

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**



- 
- |                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| - Espropriazione Immobiliare    | n.R.Es. 237/02          |
| - Promossa da:                  | Banco di Sicilia S.p.a. |
| - Procuratore Banco di Sicilia: | Avv. Isabella Mangano   |
| - Contro:                       | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX    |
| - Giudice dell'esecuzione:      | Dott. Aldo De Negri     |
| - Udienza giuramento:           | 26.10.2004              |
| - Consulente Tecnico d'Ufficio: | Arch. Dario Ciriminna   |

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Aprile 2005

**- Lotto 4-**

Appartamento sito in Partinico (Pa), Via Papa Paolo VI civ. 8.  
1° piano, a sinistra salendo la scala condominiale.



**IL C.T.U.**



**Arch. Dario Ciriminna**

## INDICE

Cap. 1. - Premessa.....	pag. 2
Cap. 2. - Verifica degli estremi dell'Atto di pignoramento.....	pag. 3
Cap. 3. - Suddivisione in lotti del compendio immobiliare.....	pag. 6
Cap. 4. - Descrizione e valutazione del compendio immobiliare distinto in singoli lotti.....	pag. 7
Cap. 5. - Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 7
Cap. 6. - Elenco della documentazione esaminata ed allegati:.....	pag. 7
Cap. 7. - Ubicazione dell'immobile.....	pag. 8
Cap. 8. - Caratteristiche costruttive e stato di conservazione del fabbricato.....	pag. 9
Cap. 9. - Descrizione e stato di conservazione dell'immobile .....	pag. 9
Cap. 10. - Dati metrici dimensionali.....	pag. 10
Cap. 11. - Provenienza dell'immobile e stato di possesso.....	pag. 10
Cap. 12. - Dati catastali .....	pag. 10
Cap. 13. - Elenco delle formalità.....	pag. 10
Cap. 14. - Regolarità urbanistica ed edilizia.....	pag. 11
Cap. 15. - Stima dei costi per la regolarizzazione dell'immobile.....	pag. 11
Cap. 16. - Criteri di valutazione .....	pag. 12
Cap. 17 - Determinazione del prezzo di vendita.....	pag. 12
Cap. 18 - Scheda riassuntiva – Lotto n. 4.....	pag. 13

\*\*\*\*\*

## 1. - Premessa

Durante l'udienza del 26.10.2004, il Giudice Dott. Aldo De Negri del Tribunale Civile di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, ha conferito al sottoscritto arch. Dario Ciriminna l'incarico di C.T.U. nella causa in epigrafe, formulando i seguenti quesiti:

1. *Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti e del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:*

a. *All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziando l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini.*

b. *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nazionali n.47/85 e n.724/94, nonché della legge regionale n. 37/85, e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.*

c. *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo.*

2. *Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

a. *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, n. civ., piano, eventuale n. int.), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o*

*licenza edilizia, nonché del relativo certificato di abitabilità/agibilità, ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria;*

*b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;*

*c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo e provvedendo, in caso di occupazione di terzi, ad acquistare il relativo titolo.*

**4. Provveda inoltre l'esperto:**

*- all'indicazione d'eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

*- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*

*- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.*

*5. Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno 2 fotografie esterne del bene e almeno 10 interne ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.*

*6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice (atto di provenienza, concessione edilizia, domanda di sanatoria etc.)*

## **2. – Verifica degli estremi degli atti di pignoramento.**

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura n. R.Es. 237/02 ha sottoposto ad esecuzione i seguenti beni immobili la cui descrizione si trascrive testualmente in corsivo. Ai dati identificativi di ciascun immobile fanno seguito le note sulle difformità riscontrate:

*1. "Mq 270 di terreno sito in Partitico via Paolo IV angolo via Leonardo Da Vinci (già C.da Raccuglia), ricadente nel fg.12 p.lle 1711 (già 331/B) e 1714 (già 332/B), con il fabbricato su di*

*esso insistente di tre piani fuori terra così strutturato: P/T magazzino di mq 228; P/I appartamento 4 vani più accessori, più area grezza; P/II.”*

