# TRIBUNALE DI SCIACCA

**SEZIONE EE.II.**

Perizia dell'Esperto Ing. Accidenti Guglielmo,
nell'Esecuzione Immobiliare 54/2016 del R.G.Es.

promossa da

***BANCA DON RIZZO***
***CREDITO COOPERATIVO DELLA SICILIA OCCIDENTALE SOC. COOP.***
*Via Vittorio Emanuele II n. 15/17*
*91011, Alcamo (TP)*
*P.I. 00071310817*

con procuratore

***AVV. BERTOLINO GIUSEPPE***
*C.F.: BRTGPP76D03C286S*
*Via Vittorio Emanuele n. 249*
*91028, Partanna (TP)*
*bertolinogiuseppe@pec.ordineavvocatimarsala.it*

contro

******* Omissis *******



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

# SOMMARIO

Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 4
Lotto ..... 7
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 7
Titolarità ..... 7
Confini ..... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 8
Consistenza ..... 8
Precisazioni, stato di occupazione, regolarità edilizia ..... 9
Verifica regolarità edilizia dell'immobile ..... 11
Cronostoria dati catastali dell'immobile ..... 12
Verifica regolarità catastale ..... 13
Vincoli od oneri condominiali – parti comuni ..... 13
Servitù, censo, livello, usi civici, formalità pregiudizievoli ..... 13
Provenienze ventennali dell'immobile ..... 14
Stima / Formazione lotti ..... 15
Calcolo del valore stimato ..... 20
Conclusioni ..... 22



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

## INCARICO

In data 08/05/2017, il sottoscritto Ing. Accidenti Guglielmo, con studio in Montevago (AG), Corso Paolo VI n. 6, pec: guglielmo.accidenti@ingpec.eu, Tel. 329-4760398, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con quesito "Perizia" (comunicazione avvenuta mediante pec); in data 03/06/2017 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito avanti al Rag. Liberto Marcello Sesto presso il Tribunale di Sciacca.

## PREMESSA

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito, secondo quanto riportato nel Contratto di Mutuo Fondiario del 29/11/2006, nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 18/04/2016 e nell'Istanza di vendita immobiliare del 17/05/2016, da:

a) casa per civile abitazione non avente caratteristiche di lusso, sita in Partanna (TP), alla contrada Corvo s.n.c., posta a piano terra e composta: da un vano adibito a deposito della superficie di metri quadrati cento (mq. 100) e da un appartamento composto da sei vani e mezzo catastali;
confina con: la corte pertinenziale da tutti i lati;
censita al N.C.E.U. al **foglio 36**, **mappali**:
- **871 sub/4**, contrada Corvo, piano T, Categ. C/2, classe 4, mq. 100, R.C.E. 377,01;
- **871 sub/1**, contrada Corvo, piano T, Categ. A/3, classe 4, vani 6,5, R.C.E. 419,62;

b) locale adibito a deposito, sito in Partanna (TP), alla contrada Corvo, posto a piano terra, della superficie di metri quadrati sessantotto (mq. 68);
confina con: la corte pertinenziale da tre lati, la strada, salvo altri;
censito al N.C.E.U. al **foglio 36**, **mappale**:
- **871 sub/3**, contrada Corvo, piano T, Categ. C/2, classe 4, mq. 68, R.C.E. 256,37.

Inoltre all'Art. 6 del Contratto di mutuo fondiario (Ipoteca) viene precisato: "*La parte finanziata concede a favore della banca, che accetta, ipoteca di primo grado da iscriversi presso la Conservatoria competente sopra i cespiti di seguito descritti e su ogni loro frutto civile, accessori, adiacenze ed in particolare sui fabbricati che sono eretti o che saranno in futuro eretti, con tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sarà in seguito introdotto nulla escluso e senza alcuna eccezione, quand'anche la descrizione risultante dal presente atto fosse incompleta*".

Le informazioni sopra riportate sono confermate nella relazione ipocatastale redatta in data 06/07/2016 dal Notaio Dott. Palermo Nino, con studio a Palermo (PA) in Via Libertà n. 165, Tel. 091/343095, E.mail: npalermo@notariato.it, su incarico ricevuto dall'Avv. Bertolino Giuseppe, per conto della BANCA DON RIZZO - CREDITO COOPERATIVO DELLA SICILIA OCCIDENTALE SOC. COOP., nella quale l'immobile viene così descritto:

***A)*** *"**Casa per civile abitazione** sita **in Partanna (TP)**, Contrada Corvo s.n.c. piano T, composta da: un vano adibito a deposito ed un appartamento, in Catasto Fabbricati di Partanna, **foglio 36, particella 871,***

- ***sub. 4**, Contrada Corvo n. SN, piano T, cat. C/2, cl.4, consistenza mq. 100, superficie catastale mq. 113, rendita euro 377,01;*

- ***sub. 1**, Contrada Corvo n. SN, piano T, cat. A/3, cl.4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 164, rendita euro 419,62;*



