente un ampio balcone direttamente accessibile sia dalla stanza da letto che dal soggiorno.

I vani; con eccezione dell'ingresso e del disimpegno, sono tutti dotati di aperture verso l'esterno tramite finestre o porte-finestre in alluminio verniciato che garantiscono una buona illuminazione naturale e il rispetto degli standard minimi di abitabilità.

La schermatura è garantita da tapparelle in PVC nei vani w.c. e cucina, da persiane, sempre in alluminio verniciato, nei vani letto e soggiorno.

L'edificio ha una struttura portante in muratura.

Le dimensioni dei vani variano da mq 6,40 a mq 22,86; la superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di mq 106,00, compresi i muri perimetrali ed i tramezzi interni; l'altezza netta d'interpiano è pari a mt 3,10.

Le superfici nette dei vani, per come rilevate in sede di accesso ed a seguito degli interventi di trasformazione per eliminare le difformità riscontrate, sono quelle riportate nella seguente tabella (cfr. allegato 9.9).

Vani	Superficie Netta (m ²)
Ingresso	7,97
Disimpegno	7,92
w.c.	6,40



Vani	Superficie Netta (m ²)
Cucina/Pranzo	15,88
Letto	18,23
Soggiorno	22,86

L'immobile in oggetto sorge all'interno del centro abitato del comune di Partanna, raggiungibile dalla Strada Statale S.S. 115 tramite la S.P. 13, la via Castelvetrano, la via Selinunte, la via Vittorio Emanuele, la via del Popolo ed, infine, la via Roma.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono difatti discreti i servizi quali: farmacie (buona), scuola elementare (buona), supermercato (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), ospedale (discreto), polizia (buona), scuola media inferiore (buona), scuola media superiore (buona), vigili del fuoco (insufficiente), banche ed assicurazioni (buono).

La zona, in definitiva, presenta buone caratteristiche di qualità ambientale, grazie alla presenza di zone a verde (villa comunale), di una densità territoriale non eccessiva e di una discreta dotazione di servizi che gli conferiscono buoni requisiti di commerciabilità.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in buone condizioni ed è, altresì, presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio dislocati nei vari vani.

Durante le operazioni peritali non sono stati riscontrati segni di degrado strutturale e/o quadri fessurativi lungo i muri portanti.

Sono stati rilevati solo degli interventi di risanamento del calcestruzzo nella superficie estradossale del balcone e del cornicione al piano secondo prospicienti il cortile con accesso dalla via Roma.



In generale, si può affermare che l'immobile è in **buone condizioni di manutenzione** e pertanto non si rendono necessari particolari lavori di manutenzione.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive del bene:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: non noto, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	materiale: non noto, ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: Alluminio verniciato e vetrocamera, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: ottime
<i>Portone d'ingresso:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone
<i>Pavimenti interni:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: non ispezionabile, condizioni: buone; conformità: non disponibile.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220 V, condizioni buone; conformità: non disponibile.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, diffusori: radiatori in alluminio, condizioni: ottime.



17.1.3 Formalità, vincoli ed oneri giuridici sui beni componenti il lotto

Il cespite non è gravato da formalità, vincoli o oneri, oltre a quelli già riportati in questa relazione.

Lo stesso non è gravato di oneri di natura condominiale, eccezione fatta per i costi ordinari inerenti la cura del vano scala comune (pulizia e luce).

17.1.4 Attestato di prestazione energetica sui beni componenti il lotto

L'immobile non è dotato dell'attestato di conformità energetica, i costi presumibili per la sua redazione ammontano ad € 1.000,00 (IVA ed oneri compresi) e verranno detratti dal valore di stima.



**17.2 LOTTO 2) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN PIAZZA S.D. 2 F.M.
37 PART. 1230 SUB. 1 - PIANO T-1-2-3****17.2.1 Elencazione dei beni componenti il lotto**

Il bene si identifica con un appartamento di civile abitazione distribuito fra piano terra, primo, secondo e terzo, con accesso dallo spiazzo senza denominazione (piazza S.D.) al civico 2, di recente realizzazione, non di lusso, senza ascensore, confinante con la via Palermo, la via F. Leone, lo spiazzo senza denominazione (piazza S.D.) e con immobili di altra proprietà.

L'immobile è ubicato nel comune di Partanna (Tp) ed è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa **35**, particella **1230** subalterno **1**.

Indirizzo catastale: piazza S.D. n. 2 piano T-1-2-3.

Categoria catastale: A/3 classe 4 (che identifica le abitazioni di tipo economico).

Rendita: Euro 516,46;

Consistenza catastale: 8 vani

Superficie catastale: Totale 214 mq – Escluse aree scoperte 208 mq

Si precisa che la descrizione di seguito riportata, così come la stima del valore di mercato, è relativa al bene pignorato, come lo stesso si presenterà a seguito della regolarizzazione e/o eliminazione delle difformità urbanistiche-edilizie prima descritte (cfr. allegati 9.12, 9.13, 9.14 e 9.15).

Il cespite risulterà costituito da un appartamento di civile abitazione, distribuito tra piano terra, primo, secondo e terzo, composto da:

- androne scala a piano terra con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2 (cfr. allegato 9.12);
- soggiorno, cucina, ripostiglio e w.c., al piano primo (cfr. allegato 9.13);



- disimpegno, due stanza da letto, ripostiglio, stanza armadi e bagno al piano secondo (cfr. allegato 9.14);
- cucina, ripostiglio, bagno e terrazzino al piano sottotetto (cfr. allegato 9.15).

Una scala interna ad uso esclusivo consente di collegare i vari livelli.

Sulla scorta della documentazione reperita e di quella agli atti di questo procedimento, lo scrivente ritiene possibile affermare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'appartamento sito a Partanna (Tp) in Piazza S.D. civico 2 - F.M. 37 Part. 1230 Sub. 1 - Piano T-1-2-3, realizzato in forza della **Concessione Edilizia N. 13/2002** (cfr. allegato 6.3) del **26 febbraio 2002** (Pratica Edile n. **2322/120**) rilasciata dal comune di Partanna (Tp) alla *Debitrice* ed a suo fratello, all'epoca comproprietari, con le eccezioni e considerazioni prima descritte in questa relazione.

In merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile si rimanda al paragrafo 11.2 della presente relazione.

17.2.2 Descrizione dei beni componenti il lotto

Il cespite in esame è costituito da un appartamento di civile abitazione distribuito fra piano terra, primo, secondo e terzo, con accesso dallo spiazzo senza denominazione (piazza S.D.) civico 2, di recente realizzazione, non di lusso, senza ascensore.