- Dagli atti del NCEU di Palermo è stato rilevato che le originarie p.lle 1711/1714 sono state unificate, a seguito di tipo mappale n.6238 del 28.10.93, e che pertanto il terreno ha assunto il nuovo identificativo p.la 2443

- Dal sopralluogo, si è riscontrato che su detto terreno insiste oggi un fabbricato ubicato ad angolo fra le vie L. da Vinci e P. Paolo VI, composto da un piano terra con destinazione d'uso a magazzini e da 2 o 3 piani sovrastanti con destinazione d'uso abitativa. L'accesso alle unità abitative, avviene da una scala comune, il cui corpo divide il fabbricato in due porzioni; la prima, posta a destra del vano scala guardando il prospetto di Via P. Paolo, è costituita da 4 elevazioni fuori terra, la seconda, posta a sinistra, è costituita da 3 elevazioni fuori terra (Foto 1).

- Dagli accertamenti svolti presso il Comune di Partitico, si è riscontrato che l'edificio è stato costruito in assenza di concessione edilizia, e che per lo stesso fabbricato nonché per le singole unità immobiliari che di esso fanno parte, non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria.

Di seguito si rappresenta l'effettiva consistenza del compendio immobiliare pignorato, identificando, piano per piano, le singole unità immobiliari che compongono il fabbricato:

**2.1 Piano terra** composto da 3 unità immobiliari, così distinte:

**2.1.1** - Magazzino con accesso autonomo e diretto dalla Via L. Da Vinci civ.9 (già civ.4), al NCEU, Comune di Partitico, Fg.12, p.la 2443, sub1, cat.C/2, Consistenza mq 58.

**2.1.2** - Magazzino con accesso autonomo e diretto dalla Via P. Paolo VI civ.10 al NCEU, Comune di Partitico, Fg.12, p.la 2443, sub2, cat.C/2, Consistenza mq 57.

**2.1.3** - Magazzino con accesso autonomo e diretto dalla Via P. Paolo VI civ. 6, esteso

mq 126,75, proveniente dall'accorpamento di 2 unità immobiliari, in catasto così censite:

**2.1..3.a** - Unità immobiliare al NCEU, Comune di Partitico, Fg.12, p.la 2443, sub 3

cat.C/2, Consistenza mq 55, Via P. Paolo VI, n.6

**2.1..3.b** - Unità immobiliare al NCEU, Comune di Partitico, Fg.12, p.la 2443, sub 4

cat.C/2, Consistenza mq 55, Via P. Paolo VI, n.4.

**2.2 Piano 1°** composto da 2 unità immobiliari, così distinte:

**2.2.1** - Appartamento sito al 1° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI civ.8, posto a sinistra salendo la scala unica condominiale, censito al NCEU, Comune di Partitico, fg. 12, p.la 2443 sub 7, cat. A/3.

**2.2.2** - Appartamento sito al 1° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI, civ.8, posto a destra salendo la scala unica condominiale, censito al NCEU, Comune di Partitico, fg. 12, p.la 2443 sub 8, in corso di costruzione. Non risulta in catasto la relativa planimetria poiché non ancora presentata. In sede di sopralluogo si è tuttavia rilevato che l'immobile è stato ultimato in ogni sua parte.

**2.3 Piano 2°** composto da 2 unità immobiliari, così distinte:

**2.3.1** - Appartamento sito al 2° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI, civ.8, posto a sinistra salendo la scala unica condominiale, composto da 2 elevazioni (ubicate ai piani 2° e 3° del fabbricato) collegate tramite scala interna. Di tale unità immobiliare risulta censita la sola porzione ubicata al 2° piano: al NCEU, Comune di Partitico, fg. 12, p.la 2443 sub 9, in corso di costruzione. Non risulta in catasto la relativa planimetria in quanto non ancora presentata. In sede di sopralluogo si è tuttavia rilevato che l'immobile è stato ultimato in ogni sua parte. La porzione dell'unità immobiliare ubicata al 3° piano non risulta censita poiché presumibilmente non ancora edificata alla data del censimento della porzione di 2° piano, avvenuto il 14.12.93.