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

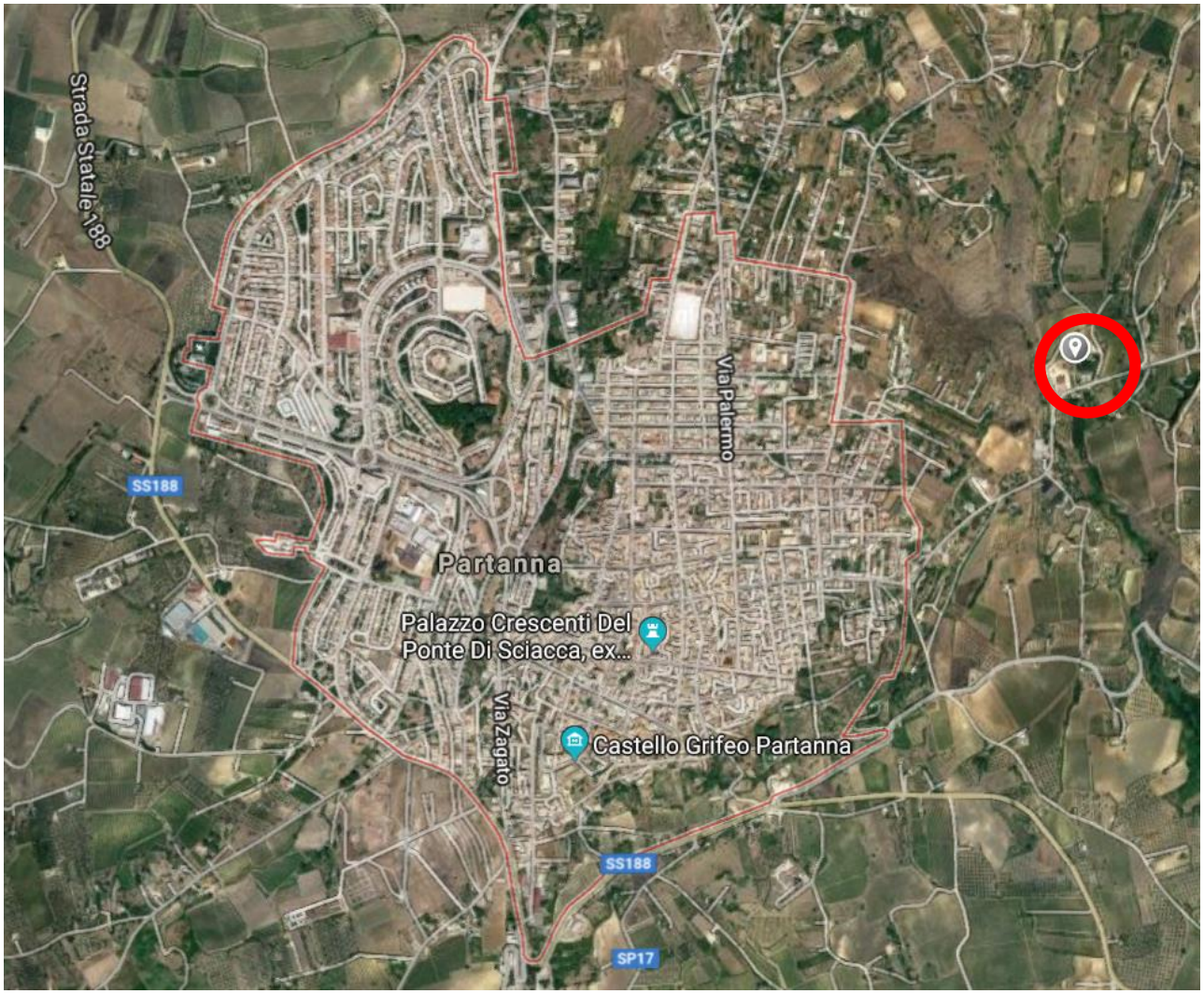
***B) locale adibito a deposito*** *sito* ***in Partanna (TP)****, Contrada Corvo, in Catasto Fabbricati di Partanna* ***foglio 36, particella 871, sub. 3****, Contrada Corvo n. SN, piano T, cat. C/2, cl.4, consistenza mq.68, superficie catastale mq. 88, rendita euro 256,37."*

Tali informazioni sono coerenti con quanto riportato nelle visure catastali richieste dal sottoscritto all'Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio Servizi Catastali, in data 15/10/2017; da queste ultime si evince che l'immobile è intestato al Sig. "X" (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

## DESCRIZIONE

### Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto della presente esecuzione è situato nel Comune di Partanna, nella Contrada Corvo s.n.c, in una posizione alquanto periferica.






Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f



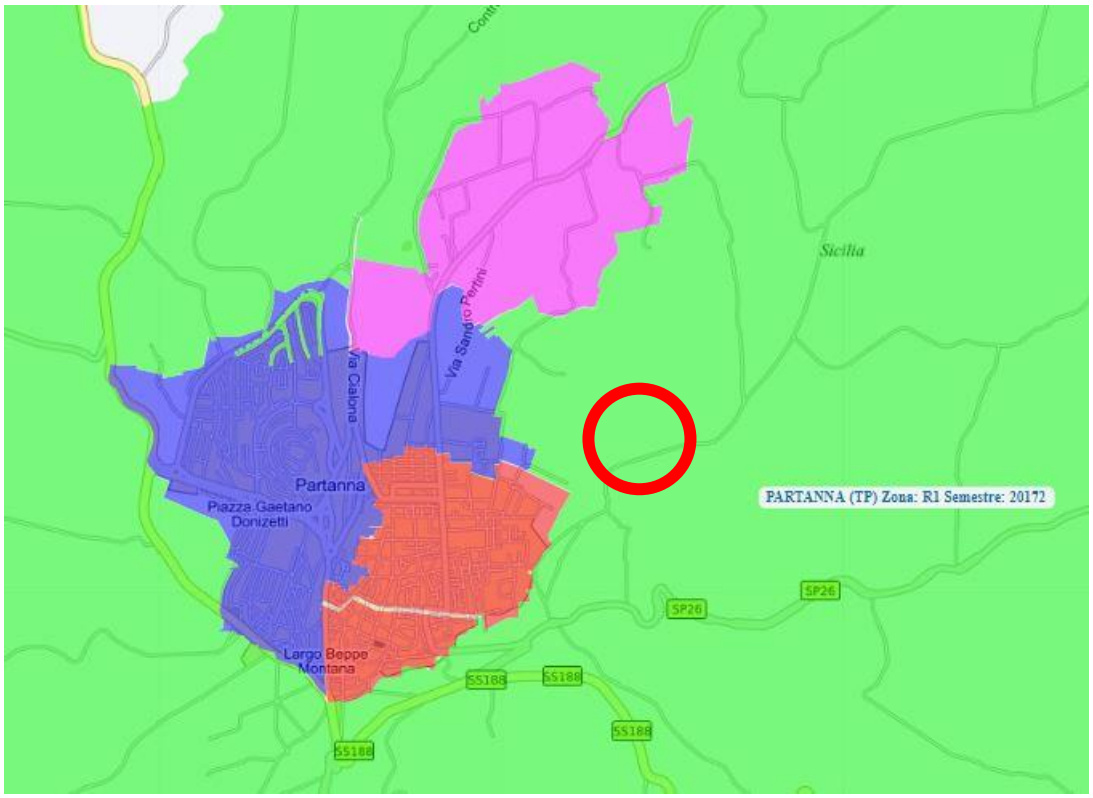


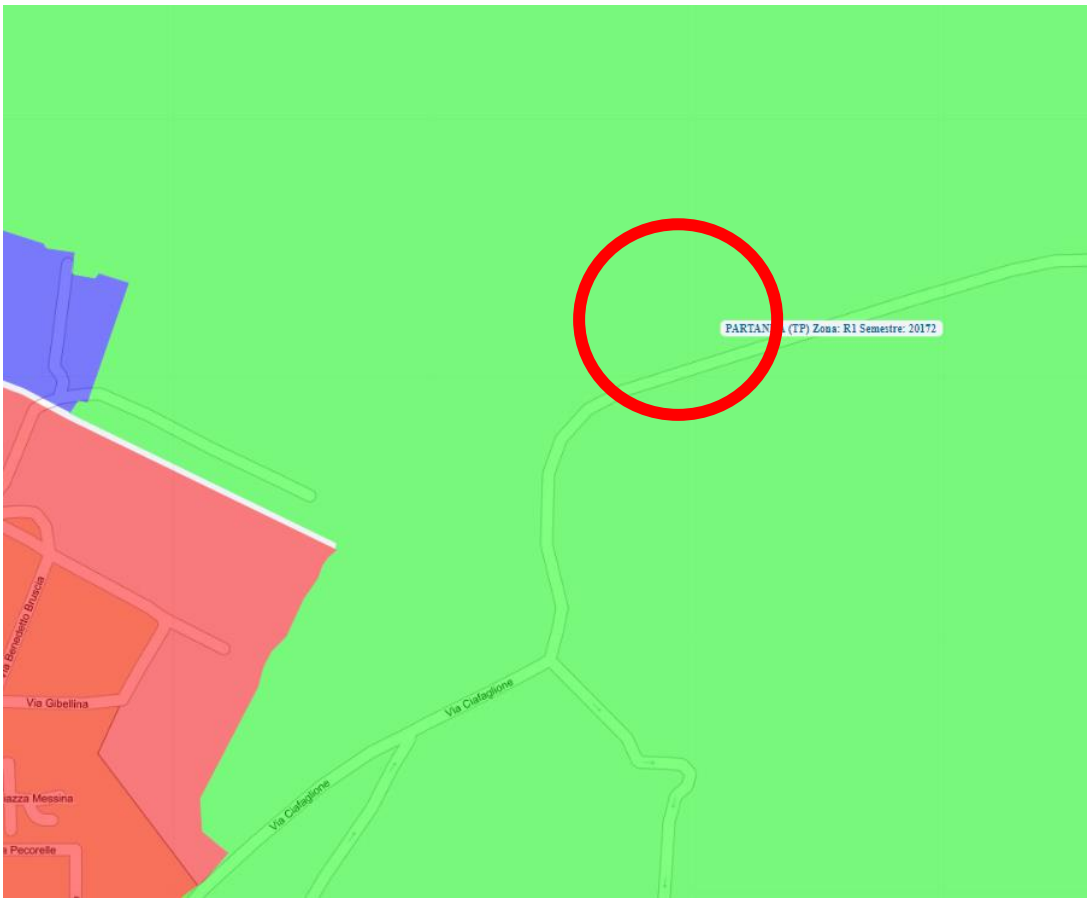




Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

Le successive immagini, estratte dal sito dell'Agenzia delle Entrate e aggiornate al secondo semestre del 2017, riportano la schematizzazione delle fasce OMI del Comune di Partanna. Da esse si evince che l'immobile in oggetto ricade in zona R1 (catastale), mentre da PRG ricade in zona E (Verde Agricolo).






Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

**Inizio delle operazioni peritali - Sopralluogo**

Il giorno 09 del mese di settembre dell'anno 2017 alle ore 10:00 in Partanna e precisamente in C/da Corvo, come precedentemente comunicato alle parti (tramite pec agli avvocati Bertolino Giuseppe e Cannia Ileana), il sottoscritto CTU, controllata la completezza della documentazione presentata dai creditori, procedeva al primo sopralluogo.

Sul sito oggetto dell'indagine era presente il Sig. "X", per cui è stato possibile accedere all'immobile (a tutti e 3 gli edifici), rilevarlo e fotografarlo (si veda verbale del 09/09/17).