Dallo spiazzo comunale senza denominazione si raggiunge il portone d'ingresso che dà accesso ad un androne e, dunque, alla scala che consente di raggiungere i vari piani sui quali si articola l'unità abitativa.

La scala risulta rivestita in marmo, protetta da una ringhiera in ferro verniciato, mentre i muri sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiatura.

Al piano primo è collocata la zona giorno dell'appartamento. Nello specifico, dal vano scala si accede al soggiorno direttamente collegato, tramite un'ampia apertura, al vano adibito a cucina/pranzo. Completano



la dotazione di detto piano i locali servizi ed, in particolare, il w.c. ed il ripostiglio, raggiungibili a mezzo di opportuno disimpegno dal soggiorno.

E' presente un balcone accessibile dal vano cucina/pranzo prospiciente la via Palermo.

Al secondo piano è, invece, allocata la zona notte, costituita da due stanze da letto, accessibili tramite un disimpegno che consente anche di raggiungere il w.c. Al secondo piano sono, altresì, presenti un ulteriore ripostiglio ed un ampio vano adibito a stanza armadi.

Sono presenti due balconi: il primo accessibile dalla stanza da letto 2 e prospiciente la via Palermo, il secondo accessibile dalla stanza armadi e prospiciente lo spiazzo senza denominazione.

Completa l'appartamento il piano sottotetto, raggiungibile sempre dallo stesso vano scala, nel quale sono presenti un vano adibito a cucina/pranzo, un ripostiglio ed un altro w.c.; dalla cucina/pranzo si accede direttamente ad un terrazzino posto allo stesso livello.

I vani, con eccezione del disimpegno e del ripostiglio a piano primo, del disimpegno e del ripostiglio a piano secondo e del ripostiglio e del w.c. a piano sottotetto, sono tutti dotati di aperture verso l'esterno tramite finestre o porte-finestra in alluminio verniciato che garantiscono una buona illuminazione naturale e il rispetto degli standard minimi di abitabilità.

La schermatura è garantita da persiane, sempre in alluminio verniciato.

L'edificio ha una struttura portante in calcestruzzo di cemento armato.

Le dimensioni dei vani variano da mq 1,15 a mq 29,77; la superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di mq 6,10 al piano terra, di mq 83,23 al piano primo, di mq 73,00 al piano secondo e di mq 56,26 al piano sottotetto; l'altezza netta d'interpiano è pari a mt 2,75 al piano terra, primo e secondo, mentre al piano sottotetto l'altezza netta d'interpiano varia da un massimo di mt 2,70 ad un minimo di mt 1,55.

Le superfici nette dei vani, per come rilevate in sede di accesso, sono quelle riportate nella seguente tabella (cfr. allegati 9.12, 9.13, 9.14 e 9.15).



Vani Piano Terra	Superficie Netta (m²)
Androne	4,65
Vani Piano Primo	Superficie Netta (m²)
Soggiorno	24,51
Cucina/Pranzo	22,62
Disimpegno	1,49
w.c.	8,96
Ripostiglio	2,66
Vani Piano Secondo	Superficie Netta (m²)
Disimpegno	11,81
Letto 1	15,4
Letto 2	14,02
w.c.	4,81
Stanza armadi	13,05
Ripostiglio	2,08
Vani Piano Sottotetto	Superficie Netta (m²)
Cucina/Pranzo	29,77
Disimpegno	1,15
Rip.	10,12
w.c.	5,69

L'immobile in oggetto sorge all'interno del centro abitato del comune di Partanna, raggiungibile dalla Strada Statale S.S. 115 tramite la S.P. 13, la via Castelvetrano, la via Selinunte, la via Vittorio Emanuele, la via del Popolo, la via Roma, la via Libertà ed infine la via Palermo.



La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono difatti discreti i servizi quali: farmacie (buona), scuola elementare (buona), supermercato (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), ospedale (discreto), polizia (buona), scuola media inferiore (buona), scuola media superiore (buona), vigili del fuoco (insufficiente), banche ed assicurazioni (buono).

La zona, in definitiva, presenta buone caratteristiche di qualità ambientale, grazie alla presenza di zone a verde (villa comunale), di una densità territoriale non eccessiva e di una discreta dotazione di servizi che gli conferiscono buoni requisiti di commerciabilità.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in buone condizioni ed è altresì, presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio distocati nei vari vani.

Durante le operazioni peritali non sono stati riscontrati segni di degrado strutturale.

In generale, si può affermare che l'immobile è in **buone condizioni di manutenzione** e, pertanto, non si rendono necessari particolari lavori di manutenzione.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive del bene:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni buone.
<i>Travi (strutture):</i>	materiale: c.a., condizioni buone.
<i>Solai (strutture):</i>	materiale: c.a., condizioni buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: Alluminio verniciato e vetrocamera, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone
<i>Portone d'ingresso:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio verniciato, condizioni: buone
<i>Pavimenti interni:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.



<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: non ispezionabile, condizioni: buone; conformità: non disponibile.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220 V, condizioni buone; conformità: non disponibile.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, diffusori: radiatori in alluminio, condizioni: buone.

17.2.3 Formalità, vincoli ed oneri giuridici sui beni componenti il lotto

Il cespite non è gravato da formalità, vincoli o oneri, oltre a quelli già riportati in questa relazione.

Lo stesso è autonomo e, pertanto, non vi sono oneri di natura condominiale.

17.2.4 Attestato di prestazione energetica sui beni componenti il lotto

L'immobile non è dotato dell'attestato di conformità energetica, i costi presumibili per la sua redazione ammontano ad € 1.000,00 (IVA ed oneri compresi) e verranno detratti dal valore di stima.



**17.3 LOTTO 3) LOCALE COMMERCIALE SITO A PARTANNA (TP) IN VIA
PALERMO 156 F.M. 37 PART. 1230 SUB. 5 - PIANO T-S1****17.3.1 Elencazione dei beni componenti il lotto**

Il bene si identifica con un locale commerciale distribuito tra piano terra e piano seminterrato con accesso dalla via Palermo civico 158, di recente realizzazione, confinante a ovest con la via Palermo, a nord con la via F. Leone, a est con lo spazio senza denominazione (piazza s.d.) ed a sud con immobili di proprietà del sig. [REDACTED] e del sig. [REDACTED].

L'immobile è ubicato nel comune di Partanna (Tp) ed è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa **37**, particella **1230** subalterno **5**.

Indirizzo catastale: via Palermo n. 2-158 piano T-S1.

Categoria catastale: C/1 classe 4 (che identifica i Negozi e le botteghe).

Rendita: Euro 2056,33;

Consistenza catastale: 84 mq

Superficie catastale: Totale 101 mq.