**2.3.2** - Appartamento sito al 2° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI, civ.8, posto a

destra salendo la scala unica condominiale. Tale unità risulta censita al NCEU Comune di Partitico, fg. 12, p.lla 2443 sub 10, in corso di costruzione. Non risulta in catasto la relativa planimetria in quanto non ancora presentata. In sede di sopralluogo si è tuttavia rilevato che l'immobile è stato ultimato in ogni sua parte.

**2.4 Piano 3°** comprendente parte dell'unità immobiliare con accesso dall'appartamento di 2° piano (si veda punto 2.3.1), oltre una unità ancora in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo, che non risulta censita in catasto.

### **3. - Suddivisione in lotti del compendio immobiliare.**

Il compendio immobiliare così come in precedenza individuato, nel seguente capitolo, verrà distinto in 8 lotti, ciascuno dei quali identificherà una singola unità immobiliare:

**3.1 - Lotto n. 1** - Magazzino con accesso autonomo e diretto dalla Via L. Da Vinci civ.9 (già civ.4), al N.C.E.U, Comune di Partitico, Fg.12, p.lla 2443, sub1,

**3.2 - Lotto n. 2** - Magazzino con accesso autonomo e diretto dalla Via P. Paolo VI civ.10 al N.C.E.U, Comune di Partitico, Fg.12, p.lla 2443, sub2,

**3.3 - Lotto n. 3** - Magazzino con accesso autonomo e diretto Via P. Paolo VI n.6 al N.C.E.U, Comune di Partitico, Fg.12, p.lla 2443, sub 3 e sub 4

**3.4 - Lotto n. 4** - Appartamento sito al 1° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI civ.8, posto a sinistra salendo la scala unica condominiale, distinta al NCEU Comune di Partitico, fg. 12, p.lla 2443 sub 7.

**3.5 - Lotto n. 5** - Appartamento sito al 1° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI civ.8, posto a sinistra salendo la scala unica condominiale, censita al NCEU Comune di Partitico, fg. 12, p.lla 2443 sub 8.

**3.6 - Lotto n. 6** - Appartamento sito al 2° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI civ.8, posto a sinistra salendo la scala unica condominiale, composto da 2 elevazioni (ubicate ai piani 2° e 3° del fabbricato) collegate tramite scala interna. Tale unità risulta censita al

NCEU Comune di Partitico, per la sola porzione di 2° piano, al fg. 12, p.la 2443 sub 9.

**3.7 - Lotto n. 7** – Appartamento sito al 2° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI civ.8, posto a destra salendo la scala unica condominiale, censito al NCEU Comune di Partitico, fg. 12, p.la 2443 sub 10.

**3.7 - Lotto n. 8** – Unità immobiliare allo stato grezzo, sita al 3° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI civ.8, non censito al NCEU

#### **4. – Descrizione e valutazione del compendio immobiliare distinto in singoli lotti**

I lotti come precedentemente individuati e così come richiesto, saranno trattati in separati fascicoli. La presente relazione tratterà il Lotto n. 4, avente per oggetto l'appartamento ubicato in Via Paolo VI civ. 8, 1° piano, posto a sx salendo la scala condominiale. Al NCEU, Comune di Partitico, Fg.12, p.la 2443, sub. 7.

#### **5. – Svolgimento delle operazioni peritali**

In seguito alla comunicazione formalizzata con raccomandata A.R. del 16.11.04, inviata all'avv. Isabella Mangano (intervenuta per conto del Banco di Sicilia s.p.a.) e alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il sottoscritto i giorni 24.11.04 alle ore 10,15, 03.12.04 alle ore 15,00, e 07.12.04 alle ore 13,45, si è recato presso gli immobili oggetto del pignoramento, ubicati nel fabbricato sito in Partitico tra le Vie L. da Vinci e P. Paolo VI, attualmente di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. In quelle date e in quella sede, alla presenza della stessa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e del marito xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che hanno permesso l'accesso all'immobile, ha eseguito il rilievo geometrico dimensionale delle unità immobiliari in questione e ha scattato alcune fotografie di riscontro. Segue il verbale di sopralluogo.