## LOTTO

L'immobile oggetto di vendita è formato dai seguenti beni:

**A)** *"**Casa per civile abitazione** sita **in Partanna (TP)**, Contrada Corvo s.n.c. piano T, composta da: un vano adibito a deposito ed un appartamento, in Catasto Fabbricati di Partanna, **foglio 36, particella 871,***

- ***sub. 4**, Contrada Corvo n. SN, piano T, cat. C/2, cl.4, consistenza mq. 100, superficie catastale mq. 113, rendita euro 377,01;*
- ***sub. 1**, Contrada Corvo n. SN, piano T, cat. A/3, cl.4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 164, rendita euro 419,62;*

**B)** ***locale adibito a deposito** sito **in Partanna (TP)**, Contrada Corvo, in Catasto Fabbricati di Partanna **foglio 36, particella 871, sub. 3**, Contrada Corvo n. SN, piano T, cat. C/2, cl.4, consistenza mq.68, superficie catastale mq. 88, rendita euro 256,37."*

Tali beni, già dotati di autonomi identificativi catastali, possono essere venduti singolarmente e dunque si possono considerare 3 diversi lotti, che nel seguito saranno così indicati:

- ABITAZIONE (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 1);
- MAGAZZINO 1 (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 3);
- MAGAZZINO 2 (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 4).

Dunque nel prosieguo saranno riportate le stime dei 3 edifici singolarmente. Inoltre, a meno che non si decida di mantenere in comune l'appezzamento di terreno sul quale i tre edifici insistono (Foglio 36, Particella 871) occorre prendere in considerazione l'idea di frazionare lo stesso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al Sig. "X" (Proprietà 1/1, in regime di separ. dei beni).

## CONFINI

I tre edifici oggetto della presente esecuzione si trovano ubicati su fondo rustico sito nel territorio di Partanna (Fg 36 Part 871), nella Contrada "CORVO", esteso, complessivamente, are trentasei e centiare ottanta (are 36,80), confinante, nell'intero, con lo stradale, con una trazzera e con proprietà aliene.



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ABITAZIONE (FG. 36, PART. 871, SUB. 1)

E' una struttura in muratura con una porzione di solaio (quella relativa alla cucina) in legno. I muri di tamponamento hanno uno spessore pari a cm 30 e sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura sia sulla superficie esterna che sulla superficie interna; in qualche tratto presentano segni di umidità e degradi dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e alla mancata manutenzione (si veda documentazione fotografica allegata). I tramezzi, di spessore variabile tra i 10 e i 30 cm, sono anch'essi intonacati e tinteggiati ed in buone condizioni.
Pavimentazione interna: E' stata realizzata in ceramica e si presenta in ottimo stato.
Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni, in alluminio, sono realizzati all'esterno con avvolgibili e all'interno con ante a battente e in alcuni casi scorrevoli; quelli interni sono in legno e del tipo tamburato.
Impianti: Tutti gli impianti esistenti sono realizzati con tubazione sottotraccia.

MAGAZZINO 1 (FG. 36, PART. 871, SUB. 3)

E' una struttura in muratura, coperta con lastre di cemento-amianto. Sia i muri perimetrali che i tramezzi hanno uno spessore di cm 30, che nel muro prospiciente la strada diventa di cm 40. Gli stessi si presentano rifiniti con intonaco e tinteggiatura sia sulla superficie esterna che sulla superficie interna; la superficie esterna mostra evidenti degradi causati dalla presenza di acqua proveniente dalla copertura, da fenomeni di risalita capillare dovuti alla mancata finitura della porzione basamentale e dall'assenza di manutenzione (si veda documentazione fotografica allegata). Il pavimento è realizzato con battuto di cemento.

MAGAZZINO 2 (FG. 36, PART. 871, SUB. 4)

E' una struttura in muratura, con tetto in acciaio. I muri perimetrali hanno uno spessore di cm 30 e risultano intonacati (in maniera grezza) solo dall'esterno. Il pavimento è realizzato con battuto di cemento.

## CONSISTENZA

**Immobile ubicato a Partanna (TP) – Contrada Corvo s.n.c.**

COMPUTO SUPERFICIE NETTA COMMERCIALE

| ABITAZIONE (SUB. 1) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Larghezza (m) | Lunghezza (m) | Superfici parziali (mq) | Superficie totale (mq) |
| Abitazione (sub. 1) | 132,25 | 1,00 | 132,25 | |
| Veranda di pertinenza dell'abitazione | 15,93 | 0,60 | 9,56 | |
| | | | | 141,81 |

| MAGAZZINO 1 (SUB. 3) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Larghezza (m) | Lunghezza (m) | Superfici parziali (mq) | Superficie totale (mq) |
| Magazzino 1 (sub. 3) | 68,56 | 1,00 | 68,56 | |
| Superfici coperte a servizio del magazzino 1 | 7,16 | 0,60 | 4,30 | |
| | | | | 72,86 |

| MAGAZZINO 2 (SUB. 4) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Larghezza (m) | Lunghezza (m) | Superfici parziali (mq) | Superficie totale (mq) |
| Magazzino 2 (sub. 4) | 99,84 | 1,00 | 99,84 | |
| | | | | 99,84 |



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

| COMPUTO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ABITAZIONE (SUB. 1) | | | | |
| | Larghezza (m) | Lunghezza (m) | Superfici parziali (mq) | Superficie totale (mq) |
| Abitazione (sub. 1) | 159,03 | 1,00 | 159,03 | |
| Veranda di pertinenza dell'abitazione | 15,93 | 0,60 | 9,56 | |
| | | | | 168,59 |

| MAGAZZINO 1 (SUB. 3) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Larghezza (m) | Lunghezza (m) | Superfici parziali (mq) | Superficie totale (mq) |
| Magazzino 1 (sub. 3) | 89,16 | 1,00 | 89,16 | |
| Superfici coperte a servizio del magazzino 1 | 7,16 | 0,60 | 4,30 | |
| | | | | 93,46 |

| MAGAZZINO 2 (SUB. 4) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Larghezza (m) | Lunghezza (m) | Superfici parziali (mq) | Superficie totale (mq) |
| Magazzino 2 (sub. 4) | 112,20 | 1,00 | 112,20 | |
| | | | | 112,20 |

Per una lettura più attenta dei dati sopra riportati, si allegano alla presente relazione il Computo dettagliato della superficie netta commerciale e il Computo dettagliato della superficie lorda commerciale.