Si precisa che la descrizione di seguito riportata, così come la stima del valore di mercato, è relativa al bene pignorato, come lo stesso si presenterà a seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie prima descritte (cfr. allegati 9.16 e 9.17).

Il cespite risulterà costituito da un locale commerciale, distribuito tra piano terra e piano seminterrato composto da:

- locale vendita, antibagno, bagno e due vani ripostiglio a piano terra con accesso dalla via Palermo al civico 158 e ampia porta-finestra prospiciente la via F. Leone al civico 2 (cfr. allegato 9.17);
- deposito e piccolo vano tecnico al piano seminterrato (cfr. allegato 9.16);

Una scala interna ad uso esclusivo consente di collegare i due livelli.



Sulla scorta della documentazione reperita e di quella agli atti di questo procedimento, lo scrivente ritiene possibile affermare la regolarità urbanistica ed edilizia del locale commerciale sito a Partanna (Tp) con accesso sia da via Filippo Leone al civico 2 che da via Palermo al civico 158 - F.M. 37 Part. 1230 Sub. 5 - Piano T-S1, realizzato in forza della **Concessione Edilizia N. 13/2002** (cfr. allegato 6.3) del **26 febbraio 2002** (Pratica Edile n. **2322/120**) rilasciata dal comune di Partanna (Tp) alla *Debitrice* ed a suo fratello, all'epoca comproprietari, con le eccezioni e considerazioni prima descritte in questa relazione.

In merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile si rimanda al paragrafo 11.3 della presente relazione.

17.3.2 Descrizione dei beni componenti il lotto

Il cespite in esame è costituito da un locale commerciale distribuito fra piano terra e piano seminterrato con accesso sia dalla via Palermo al civico 158 che dalla via Filippo Leone al civico 2, di recente realizzazione, senza ascensore.

Dalla via Palermo, tramite un'ampia apertura protetta con grate in ferro a soffietto, si entra all'interno dell'ampio locale vendita, posto a diretto collegamento sia con i vani servizi (w.c. e ripostiglio) che con la scala che consente di raggiungere il piano seminterrato, adibito a deposito e contenente un piccolo vano tecnico.

La scala risulta rivestita in marmo, protetta da una ringhiera in legno, mentre i muri sono rifiniti con intonaco civile per interni e finteggiatura.

E' presente, altresì, un'ampia apertura sulla via Filippo Leone al civico 2, che costituisce anch'esso accesso al locale vendita.

Il locale vendita ed il w.c., al piano terra, sono dotati di aperture verso l'esterno tramite finestre o porte-finestra in alluminio verniciato che garantiscono una buona illuminazione naturale e il rispetto degli standard minimi di agibilità.

La schermatura è garantita da tapparelle in PVC per l'infisso collocato nel w.c., da tende veneziane per la porta-finestra prospiciente la via Filippo



Leone, mentre non sussiste alcun sistema di schermatura per l'infilso prospiciente la via Palermo.

E' presente un infisso a vasistas al piano seminterrato in alluminio verniciato che garantisce un minimo di areazione e illuminazione naturale.

L'edificio ha una struttura portante in calcestruzzo di cemento armato.

Le dimensioni dei vani variano da mq 1,44 a mq 71,93; la superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di mq 83,23 al piano seminterrato e di mq 69,56 al piano terra; l'altezza netta d'interpiano è pari a mt 2,75 al piano terra e mt 2,65 al piano seminterrato.

Le superfici nette dei vani, per come rilevate in sede di accesso, sono quelle riportate nella seguente tabella (cfr. allegati 9.16 e 9.17).

Vani Piano Terra	Superficie Netta (m²)
Locale vendita	48,74
Anti Bagno	1,44
w.c.	3,41
Ripostiglio	3,06
Ripostiglio	3,70
Vani Piano Seminterrato	Superficie Netta (m²)
Deposito	71,93
Locale Tecnico	0,90

L'immobile in oggetto sorge all'interno del centro abitato del comune di Partanna, raggiungibile dalla Strada Statale S.S. 115 tramite la S.P. 13, la via Castelvetro, la via Selinunte, la via Vittorio Emanuele, la via del Popolo, la via Roma, la via Libertà ed, infine, la via Palermo.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono difatti discreti i servizi quali: farmacie (buona), scuola elementare (buona), supermercato (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono),



ospedale (discreto), polizia (buona), scuola media inferiore (buona), scuola media superiore (buona), vigili del fuoco (insufficiente), banche ed assicurazioni (buono).

La zona, in definitiva, presenta buone caratteristiche di qualità ambientale, grazie alla presenza di zone a verde (villa comunale), di una densità territoriale non eccessiva e di una discreta dotazione di servizi che gli conferiscono buoni requisiti di commerciabilità.

Il locale vendita è accessibile, tramite due ampie porte finestre, sia da via Filippo Leone, al civico 2, che da via Palermo, al civico 158, entrambe arterie comunali principali. ed è servito da un ampio parcheggio pubblico.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in buone condizioni, mentre non è presente un impianto di riscaldamento.

Durante le operazioni peritali non sono stati riscontrati segni di degrado strutturale.

In generale, si può affermare che l'immobile è in **buone condizioni di manutenzione** e, pertanto, non si rendono necessari particolari lavori di manutenzione.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive del bene:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni buone.
<i>Travi (strutture):</i>	materiale: c.a., condizioni buone.
<i>Solai (strutture):</i>	materiale: c.a., condizioni buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: Alluminio verniciato e vetrocamera, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone
<i>Porta d'ingresso:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio verniciato, condizioni: buone
<i>Pavimenti interni:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.



<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: non ispezionabile, condizioni: buone; conformità: non disponibile.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220 V, condizioni buone; conformità: non disponibile.

17.3.3 Formalità, vincoli ed oneri giuridici sui beni componenti il lotto

Il cespite non è gravato da formalità, vincoli o oneri, oltre a quelli già riportati in questa relazione.

Lo stesso è autonomo e, pertanto, non vi sono oneri di natura condominiale.

17.3.4 Attestato di prestazione energetica sui beni componenti il lotto

L'immobile non è dotato dell'attestato di conformità energetica, i costi presumibili per la sua redazione ammontano ad € 1.000,00 (IVA ed oneri compresi) e verranno detratti dal valore di stima.



18. QUESITO 12) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA

Il criterio per la determinazione del valore del bene che si utilizzerà è quello della stima sintetica comparativa e si farà riferimento a valori di mercato per immobili simili della zona, acquisiti mediante informazioni assunte dalle agenzie immobiliari ed ai valori commerciali desunti dai dati resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate.