#### **6. – Elenco della documentazione esaminata ed allegati.**

Documentazione del Banco di Sicilia, depositata agli atti:

1. - Decreto Ingiuntivo del 28.06.1997



2. - Atto di precetto del 18.04.2002
3. - Atto di pignoramento immobiliare del 10.06.2002
4. - Nota di trascrizione pignoramento del 28.06.2002
5. - Certificazione notarile del 26.07.2002
6. - Visure catastali a tutto il 24.07.2002

Documentazione prodotta dal C.T.U. ed allegata alla presente relazione:

Allegato 1 - Verbale dei sopralluoghi effettuati in data 24.11.04, 03.12.04, 07.12.2004

Allegato 2 - Documentazione catastale a tutto il 21.11.2004

Allegato 3 – Planimetria stato di fatto

Allegato 4 – Documentazione fotografica

Allegato 5 – Attestato rilasciato dal Comune di Partitico in data 16.02.2005

Allegato 6 – Certificato Destinazione Urbanistica, Comune di Partitico del 26.01.05

Allegato 7 – Calcolo dell'Oblazione

Allegato 8 – Calcolo Contributi Concessori

#### **7. – Ubicazione dell'immobile**

Oggetto della presente relazione è un unità immobiliare, con destinazione d'uso a magazzino, sita nel Comune di Partinico. Il quartiere, nel quale l'immobile ricade, è qualificato come “zona periferica residenziale”, urbanizzata ed autosufficiente, caratterizzata da edifici per lo più composti da 3 o 4 elevazioni fuori terra, con destinazione prevalente ad uso residenziale. L'immobile fa parte di un edificio, posto ad angolo tra le Vie L. Da Vinci e P. Paolo VI, (foto 1, 2). Di tale edificio (di cui fanno parte anche gli immobili trattati nei lotti nn. 1,2,3,5,6,7,8), elevato complessivamente 4 piani fuori terra l'appartamento occupa porzione del 1° piano e più precisamente la porzione posta a sinistra salendo la scala condominiale unica del fabbricato (Foto 4).

Esso confina a nord con la Via Paolo VI, a sud con proprietà xxxxxxxxxxxx, ad ovest

con proprietà XXXXX, est con appartamento complanare di proprietà XXXXXXXX, anch'esso oggetto del compendio immobiliare pignorato (Sub 8, Lotto 5)

**8. – Caratteristiche costruttivo-impiantistiche e stato di conservazione del fabbricato.**

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata resistente in c.c.a., solai in travetti precompressi e laterizi e muri esterni di tamponamento in conci di tufo squadriati, rivestiti con intonaco al grezzo, attualmente in mediocre stato di conservazione (foto 1 e 2). Dal punto di vista impiantistico non v'è certezza riguardo al regolamentare collegamento degli impianti di adduzione idrica e di smaltimento delle acque reflue del fabbricato alle rispettive reti municipali, giacchè esso è stato realizzato abusivamente, in assenza di concessione edilizia. Riguardo l'approvvigionamento idrico, così come dichiarato dal Sig. XXXXXXXXXXXX, esso è garantito a mezzo di autobotti private. L'impianto elettrico esistente non è adeguato alla normativa vigente. L'impianto citofonico è presente e funzionante, non è presente invece l'impianto di ascensore ne è attivo il servizio di portineria.

**9.- Descrizione e stato di conservazione dell'immobile.**

Si tratta di una unità immobiliare al NCEU identificata con la categoria A/3 "Abitazione di tipo economico". Ad essa vi si accede tramite portoncino d'ingresso posto sul tavoliere, a sinistra salendo la scala unica condominiale del fabbricato.

L'immobile è composto da 6 vani, uno dei quali ha annessa una cucina (foto 5), due servizi igienici (foto 9, 10), un vano ingresso, oltre corridoio di disimpegno (foto 6) e un balcone al piano ad uso esclusivo prospiciente la Via Paolo VI.