## PRECISAZIONI – STATO DI OCCUPAZIONE - REGOLARITA' EDILIZIA

In data 27/08/2017 sono state trasmesse al Comune di Partanna, tramite pec, agli indirizzi statocivilepartanna@pec.it - servizigenerali.partanna@pec.it - servizitecnici.partanna@pec.it – tributi.partanna@anutel.it, tre richieste (una indirizzata all'Ufficio Anagrafe, una indirizzata all'Ufficio Tributi, una indirizzata all'Ufficio Tecnico), firmate digitalmente, di copia semplice di tutta la documentazione necessaria al sottoscritto CTU al fine di poter valutare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto della presente esecuzione e le spese di gestione e manutenzione che gravano sullo stesso e di poterne accertare lo stato di occupazione (si allegano richieste).

E' emerso:

- Che il Sig. "X" risulta residente nell'immobile oggetto di valutazione (si veda Certificato di residenza – stato di famiglia del 24/08/2017);
- gli importi di TIA/TARES/TARI – ICI/IMU - TASI relativi all'immobile di interesse (si allegano prospetti – prot. n. 20605 del 18/09/2017);
- che gli immobili sono stati costruiti abusivamente (senza licenza edilizia) e che per gli stessi è stata presentata domanda di sanatoria presso il Comune di Partanna in data 06/08/1986 Prot.n. 12399, che si è conclusa con il diniego n. 270 del 29/12/2009;
- che al diniego di Concessione Edilizia in Sanatoria (che si allega alla presente), ricevuto in data 18/01/2010 tramite messo comunale dal Sig. ***Omissis***, a cui ancora la pratica risultava intestata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna, quest'ultimo o il Sig. "X", che intanto era diventato proprietario dei beni giusto Atto Pubblico del 29/11/2006 (Repertorio n. 14820, Rogante: Palermo Filippo, Sede: Menfi, Registrazione compravendita n. 11099.1/2009), avrebbero potuto opporsi mediante ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale ai sensi dell'art. 26 L.R. n. 37/85 e art. 16 legge n. 10/77, ma non l'hanno fatto (il sottoscritto ha verificato in data 29/12/2017 che presso il Comune di Partanna non fosse



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

presente alcuna evidenza di ricorso al TAR né da parte del Sig. ***Omissis***, né da parte del Sig. "X");

- che da un'attenta analisi della documentazione presente presso gli Uffici Comunali si evince che le TAPPE fondamentali della Pratica di sanatoria di cui in oggetto sono le seguenti:

  - Presentazione Pratica di sanatoria Prot. n 12399 del 06/08/1986 a nome del Sig. ***Omissis***;
  - Pagamento oblazione da parte del Sig. ***Omissis***: £ 616.294,00 in data 31/07/1986 e £ 281.700,00 in data 20/05/1987;
  - Atto di compravendita ***Omissis*** – ***Omissis*** e ***Omissis***in data 22/12/1992, Repertorio n. 32217, Raccolta n. 16498, registrato a Castelvetrano il 05/01/1993 al n. 35;
  - Atto di compravendita ***Omissis*** – ***Omissis*** in data 16/03/1993, Repertorio n. 32489, Raccolta n. 16614, registrato a Castelvetrano il 25/03/1993 al n. 517;
  - Comunicazione trasmessa al Comune di Partanna in data 23/07/1999 Prot. n. 17225 da cui si evince che il Sig. ***Omissis*** è diventato proprietario dell'immobile giusto atto di compravendita del 16/03/1993;
  - Determina n. 47 del 20/04/2006 Protocollo n. 9323, con la quale il Comune di Partanna chiedeva al Sig. ***Omissis*** di integrare la documentazione presentata per il rilascio della concessione in sanatoria e comunicava gli oneri ancora dovuti dallo stesso a conguaglio dell'oblazione, nonché gli oneri concessori;
  - Pagamento effettuato dal Sig. ***Omissis*** di € 811,04 in data 04/05/2006, intestato a "Amministrazione P.T. – oblazione abusivismo edilizio", con causale "50% conguaglio oblazione pratica n. 523 – L. 47/85 – L.R. 37/85";
  - Pagamento effettuato dal Sig. ***Omissis*** di € 811,04 in data 04/05/2006, intestato a "Comune di Partanna", con causale "50% conguaglio oblazione pratica n. 523 – L. 47/85 – L.R. 37/85";
  - Pagamento effettuato dal Sig. ***Omissis*** di € 283,73 in data 04/05/2006, intestato a "Comune di Partanna", con causale "conguaglio oneri accessori abuso in C/da Corvo - pratica n. 523 – L. 47/85 – L.R. 37/85";
  - Atto di compravendita ***Omissis*** – Sig. "X" in data 29/11/2006 Repertorio n. 14820, Rogante: Palermo Filippo, Sede: Menfi, Registrazione compravendita n. 11099.1/2009;
  - **Mancata comunicazione da parte del Sig. "X" dell'atto di compravendita agli uffici comunali e mancata richiesta di cambio di intestazione della pratica di sanatoria;**
  - Trasmissione Preavviso di diniego Ufficio Sanatoria Edilizia – Ufficio Messi, Prot. n. 0024414 del 12/11/2009 (pratica a nome di ***Omissis***);
  - Notifica Preavviso di diniego al Sig. ***Omissis*** in data 20/11/2009 (si sottolinea che il proprietario dell'immobile a quella data era già il Sig. "X" al quale non è stata trasmessa né la Notifica di Preavviso del diniego della Concessione Edilizia in Sanatoria né il Diniego stesso perché la pratica risultava ancora intestata al Signor ***Omissis***. Quest'ultimo, per avendo ricevuto la Notifica di Preavviso di diniego, non ha mai comunicato al Comune di Partanna di non essere più proprietario dell'immobile.);
  - Diniego Concessione Edilizia in Sanatoria n. 270 del 29/12/2009 trasmesso al Sig. ***Omissis*** mediante Messo Comunale in data 18/01/2010.