**18.1 LOTTO 1) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN VIA ROMA 146
F.M. 35 PART. 407 SUB. 4 - PIANO 1****18.1.1 Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale è determinata tenendo conto delle indicazioni fornite dal manuale denominato "**Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare**", edito dall'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie di una unità immobiliare destinata a civile abitazione facente parte di un edificio, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per vani principali e accessori diretti la superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).



In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare la superficie commerciale si determina:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la superficie commerciale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare viene omogeneizzata come segue:

- superficie scoperta
 - al 10%, della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite
- balconi, terrazzi e similari, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 mq;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25;
- balconi, terrazzi e similari, qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 mq;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25;

La superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene omogeneizzata come segue:



- nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sulla scorta dei criteri prima riportati, di seguito è riportato il computo della superficie commerciale per il lotto in esame.

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Commerciale (m ²)
Ingresso	10,67	100%	10,67
Disimpegno	9,84	100%	9,84
w.c.	9,75	100%	9,75
Cucina/Pranzo	19,46	100%	19,46
Letto	22,86	100%	22,86
Soggiorno	27,94	100%	27,94
Balcone	6,73	30%	2,02
Quota parte della terrazza al piano secondo (50%)	48,29	15%	7,24
Totale Superficie Commerciale			110,00



18.1.2 Valutazione tecnico-economica del prezzo di vendita del lotto

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione del valore di mercato dello stesso alla data odierna.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato*, in quanto <<**esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione delle leggi della domanda e della offerta di quel bene sul mercato**>>.

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del *metodo comparativo* per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso in questione si è utilizzato – nell'ambito del metodo comparativo – il *procedimento di stima per confronto diretto*, che è oggi giorno il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro utilizzato è la *superficie commerciale*, precedentemente computato (cfr. paragrafo 18.1).

Tanto premesso, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.



Il compendio immobiliare viene valutato con riferimento alla sua caratteristica planimetrica, quale risulta dai rilievi in sito effettuati dallo scrivente tecnico, e successiva agli interventi di regolarizzazione prima descritti in questa relazione tecnica (cfr. paragrafo 11.1).

Con riferimento a quanto già esplicitato in questa relazione di consulenza tecnica, l'immobile in oggetto ricade in una zona con buone caratteristiche di qualità ambientale, grazie alla presenza di zone a verde (villa comunale), di una densità territoriale non eccessiva e di una discreta dotazione di servizi che gli conferiscono buoni requisiti di commerciabilità.

Sono, difatti, presenti servizi quali: farmacie (buona), scuola elementare (buona), supermercato (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), ospedale (discreto), polizia (buona), scuola media inferiore (buona), scuola media superiore (buona), vigili del fuoco (insufficiente), banche ed assicurazioni (buono).

L'immobile, inoltre, è in **buone condizioni di manutenzione** e, pertanto, non si rendono necessari particolari lavori di manutenzione.

Ed ancora, dall'analisi della documentazione, sia quella agli atti che quella reperita dall'Esperto nominato presso gli uffici pubblici, non sono emersi impedimenti che possano ledere la commerciabilità del bene in oggetto, ad eccezione delle difformità urbanistiche-edilizie e delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli, ampiamente descritte in questa relazione.

Pertanto, tenendo presente quanto sopra esposto ed, in particolare modo, le caratteristiche costruttive, l'ubicazione del manufatto, lo stato di manutenzione e di conservazione, l'uso cui è adibito l'immobile, nonché le indagini relative ai costi di costruzione del fabbricato in zona, le richieste di mercato, la commerciabilità del bene, tenuto conto delle informazioni desunte dalle agenzie immobiliari e dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cfr. figura 46), dell'esperienza personale e della conoscenza diretta della tipologia e degli immobili che ricadono nella predetta zona, si stima, per la particolare tipologia edilizia in esame, un valore di mercato pari a **450,00 €/mq** di superficie commerciale.



Figura 46
Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari

Per cui il valore di mercato dell'immobile, al lordo dei costi per la regolarizzazione urbanistica e per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, risulta pari a:

$$450,00 \text{ €/mq} \times 110,00 \text{ mq} = \text{€ } 49.500,00.$$

Al valore così determinato è necessario detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica e per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in precedenza determinati e che vengono, per semplicità di lettura, riepilogati nella sottostante tabella.

Importo per la Regolarizzazione della difformità riscontrata	€ 6.289,00
Importo per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica	€ 1.000,00
Importo totale	€ 7.289,00

Pertanto, il **prezzo di vendita del LOTTO 1**, al netto della decurtazione sopra calcolata, è pari ad:



€ 49.500,00 – € 7.289,00 = € 42.211,00

che si arrotonda in:

€ 42.200,00 (diconsi euro QUARANTADUEMILADUECENTO/00).



**18.2 LOTTO 2) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN PIAZZA S.D. 2 F.M.
37 PART. 1230 SUB. 1 - PIANO T-1-2-3**

18.2.1 Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale è determinata tenendo conto delle indicazioni fornite dal manuale denominato **"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"**, edito dall'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie di una unità immobiliare destinata a civile abitazione facente parte di un edificio, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per vani principali e accessori diretti la superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare la superficie commerciale si determina:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;



- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la superficie commerciale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare viene omogeneizzata come segue:

- superficie scoperta
 - al 10%, della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite
- balconi, terrazzi e similari, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 mq;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25;
- balconi, terrazzi e similari, qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 mq;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25;

La superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene omogeneizzata come segue:

- nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sulla scorta dei criteri prima riportati, di seguito è riportato il computo della superficie commerciale per il lotto in esame.



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 58/2018 R.G.Es.
GIUDICE: Dott. Valentina Del Rio

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Netta (m ²)
Androne	6,10	50%	3,05
Vani Piano Primo	Superficie (m²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Netta (m²)
Scala	11,51	50%	5,755
Soggiorno	27,26	100%	27,26
Cucina/Pranzo	27,55	100%	27,55
Disimpegno	1,75	100%	1,75
w.c.	11,86	100%	11,86
Ripostiglio	3,28	100%	3,28
Balcone	2,90	30%	0,87
Vani Piano Secondo	Superficie (m²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Netta (m²)
Scala	11,04	50%	5,52
Disimpegno	13,41	100%	13,41
Letto 1	17,16	100%	17,16
Letto 2	16,77	100%	16,77
w.c.	5,89	100%	5,89
Stanza armadi	16,21	100%	16,21
Ripostiglio	2,73	100%	2,73
Balconi	5,80	30%	1,74
Vani Piano Sottotetto	Superficie (m²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Netta (m²)
Cucina/Pranzo	34,16	25%	8,54
Disimpegno	1,26	25%	0,315
Rip.	12,61	25%	3,1525
w.c.	7,58	25%	1,895
Terrazza	16,56	15%	2,484
Totale Superficie Commerciale			177,00



18.2.2 Valutazione tecnico-economica del prezzo di vendita dei lotti

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione del valore di mercato dello stesso alla data odierna.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato*, in quanto <<**esprime il rapporto di equivalenza fra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione delle leggi della domanda e della offerta di quel bene sul mercato**>>.