Le finiture interne (foto 5,6,7,8), complessivamente in discreto stato di manutenzione, sono caratterizzate da: pavimentazione in marmo; pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura; servizi igienici e cucina rivestiti con ceramica monocottura a

disegno (foto 5, 9, 10). I bagni sono corredati da pezzi sanitari comuni in ceramica; le porte interne sono in legno con serramenti e maniglieria in ottone; gli infissi esterni sono in ferro e vetro dotati di avvolgibili. Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia da adeguare alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento non è presente. L'approvvigionamento del gas è autonomo.

**10. – Dati metrici dimensionali.**

Altezza utile interna:	m	3,15
Superficie lorda commerciale:	mq	148,30 circa
Superficie interna utile netta:	mq	117,10 circa
Superficie pozzo luce	mq	2,80 circa
Superficie balcone	mq	16,60 circa

**11. – Provenienza dell'immobile e stato di possesso.**

L'immobile è di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per averlo costruito in proprio, in assenza di concessione edilizia, su terreno acquistato con atto del 11.05.74, ai rogiti del Notaio Marino, trascritto il 21.05.74 ai n.ri 16705/20407. Allo stato attuale l'immobile è occupato dai coniugi xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che lo utilizzano quale propria abitazione.

**12. – Dati catastali.**

L'immobile risulta censito al NCEU di Palermo, Comune di Partitico, foglio 12, P.la 2443, sub 7, Cat.A/3, consistenza vani 6,5, rendita € 435,19.

**13. – Elenco delle formalità pregiudizievoli, Iscrizioni e Trascrizioni contro.**

Tratto dalla "Certificazione ipocatastale" redatta dal Notaio C. Diliberto, il 26.07.02

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta il 24.04.75 ai nn. 13569/854, dipendente dal D.I. del 05.04.75 in favore della Banca del Popolo contro xxxxxxxxxxxxxx.
- 2) Trascrizione pignoramento del 15.02.90 nn.7003/5584, giusta atto di pignoramento

notificato il 08.02.90, in favore della xxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

3) Trascrizione pignoramento del 28.06.02 nn. 24657/18932 giusta atto di pignoramento

notificato in data 13.06.02, in favore del Banco di Sicilia, e contro xxxxxxxxxxxxxxxx.

#### **14. – Regolarità urbanistica ed edilizia.**

L'unità immobiliare in oggetto, così come l'intero fabbricato, è stata edificata in assenza di concessione edilizia, probabilmente nei primi anni novanta, giacché risulta censita in catasto fin dal 1993. Il sottoscritto, svolti i dovuti accertamenti presso il Comune di Partinico, ha rilevato quanto segue:

1) Da quanto attestato dal Comune di Partinico - Area Tecnica - Servizio Territorio e Ambiente, con certificato rilasciato in data 16.02.05, non risulta, agli atti dello stesso Comune, alcuna Concessione edilizia riguardante l'edificazione del fabbricato, né documentazione inerente eventuali istanze di sanatoria.

2) Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo stesso Ufficio comunale, in data 26.01.05, ha rilevato che il terreno ricade in zona territoriale omogenea "B", con indice di fabbricabilità pari a 5 mc/mq.

3) Dai colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Partinico, svolti al fine di accertare la non sussistenza di vincoli ostativi, ha verificato la possibilità di ricorrere alla regolarizzazione dell'immobile in sanatoria, la cui procedura dovrà essere riferita alla L. 24.11.03 n.326, poichè la data della ragione di credito vantata (D.I.) è del 09.08.97.

Regolarizzato l'immobile, dal punto di vista edilizio, si dovrà provvedere infine al suo definitivo censimento al N.C.E.U..

#### **15. - Stima dei costi per la regolarizzazione dell'immobile**

Costi relativi alla procedura di concessione in sanatoria per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, ai sensi della Legge del 24.11.03 n.326.