- che non è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità;

- che non esiste alcun certificato energetico dell'immobile.



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

Ist. n. 8 dep. 02/05/2018

## VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dall'analisi della pratica di sanatoria sopra riportata risulta che, non avendo il Sig. "X" trasmesso agli uffici comunali l'atto di compravendita dell'immobile e non avendo chiesto il cambio di intestazione della pratica di sanatoria, non ha mai ricevuto da questi ultimi né la richiesta di integrazione dei documenti relativi alla pratica di sanatoria, né la notifica di preavviso del diniego della concessione edilizia in sanatoria, né il diniego stesso. Poiché risulta pagata l'oblazione, sentiti gli uffici comunali nella persona del Geom. Miceli Andrea, si palesa la possibilità richiedere la riapertura della pratica e ottenere, producendo tutta la documentazione richiesta, la Concessione Edilizia in Sanatoria.

Il rilievo del fabbricato, allegato alla pratica di Richiesta di Concessione in Sanatoria, a firma del tecnico Ing. Termini Antonino, risulta perfettamente corrispondente allo stato di fatto per quanto riguarda la distribuzione dei muri perimetrali e dei tramezzi; differisce nella distribuzione delle aperture dell'abitazione (sub. 1) e del magazzino 1 (sub. 3) (si veda Rilievo stato di fatto).

Si riporta nel seguito l'elenco della documentazione che è stata richiesta dal Comune di Partanna con Determina n. 47 del 20/04/2006 Prot. n. 9323, al fine di quantificare le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile:

1. Titolo di proprietà;
2. Schede dati metrici (superficie e cubatura);
3. Visura catastale rilasciata dall'U.T.E.;
4. Certificato di residenza, in data non anteriore a tre mesi;
5. Dichiarazione sostitutiva del richiedente che attesti l'epoca di realizzazione delle opere stesse;
6. Atto unilaterale d'obbligo;
7. Documentazione Fotografica;
8. Perizia giurata sulle dimensione e sullo stato delle opere;
9. Certificato di idoneità sismica – statica con avvenuto deposito all'Ufficio Provinciale del Genio Civile;
10. Certificazione dalla quale si attesti l'avvenuta denuncia ai fini del pagamento dell'I.C.I.;
11. Attestazione di versamento a conguaglio oblazione di cui al punto A);
12. Attestazione di versamento oneri concessori di cui al punto B);
13. Visto sanitario sul progetto;
14. Attestazione di versamento di € 15,49 per diritti di segreteria su c/c n. 12576914 intestato a Comune di Partanna con la seguente causale: "diritti di segreteria per rilascio C.E. in sanatoria";
15. Modello ISTAT e un floppy da 1,44 Mb;
16. N. 2 marche da bollo da € 14,62, da consegnare all'ufficio competente al momento del ritiro dell'atto concessorio.

**Riepilogo delle spese per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio in relazione ai punti 8 e 9 sopra riportati:**

- ✓ Spese tecniche per l'ottenimento del certificato di idoneità sismica dei 3 edifici € 2.000,00
- ✓ Stima delle spese per l'eventuale adeguamento sismico (il valore reale si può ricavare dopo aver redatto i tabulati di calcolo relativi ai tre edifici e ad aver fatto tutto le prove in situ per testarne la resistenza) € 15.000,00
- ✓ Spese tecniche per l'ottenimento dell'abitabilità/agibilità € 1.000,00
- ✓ Controllo ed eventuale adeguamento degli impianti € 1000,00
- ✓ Spese tecniche per certificazione energetica dell'immobile € 300,00