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del *metodo comparativo* per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso in questione si è utilizzato – nell'ambito del metodo comparativo – il *procedimento di stima per confronto diretto*, che è oggi il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro utilizzato è la *superficie commerciale*, precedentemente computato (cfr. paragrafo 18.2).

Tanto premesso, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Il compendio immobiliare viene valutato con riferimento alla sua caratteristica planimetrica, quale risulta dai rilievi in sito effettuati dallo



scrivente tecnico, e successiva agli interventi di regolarizzazione prima descritti in questa relazione tecnica (cfr. paragrafo 11.2).

Con riferimento a quanto già esplicitato in questa relazione di consulenza tecnica, l'immobile in oggetto ricade in una zona con buone caratteristiche di qualità ambientale, grazie alla presenza di zone a verde (villa comunale), di una densità territoriale non eccessiva e di una discreta dotazione di servizi che gli conferiscono buoni requisiti di commerciabilità.

Sono, difatti, presenti servizi quali: farmacie (buona), scuola elementare (buona), supermercato (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), ospedale (discreto), polizia (buona), scuola media inferiore (buona), scuola media superiore (buona), vigili del fuoco (insufficiente), banche ed assicurazioni (buono).

L'immobile, inoltre, è in **buone condizioni di manutenzione** e, pertanto, non si rendono necessari particolari lavori di manutenzione.

Ed ancora, dall'analisi della documentazione, sia quella agli atti che quella reperita dall'Esperto nominato presso gli uffici pubblici, non sono emersi impedimenti che possano ledere la commerciabilità del bene in oggetto, ad eccezione delle difformità urbanistiche-edilizie e delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli, ampiamente descritte in questa relazione.

Pertanto, tenendo presente quanto sopra esposto ed, in particolare modo, le caratteristiche costruttive, l'ubicazione del manufatto, lo stato di manutenzione e di conservazione, l'uso cui è adibito l'immobile, nonché le indagini relative ai costi di costruzione del fabbricato in zona, le richieste di mercato, la commerciabilità del bene, tenuto conto delle informazioni desunte dalle agenzie immobiliari e dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cfr. figura 47), dell'esperienza personale e della conoscenza diretta della tipologia e degli immobili che ricadono nella predetta zona, si stima, per la particolare tipologia edilizia in esame, un valore di mercato pari a **500,00 €/mq** di superficie commerciale.



Figura 47
Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari

Per cui il valore di mercato dell'immobile, al lordo dei costi per la regolarizzazione urbanistica, per la rettifica della planimetria catastale, per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e per gli interventi di manutenzione necessari risulta pari a:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 177,00 \text{ mq} = \text{€ } 88.500,00.$$

Al valore così determinato è necessario detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica, per la rettifica delle planimetrie catastali e per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in precedenza determinati e che vengono, per semplicità di lettura, riepilogati nella sottostante tabella.

Importo per la Regolarizzazione della difformità riscontrata	€ 3.000,00
Importo per la rettifica delle planimetrie catastali	€ 1.500,00
Importo per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica	€ 1.000,00
Importo totale	€ 5.500,00

Pertanto, il **prezzo di vendita del LOTTO 2**, al netto della decurtazione sopra calcolata, è pari ad:



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 58/2018 R.G.Es.
GIUDICE: Dott. Valentina Del Rio

€ 88.500,00 – € 5.500,00 = € 83.000,00

(diconsi euro OTTANTATREMILA/00).



**18.3 LOTTO 3) LOCALE COMMERCIALE SITO A PARTANNA (TP) IN VIA
PALERMO 156 F.M. 37 PART. 1230 SUB. 5 - PIANO T-S1****18.3.1 Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale è determinata tenendo conto delle indicazioni fornite dal manuale denominato **"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"**, edito dall' Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie di una unità immobiliare destinata a locale commerciale (esercizi di vicinato), per il computo della superficie commerciale si devono considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.)

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i



muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per le pertinenze accessorie viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scata interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Sulla scorta dei criteri prima riportati, di seguito è riportato il computo della superficie commerciale per il lotto in esame.

Destinazione	Superficie (m ²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Commerciale (m ²)
Locale vendita	54,73	100%	54,73
w.c.	4,71	100%	4,71
Rip.	3,51	100%	3,51
Rip.	4,47	100%	4,47
Anti w.c.	1,69	100%	1,69
Deposito (Piano seminterrato)	83,23	50%	41,62
Totale Superficie Commerciale			111,00

18.3.2 Valutazione tecnico-economica del prezzo di vendita dei lotti

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione del valore di mercato dello stesso alla data odierna.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato*, in quanto <<esprime il rapporto



di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione delle leggi della domanda e della offerta di quel bene sul mercato>>>.

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del *metodo comparativo* per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso in questione si è utilizzato – nell'ambito del metodo comparativo – il *procedimento di stima per confronto diretto*, che è oggi il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro utilizzato è la *superficie commerciale*, precedentemente computato (cfr. paragrafo 18.3).

Tanto premesso, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Il compendio immobiliare viene valutato con riferimento alla sua caratteristica planimetrica, quale risulta dai rilievi in sito effettuati dallo scrivente tecnico, e successiva agli interventi di regolarizzazione prima descritti in questa relazione tecnica (cfr. paragrafo 11.3).

Con riferimento a quanto già esplicitato in questa relazione di consulenza tecnica, l'immobile in oggetto ricade in una zona con buone caratteristiche di qualità ambientale, grazie alla presenza di zone a verde (villa comunale), di una densità territoriale non eccessiva e di una discreta dotazione di servizi che gli conferiscono buoni requisiti di commerciabilità.



Sono, difatti, presenti servizi quali: farmacie (buona), scuola elementare (buona), supermercato (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), ospedale (discreto), polizia (buona), scuola media inferiore (buona), scuola media superiore (buona), vigili del fuoco (insufficiente), banche ed assicurazioni (buono).

L'immobile, inoltre, è in **buone condizioni di manutenzione** e, pertanto, non si rendono necessari particolari lavori di manutenzione.

Ed ancora, dall'analisi della documentazione, sia quella agli atti che quella reperita dall'Esperto nominato presso gli uffici pubblici, non sono emersi impedimenti che possano ledere la commerciabilità del bene in oggetto, ad eccezione delle difformità urbanistiche-edilizie e delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli, ampiamente descritte in questa relazione.