- Spese tecniche per la procedura di sanatoria € 2.000,00

- Marca da bollo per presentazione istanza	€ 11,00
- Versamenti a titolo di Oblazione (Si confronti Allegato n. 7)	€ 12.874,00
- Contributo per gli Oneri di Urbanizzazione(Si confronti Allegato n. 8)	€ 3.964,06
- Contributo Costo di Costruzione (Si confronti Allegato n. 8)	€ 1.641,83
- Redazione di documento DOCFA – NCEU Comune di Partitico	€ 300,00
<b>Totale costi per la regolarizzazione dell'immobile</b>	<b>€ 20.790,89</b>

#### **16. – Criteri di valutazione.**

La presente perizia si avvale del criterio metodologico della stima “sintetica” o “comparazione diretta”. Esso, usato prevalentemente in occasione di compravendita di fabbricati ad uso abitativo, consente all’estimatore di formulare il proprio giudizio di merito mediante opportune indagini di mercato che utilizzano, come parametro di riferimento, il valore di immobili compravenduti simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza a quello oggetto della stima. Sulla scorta delle precedenti indagini, supportate da rilevazioni effettuate da atti notarili, da informazioni assunte da agenzie immobiliari e da pubblicazioni periodiche di settore, si determinerà il più probabile valore di mercato del bene, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per l’intera superficie commerciale del bene ne determinerà il valore complessivo, a meno di riduzioni o incrementi che si riterrà opportuno applicare in dipendenza di particolari condizioni e/o caratteristiche dell’immobile come la vetustà, la regolarità edilizia, lo stato d’uso....

#### **17. – Determinazione del prezzo di vendita.**

Il prezzo di mercato corrente, adottando il criterio suesposto, è stato stimato in €/mq 450,00. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale dell’immobile ne determina il suo più probabile valore di mercato. Più in dettaglio:

##### Dati metrici assunti per la valutazione

- Superficie interna lorda commerciale	mq	148,30
- Superficie pozzo luce(coefficiente di riduzione 0,10)	mq	0,28 circa
- Superficie balcone(coefficiente di riduzione 0,35)	mq	5,81 circa

Totale superficie commerciale mq 154,39

- Valore stimato per unità di superficie = €/mq 450,00

Determinazione del prezzo di vendita:

**-Valore dell'immobile mq 154,39 x € 450,00 = € 69.475,50**

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile = € - 20.790,89

Valore dell'immobile al netto dei costi per la regolarizzazione € 48.684,61

#### **18. – Scheda riassuntiva - Lotto n. 4**

- Appartamento facente parte di un fabbricato costruito in assenza di concessione edilizia, sanabile a norma della Legge 24.11.03 n. 326, sito in Partitico (Pa), Via Papa Paolo VI civ. 8, piano primo, esteso mq 148,30 oltre balcone al piano di mq 16,60. Al NCEU, Comune di Partitico, foglio 12, P.lla 2443, sub 7.

**Prezzo a base d'asta: € 48.684,00**

**(Diconsi Euro Quarantottomilaseicentoottantaquattro/00)**

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e restando a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento

Palermo li 11 aprile 2005

**Il Tecnico nominato C.T.U.**

**Architetto Dario Ciriminna**



## ALLEGATO 1

Verbale di Sopralluogo

L'anno Inquilap. 2010 il giorno 24 del mese di novembre ore ore 10,15 come comunicato prima succeduta data del 16 Novembre 2009, il sottoscritto Arch. Mario Ciriminna, nominato C.S.U. del Dist. Aldo De Nigro con provvedimento del 26/10/2009 nella procedura di esproprio per immobilizzare n. 237/02 promossa da Banca di Sicilia contro [REDACTED] si è recato

fanno il fabbricato sito in Paternò (PA) a viale Tre Leoni Papa Paolo IV n. 1, la via e alla presenza dei Signori

[REDACTED] nella qualità di marito della Signora [REDACTED]  
[REDACTED] come la rinvenuto licenziato; l'attento [REDACTED]  
[REDACTED] nella qualità di collaboratore nella scrivente, ha preso visione dei documenti relativi fotografici relativi all'esistenza del fabbricato ed effettuato il rilievo metrico dimensionale del solo magazzino sito al P.T.

con accesso dal civ. 6 della via Papa Paolo IV  
In quale sede il Sig. [REDACTED] decide di rinviare le operazioni finalizzate relative alle restanti parti del fabbricato, in quanto momentaneamente non accessibili, l'istesso si riserva costantemente con i funerali il sopralluogo il giorno 3 dicembre ore 15,00 come espressamente richiesto dal Sig. [REDACTED] il quale per quella data si impegna a rendere i locali disponibili al sopralluogo.