**TOTALE SPESE € 19.300,00**
(DICONSI EURO Diciannovemilatrecento/00)



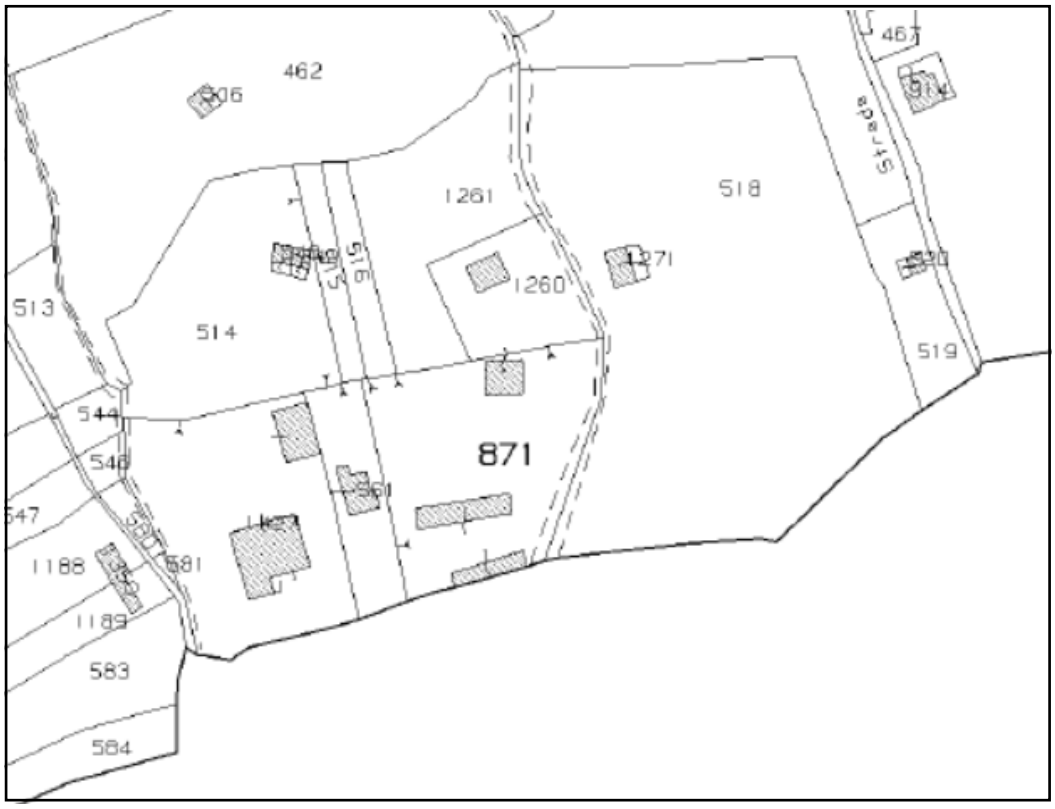
Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

## CRONISTORIA DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Si allegano alla presente relazione le Planimetrie Catastali e le Visure Storiche per immobile richieste telematicamente dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trapani, Ufficio Territorio - Servizi Catastali in data 15/10/2017, nonché l'Elaborato Planimetrico e l'Elenco dei Subalterni richiesti in data odierna (29/04/2018).

I dati Catastali attuali (aggiornati al 09/11/2015) corrispondono con quelli riportati nella documentazione presentata dal creditore (si veda Relazione Ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Palermo Nino, con studio a Palermo (PA) in Via Libertà n. 165, Tel. 091/343095, E.mail: npalermo@notariato.it, in data 06/07/2016).

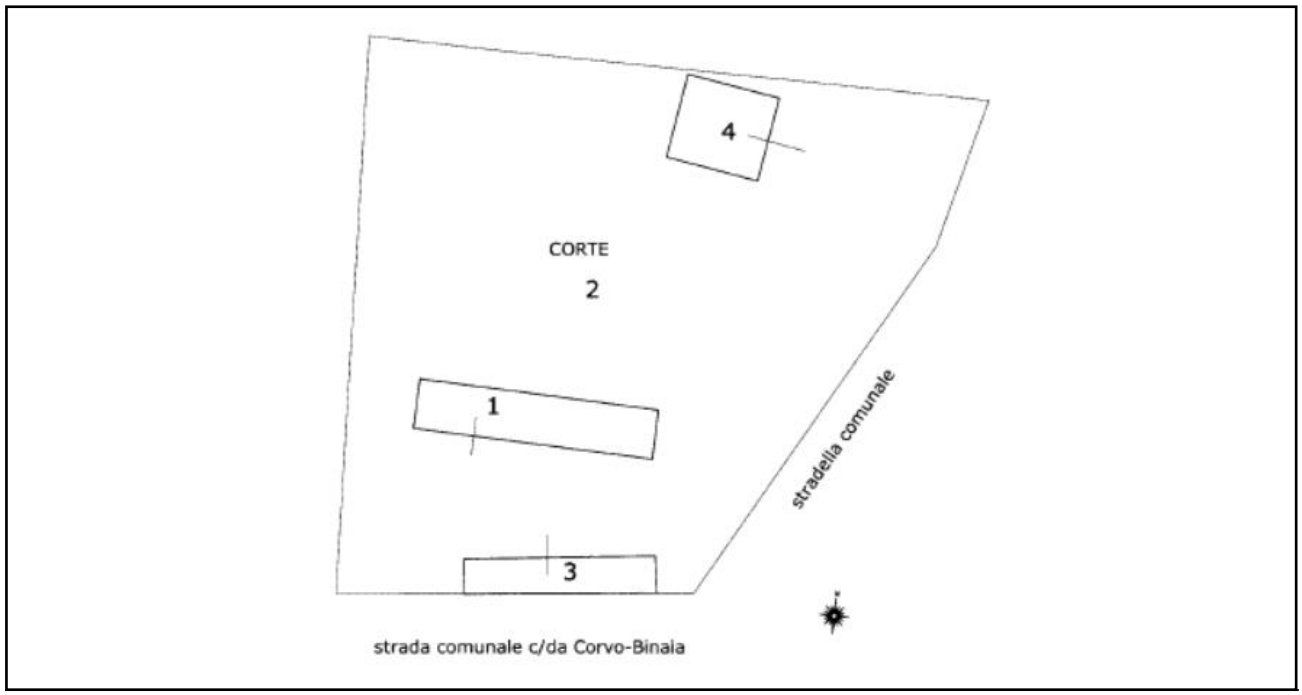
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sezione** | **Foglio** | **Part.** | **Sub.** | **Zona Cens.** | **Categoria** | **Classe** | **Consistenza** | **Superficie catastale** | **Rendita** | **Piano** |
| Urbana | 36 | 871 | 1 | | A/3 | 4 | 6,5 vani | Totale: 164 m² Totale escluse aree scoperte: 164 m² | € 419,62 | T |
| Urbana | 36 | 871 | 3 | | C/2 | 4 | 68 m² | Totale: 88 m² | € 256,37 | T |
| Urbana | 36 | 871 | 4 | | C/2 | 4 | 100 m² | Totale: 113 m² | € 377,01 | T |