Pertanto, tenendo presente quanto sopra esposto ed, in particolare modo, le caratteristiche costruttive, l'ubicazione del manufatto, lo stato di manutenzione e di conservazione, l'uso cui è adibito l'immobile, nonché le indagini relative ai costi di costruzione del fabbricato in zona, le richieste di mercato, la commerciabilità del bene, tenuto conto delle informazioni desunte dalle agenzie immobiliari e dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cfr. figura 48), dell'esperienza personale e della conoscenza diretta della tipologia e degli immobili che ricadono nella predetta zona, si stima, per la particolare tipologia edilizia in esame, un valore di mercato pari a **800,00 €/mq** di superficie commerciale.



Figura 48
Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari

Per cui il valore di mercato dell'immobile, al lordo dei costi per la regolarizzazione urbanistica, per la rettifica della planimetria catastale, per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e per gli interventi di manutenzione necessari risulta pari a:

$$800,00 \text{ €/mq} \times 111,00 \text{ mq} = \text{€ } 88.800,00.$$

Al valore così determinato è necessario detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica, per la rettifica delle planimetrie catastali e per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in precedenza determinati e che vengono, per semplicità di lettura, riepilogati nella sottostante tabella.

Importo per la Regolarizzazione della difformità riscontrata	€ 2.500,00
Importo per la rettifica delle planimetrie catastali	€ 1.500,00
Importo per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica	€ 1.000,00
Importo totale	€ 5.000,00



Pertanto, il **prezzo di vendita del LOTTO 3**, al netto della decurtazione sopra calcolata, è pari ad:

$$€ 88.800,00 - € 5.000,00 = € 83.800,00$$

{diconsi euro OTTANTATREMILAOTTOCENTO/00}.



19. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

**19.1 LOTTO ~~PER~~ APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN VIA ROMA 146
F.M. 35 PART. 407 SUB. 4 - PIANO 1**

Appartamento di civile abitazione, non di lusso, posto al piano primo di un edificio di vecchia costruzione, nel suo complesso costituito da piano terra, ~~piano primo e~~ piano secondo, senza ascensore, con accesso dalla via Roma al civico 146, composto da ingresso, w.c., ~~cucina,~~ disimpegno, soggiorno e stanza da letto (cfr. allegato 9.9).

Costituisce pertinenza comune e indivisa dei due appartamenti ubicati, uno al piano terra, di proprietà del fratello della *Debitrice*, e l'altro al piano primo, di proprietà della *Debitrice*, quest'ultimo oggetto della procedura in questione, la terrazza calpestabile al piano secondo (cfr. allegato 9.11).

L'immobile è inserito al N.C.E.U. del comune di **Partanna** (Ag) al foglio di mappa **35**, particella **407**, subalterno **4**, in testa alla *Debitrice*

Indirizzo catastale: via Roma n. 146 piano 1.

Categoria catastale: A/4 classe 5 (che identifica le abitazioni di tipo *ultrapopolare*).

Rendita: Euro 123,94;

Consistenza catastale: 4 vani

Superficie catastale: Totale 129 mq – Escluse aree scoperte 127 mq

L'immobile è abitato dal marito della *Debitrice*.

Lo stesso è pervenuto alla *Debitrice* per successione a causa della morte del



virtù di testamento olografo depositato e pubblicato negli atti notarili del notaio Tamburello Rosario il 29 Luglio 1982 Rep. 17198 - Racc. 8623, registrato a Castelvetro il 09 agosto 1982 al n. 3186 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Trapani il 17 agosto 1982 ai nn. 16426/14388 (cfr. allegato 2.11).

Con il citato testamento, il sig. [REDACTED] dispose, fra l'altro, di istituire erede universale nel solo usufrutto la moglie [REDACTED] di donare alla figlia [REDACTED] (Debitrice) l'appartamento in questione, ubicato a Partanna nella via Roma al civico 154 piano primo, e la comproprietà, con l'altro figlio [REDACTED] della terrazza e dell'area libera soprastante.

L'usufrutto si è estinto a seguito della morte dell'usufruttuario [REDACTED]

In data 30 novembre 2016, ai nn. 21461/16574 dei pubblici registri immobiliari (cfr. allegato 2.12), è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] poiché la sig.ra [REDACTED] avendo richiesto un mutuo ipotecario su alcuni beni, fra i quali quello oggetto del presente paragrafo, con atto pubblico ricevuto in data 08 febbraio 2005 dal notaio Tamburello Rosario, già notaio in Partanna, n. 47898 del repertorio, iscritto presso la conservatoria di Trapani il 23 febbraio 2005 ai nn. 5978/1517 (cfr. allegato 2.1), a lei lasciato in piena proprietà dal padre sig. [REDACTED], ha compiuto un atto che comporta accettazione tacita di eredità ex art. 476 c.c.

La Superficie Commerciale è pari a **110,00 mq**, mentre il valore di mercato è pari a **450,00 €/mq** di superficie commerciale.

Per cui il valore di mercato dell'immobile, al lordo dei costi per la regolarizzazione urbanistica e per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica risulta pari a:

$$450,00 \text{ €/mq} \times 110,00 \text{ mq} = \text{€ } 49.500,00.$$

Al valore così determinato è necessario detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica e per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in precedenza determinati e pari ad € 7.289,00).



Pertanto, il prezzo di vendita del LOTTO 1, al netto della decurtazione sopra calcolata, è pari ad:

$$€ 49.500,00 - € 7.289,00 = € 42.211,00$$

che si arrotonda in:

€ 42.200,00 (diconsi euro QUARANTADUEMILADUECENTO/00)



**19.2 LOTTO 2) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN PIAZZA S.D. 2 F.M.
37 PART. 1230 SUB. 1 - PIANO T-1-2-3**

Appartamento di civile abitazione, distribuito tra piano terra, primo, secondo e terzo, senza ascensore, di recente costruzione, non di lusso, composto da:

- androne scala a piano terra con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2 (cfr. allegato 9.12);
- soggiorno, cucina, ripostiglio e w.c., al piano primo (cfr. allegato 9.13);
- disimpegno, due stanze da letto, ripostiglio, stanza armadi e bagno al piano secondo (cfr. allegato 9.14);
- cucina, ripostiglio, bagno e terrazzino al piano sottotetto (cfr. allegato 9.15).

I vari piano sono collegati fra di loro da una scala ad uso esclusivo.

L'immobile è inserito al N.C.E.U. del comune di **Partanna** (Ag) al foglio di mappa **37**, particella **1230**, subalterno **1**, in testa alla *Debitrice*

Indirizzo catastale: piazza S.D. n. 2 piano T-1-2-3.

Categoria catastale: A/3 classe 4 (che identifica le *abitazioni di tipo economico*).