Tutta l'auto, compresi e notorietà di cui il presente  
veicolo che ora 11,30

- Sig. [redacted] *Giuseppe Verdi*
- Arch. BAJARDI ALBERTO *Alberto Bajardi*
- Arch. DARIO CERVIGNA *Dario Cervigna*

Con come convenuto, il primo 3 dicembre 2004 alle  
ore 15,30, rinviare il presente veicolo in sopralluogo  
alla presenza dei Signori:

- Sig. [redacted] nella qualità di  
proprietario degli immobili
- Sig. [redacted] nella qualità di coniuge della Sig.ra  
[redacted]
- Arch. ALBERTO BAJARDI nella qualità di collaboratore della  
sezione

Il sottoscritto giudice più sopra ha svolto il rilievo  
unitario dimensionale degli immobili:

- Appartamento sito in Padova via Papa Paolo VI N. 8, parte  
del secondo piano, parte a destra adibita la scala unica  
comune del fabbricato
- Appartamento sito in Padova via Papa Paolo VI, parte del  
primo piano, parte a destra adibita la scala unica  
comune del fabbricato

Si è resa necessaria redigere il rilievo dei due immobili  
in quanto gli stessi non risultano esposti al N.C.E.U.





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sono state realizzate fotografie di riscontro e firmate  
appresi su fogli separati.

Giunti al via l'asta si consente con gli intervenuti  
la fruizione dei documenti pertinenti il seguente giorno  
7 dicembre alle ore 13,30

Tutto detto, confermato e autorizzato dalla il furente  
richiede alle ore 18,00

- Sig. [REDACTED]

- Sig. [REDACTED]

- Arch. ALESSANDRO BAZZANI [REDACTED]

- Arch. SARA CIRIO [REDACTED]

Con come contenuto il giorno 07 dicembre 2008 alle  
ore 13,45, si rischierà il presente verbale di sopralluogo alla  
funzione dei Signori.

- Sign. [REDACTED] uq di proprietà degli  
immobili

- Sig. [REDACTED] uq di coniuge della Sign. [REDACTED]

- Arch. A. BAZZANI uq di collaboratore della scrivente.

Il sottoscritto giudice nei luoghi ha visto il rilievo contenuto  
dimensionale degli immobili:

- Appartamento in Palazzo via Papa Paolo VI, civ. 8 posti

il 1° e il secondo piano. Si è una vecchia casa

il sottotetto rilievo degli immobili in questa casa di cui  
non risulta in colore e l'altra offre differenze da

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

quale è stata messa per iscritto cartale

- Mappe di viale in Peliccia via L. da Vinci N°9,  
catastrale numero 4

- Mappe di viale in Peliccia via Papa Paolo VI N°6

- Per ciò che riguarda il mappe di viale in Peliccia  
in via Papa Paolo VI N°4, diritto al N.C.E.U. Fg. 12

P.lla 2443 S.4 in sede a [redacted]

La stessa in sede subdichiaro di non essere mai  
stata proprietaria. Il detto mappe di viale è  
chiuso ed inaccessibile perché i proprietari hanno  
andato in Germania come offerta della stessa  
signora [redacted] Sansone e non si è potuto  
di niente, neppure i vicini, ma non hanno  
e offerta, in fatti non, la condizionale degli  
immobili.

Tutto detto, confermato e ritirato di fronte  
debole alle ore 16,45 [redacted]

- Sig. [redacted]

- Sig. [redacted]

- Avv. Alessandro Basso: [redacted]

- Avv. Dora Ciarrocca: [redacted]