Rendita: Euro 516,46;

Consistenza catastale: 8 vani

Superficie catastale: Totale 214 mq – Escluse aree scoperte 208 mq

L'immobile è abitato dalla *Debitrice*.

Lo stesso è pervenuto alla *Debitrice*:

- per quota di 1/2 per successione a causa della morte della madre sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dice fiscale trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Trapani il 21 settembre 2002 ai nn. 18914/15655 (cfr. allegato 2.13), in virtù di testamento depositato e pubblicato negli atti notarili del notaio Tamburello Rosario il 08 ottobre 1998 e registrato a Castelvetro il 22 ottobre 1998 al n. 968;



- per quota di 1/2 in forza di atto di compravendita fra vivi rogato a Partanna (Tp) in data 03 febbraio 2005 Rep. n. 47880/22896 e trascritto nei registri dei pubblici uffici immobiliari il 09 febbraio 2005 ai numeri 4143/2792

In data 15 gennaio 2019, ai nn. 850/710 dei pubblici registri immobiliari (cfr. allegato 2.15), è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] poiché la sig.ra [REDACTED] avendo richiesto un mutuo ipotecario su alcuni beni, tra i quali quello oggetto del presente paragrafo, con atto pubblico ricevuto in data 08/02/2005 dal notaio Tumbarello Rosario, già notaio in Partanna, n. 47898 del repertorio, iscritto presso la conservatoria di Trapani il 23/02/2005 ai nn. 5978/1517 (cfr. allegato 2.1), a lei lasciato in proprietà dalla madre sig.ra [REDACTED] deceduta a [REDACTED] ha compiuto un atto che comporta accettazione tacita di eredità ex art. 476 c.c.

La Superficie Commerciale è pari a **177,00 mq**, mentre il valore di mercato è pari a **500,00 €/ mq** di superficie commerciale.

Per cui il valore di mercato dell'immobile, al lordo dei costi per la regolarizzazione urbanistica, per la rettifica della planimetria catastale e per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica risulta pari a:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 177,00 \text{ mq} = \text{€ } 88.500,00.$$

Al valore così determinato è necessario detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica, per la rettifica delle planimetrie catastali e per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in precedenza determinati e pari ad € 5.500,00.

Pertanto, il **prezzo di vendita del LOTTO 2**, al netto della decurtazione sopra calcolata, è pari ad:

$$\text{€ } 88.500,00 - \text{€ } 5.500,00 = \text{€ } 83.000,00$$

(diconsi euro OTTANTATREMILA/00).



**19.3 LOTTO 3) LOCALE COMMERCIALE SITO A PARTANNA (TP) IN VIA
PALERMO 156 F.M. 37 PART. 1230 SUB. 5 - PIANO T-S1**

Locale commerciale distribuito tra piano terra e piano seminterrato con accesso dalla via Palermo civico 158, di recente realizzazione, composto da:

- locale vendita, antibagno, bagno e due vani ripostiglio a piano terra con accesso dalla via Palermo al civico 158 e ampia porta-finestra prospiciente la via F. Leone (cfr. allegato 9.17);
- deposito e piccolo vano tecnico al piano seminterrato (cfr. allegato 9.16).

I vari piano sono collegati fra di loro da una scala interna ad uso esclusivo.

L'immobile è inserito al N.C.E.U. del comune di **Partanna** (Ag) al foglio di mappa **37**, particella **1230**, subalterno **5**, in testa alla *Debitrice*

Indirizzo catastale: via Palermo n. 2-158 piano T-S1.

Categoria catastale: C/1 classe 4 (che identifica i Negozi e le botteghe).

Rendita: Euro 2056,33;

Consistenza catastale: 84 mq

Superficie catastale: Totale 101 mq.

Il cespite è nel possesso della *Debitrice*, ma, alla data di redazione della presente relazione, non viene esercitata alcuna attività di tipo commerciale.

Lo stesso è pervenuto alla *Debitrice*:

- per quota di 1/2 per successione a causa della morte della madre sig.ra [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ed ivi deceduta i [REDACTED] trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Trapani il 21 settembre 2002 ai nn. 18914/15655 (cfr. allegato 2.13), in virtù di testamento depositato e pubblicato negli atti notarili del notaio Tamburello Rosario il 08 ottobre 1998 e registrato a Castelvetro il 22 ottobre 1998 al n. 968;
- per quota di 1/2 in forza di atto di compravendita fra vivi rogato a Partanna (Tp) in data 03 febbraio 2005 Rep. n. 47880/22896 e trascritto nei registri dei pubblici uffici immobiliari il 09 febbraio 2005 ai numeri 4143/2792



In data 15 gennaio 2019, ai nn. 850/710 dei pubblici registri immobiliari (cfr. allegato 2.15), è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] poiché la sig.ra [REDACTED] avendo richiesto un mutuo ipotecario su alcuni beni, fra i quali quello oggetto del presente paragrafo, con atto pubblico ricevuto in data 08/02/2005 dal notaio Tumbarello Rosario, già notaio in Partanna, n. 47898 del repertorio, iscritto presso la conservatoria di Trapani il 23/02/2005 ai nn. 5978/1517 (cfr. allegato 2.1), a lei lasciato in proprietà dalla madre sig.ra [REDACTED] deceduta a [REDACTED] ha compiuto un atto che comporta accettazione tacita di eredità ex art. 476 c.c.

La Superficie Commerciale è pari a **111,00 mq**, mentre il valore di mercato è pari a **800,00 €/ mq** di superficie commerciale.

Per cui il valore di mercato dell'immobile, al lordo dei costi per la regolarizzazione urbanistica, per la rettifica della planimetria catastale, per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e per gli interventi di manutenzione necessari risulta pari a:

$$800,00 \text{ €/mq} \times 111,00 \text{ mq} = \text{€ } 88.800,00.$$

Al valore così determinato è necessario detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica, per la rettifica delle planimetrie catastali e per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in precedenza determinati e pari ad € 5.000,00.

Pertanto, il **prezzo di vendita del LOTTO 3**, al netto della decurtazione sopra calcolata, è pari ad:

$$\text{€ } 88.800,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 83.800,00$$

(diconsi euro OTTANTATREMILAOTTOCENTO/00).

Sciacca lì, 26 maggio 2022

L'Esperto
Ing. Francesco Fiorino



ELENCO ALLEGATI

1. *Verbali di sopralluogo:*
 - 1.1 *Verbale del 06/07/2021;*
 - 1.2 *Verbale del 23/07/2021.*

2. *Ispezioni Ipotecarie:*
 - 2.1 *Iscrizione NN. 5978/1517 del 23/02/2005;*
 - 2.2 *Iscrizione NN. 37917/9904 del 22/11/2005;*
 - 2.3 *Iscrizione NN. 5573/829 del 14/03/2011;*
 - 2.4 *Iscrizione NN. 1149/87 del 17/01/2013;*
 - 2.5 *Iscrizione NN. 7173/519 del 03/04/2013;*
 - 2.6 *Trascrizione NN. 10620/8628 del 22/05/2013;*
 - 2.7 *Iscrizione NN. 6147/521 del 30/03/2016;*
 - 2.8 *Trascrizione NN. 11819/9260 del 21/06/2016;*
 - 2.9 *Trascrizione NN. 18312/14038 del 02/10/2018;*
 - 2.10 *Trascrizione NN. 9097/7999 del 24/04/1984;*
 - 2.11 *Trascrizione NN. 16426/14388 del 17/08/1982;*
 - 2.12 *Trascrizione NN. 21461/16574 del 30/11/2016;*
 - 2.13 *Trascrizione NN. 18914/15655 del 21/09/2002;*
 - 2.14 *Trascrizione NN. 4143/2792 del 09/02/2005;*
 - 2.15 *Trascrizione NN. 850/710 del 15/01/2019.*

3. *Visure catastali:*
 - 3.1 *Numero Pratica: T40274/2022 – Visura storica Comune di Partanna Foglio 35 Particella 407 Subalterno 4;*
 - 3.2 *Numero Pratica: T44613/2022 – Visura storica Comune di Partanna Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 1;*



- 3.3 Numero Pratica: T21213/2022 – Visura storica Comune di Partanna Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 5;
- 3.4 Numero Pratica: T64889/2022 – Visura storica Comune di Partanna Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 2 – Immobile soppresso;
- 3.5 Numero Pratica: T65007/2022 – Visura storica Comune di Partanna Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 3 – Immobile soppresso;
- 3.6 Numero Pratica: T65054/2022 – Visura storica Comune di Partanna Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 4 – Immobile soppresso.
4. Planimetrie catastali:
- 4.1 Richiesta n. T15055 – Catasto dei Fabbricati – Comune di Partanna - Foglio 35 Particella 407 Subalterno 4, via Roma 146 Piano 1 – ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI;
- 4.2 Richiesta n. T15056 – Catasto dei Fabbricati – Comune di Partanna - Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 1, Piazza S.D. 2 Piano T-1-2-3 – ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI;
- 4.3 Richiesta n. T15057 – Catasto dei Fabbricati – Comune di Partanna - Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 5, via Palermo n. 158 n. 2 Piano T-S1 – ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI;
- 4.4 Richiesta n. T14401 – Catasto dei Fabbricati – Comune di Partanna - Foglio 35 Particella 407 Subalterno 3, via Roma n. 146 Piano T – PLANIMETRIA NON ATTUALE;
- 4.5 Richiesta n. T14402 – Catasto dei Fabbricati – Comune di Partanna - Foglio 35 Particella 407 Subalterno 3, via Roma n. 146 Piano T – PLANIMETRIA NON ATTUALE;
- 4.6 Richiesta n. T23367 – Catasto dei Fabbricati – Comune di Partanna - Foglio 35 Particella 1230 Subalterno 2 – Immobile soppresso;



- 4.7 Richiesta n. T23368 – Catasto dei Fabbricati – Comune di Partanna - Foglio 35 Particella 1230 Subalterno 3 – Immobile soppresso;
- 4.8 Richiesta n. T23369 – Catasto dei Fabbricati – Comune di Partanna - Foglio 35 Particella 1230 Subalterno 4 – Immobile soppresso.
5. Istanze di accesso agli atti e documenti amministrativi al Responsabile dell'Area III Urbanistica e Lavori Pubblici del comune di Partanna:
 - 5.1 Istanza trasmessa a mezzo PEC in data 26/07/2021;
 - 5.2 Istanza trasmessa a mezzo PEC in data 12/12/2021.
6. Riscontro alle istanze di accesso agli atti, a firma del Responsabile dell'Area III Urbanistica e Lavori Pubblici del comune di Partanna:
 - 6.1 Nota prot. 9715 del 28/04/2022;
 - 6.2 Licenza Edilizia N. 411/1974;
 - 6.3 Concessione Edilizia N. 13/2002.
7. Istanza di accesso agli atti e documenti amministrativi di natura catastale alla Direzione Provinciale UPT-Trapani trasmesso a mezzo PEC in data 01/08/2021.
8. Riscontro a mezzo PEC in data 05/10/2021 del delegato del Direttore Provinciale UPT-Trapani.
9. Elaborati Grafici:
 - 9.1 Tavole d'Inquadramento Territoriale: Corografia 1:25.000;
 - 9.2 Tavole d'Inquadramento Territoriale: Stralcio CTR 1:10.000;
 - 9.3 Tavole d'Inquadramento Territoriale: Foto Satellitare 1:10.000;
 - 9.4 Tavole d'Inquadramento Territoriale: Stralcio Stradario 1:2.500;
 - 9.5 Tavole d'Inquadramento: Foto Satellitare 1:2.000;
 - 9.6 Tavole d'Inquadramento: Stralcio Strumento Urbanistico 1:2.000;
 - 9.7 Tavole d'Inquadramento: Stralcio Mappa Catastale Foglio 35 1:1.000;



- 9.8 Tavole d'Inquadramento: Stralcio Mappa Catastale Foglio 37
1:1.000;
- 9.9 Lotto 1 - Tavole Architettoniche: Pianta Piano Primo - Stato di
Fatto;
- 9.10 Lotto 1 - Tavole Architettoniche: Pianta Piano Secondo - Stato di
Fatto;
- 9.11 Lotto 1 - Tavole Architettoniche: Pianta Piano Secondo - Stato
Futuro;
- 9.12 Lotto 2 - Tavole Architettoniche: Pianta Piano Terra - Stato di
Fatto;
- 9.13 Lotto 2 - Tavole Architettoniche: Pianta Piano Primo - Stato di
Fatto;
- 9.14 Lotto 2 - Tavole Architettoniche: Pianta Piano Secondo - Stato di
Fatto;
- 9.15 Lotto 2 - Tavole Architettoniche: Pianta Piano Sottotetto - Stato
di Fatto;
- 9.16 Lotto 3 - Tavole Architettoniche: Pianta Piano Seminterrato -
Stato di Fatto;
- 9.17 Lotto 3 - Tavole Architettoniche: Pianta Piano Terra - Stato di
Fatto.
10. Documentazione Fotografica.
- 10.1 Lotto 1;
- 10.2 Lotto 2;
- 10.3 Lotto 3.

Sciacca lì, 26 maggio 2022

L'Esperto
Ing. Francesco Fiorino