Estratto del Foglio di mappa n. 36 del Comune di Partanna (non in scala)



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f




Elaborato Planimetrico (non in scala) con riportati i Subalterni

## VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE

Allo stato attuale esiste una buona corrispondenza tra le planimetrie catastali, allegate alla presente, e il rilievo dello stato dei luoghi. C'è qualche disomogeneità riguardante la posizione delle aperture dell'appartamento e del magazzino 1 (in quest'ultimo è riportata un finestra in più rispetto a quelle esistenti) e la presenza allo stato di fatto di una nicchia dello stesso magazzino 1, non riportata nella planimetria catastale, come fosse superficie utile (si vedano le Planimetrie Catastali e il Rilievo dello stato di fatto allegati).

Se, come indicato nel paragrafo "LOTTO", si decidesse di vendere separatamente i tre edifici e di non mantenere in comune il fondo su cui insistono (Foglio 36, Particella 871), occorrerebbe frazionare lo stesso e le spese relative a tale frazionamento possono essere quantificate in **€ 700,00**
(DICONSI EURO Settecento/00)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI – PARTI COMUNI

L'immobile in oggettoallo stato attuale è indipendente e dunque, non essendo inserito in nessun edificio di maggiore consistenza, non ci sono parti in comune, né vincoli e/o oneri condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in considerazione l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (si veda Relazione Ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Palermo Nino, con studio a Palermo (PA) in Via Libertà n. 165, Tel. 091/343095, E.mail: npalermo@notariato.it, in data 06/07/2016).

1) **Trascrizione ai nn. 15491/11099 del 15/06/2009 A FAVORE del Signor "X"** e contro ***Omissis***, in regime di separazione dei beni, derivante da atto di compravendita rogato dal



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

Notaio Filippo Palermo di Menfi il 29/11/2006, rep. 14820, registrato nei termini di legge, avente ad oggetto i seguenti beni:

A) Locale deposito sito in Partanna (TP), in Catasto Fabbricati di Partanna foglio 36, particella 871, sub. 4, cat. C/2;
Casa per civile abitazione in Partanna (TP), in Catasto Fabbricati di Partanna foglio 36, particella 871, sub. 1 cat. A/3;
B) Locale adibito a deposito sito in Partanna (TP), in Catasto Fabbricati di Partanna foglio 36, particella 871, sub. 3, cat. C/2.

2) **Iscrizione di ipoteca volontaria in data 14 dicembre 2006, nn. 38475/11034, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Belice soc. coop. con sede in Partanna**, codice fiscale 00647530815, e contro il signor "X", nascente da atto di mutuo rogato dal Notaio Filippo Palermo di Menfi il 29/11/2006, rep. 14821/6767, registrato nei termini di legge (montante ipotecario euro 260.000,00) sul diritto di proprietà sui seguenti beni:

A) Casa per civile abitazione sita in Partanna (TP), composta da: un vano adibito a deposito ed un appartamento, in Catasto Fabbricati di Partanna foglio 36, particella 871, sub. 4, cat. C/2 e sub. 1, cat. A/3;
B) Locale adibito a deposito sito in Partanna (TP), foglio 36, particella 871, sub. 3, cat. C/2.

3) **Trascrizione di pignoramento giudiziale ai nn. 8928/7037 del 06/05/2016, a favore di Banca Don Rizzo soc. coop.** con sede in Alcamo, codice fiscale 00071310817 e contro il signor "X", nascente da verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Sciacca in data19/04/2016, rep 361/2016, del diritto di proprietà sui seguenti beni:

A) Locale deposito sito in Partanna (TP), in Catasto Fabbricati di Partanna foglio 36, particella 871, sub. 4, cat. C/2;
Casa per civile abitazione in Partanna (TP), in Catasto Fabbricati di Partanna foglio 36, particella 871, sub 1 cat. A/3;
B) Locale adibito a deposito sito in Partanna (TP), in Catasto Fabbricati di Partanna foglio 36, particella 871, sub. 3, cat. C/2.

A favore di ***Omissis***, come sopra generalizzato, risultano le seguenti trascrizioni:

1) **Trascrizione ai nn. 69921/6069 del 03/04/1993 contro i coniugi** ***Omissis*** **e** ***Omissis***, in regime di comunione dei beni, derivante da atto di compravendita rogato dal Notaio Rosario Tumbarello di Partanna il 16/03/1993, rep. 32489, registrato nei termini di legge avente ad oggetto i seguenti beni:

- Terreno in Partanna Contrada Corvo Foglio 36 p.lla 563;
- Fabbricato rurale in Partanna Contrada Corvo Foglio 36 p.lla 871.

## PROVENIENZE VENTENNALI DELL'IMMOBILE

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 16/03/1993 al 28/11/2006 | Da<br>***Omissis*** | | | | |



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | E<br>***Omissis***<br>A<br>***Omissis*** | Notaio Rosario Tumbarello di Partanna | 16/03/1993 | 32489 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | | 03/04/1993 | 69921 | 6069 |
| **Periodo** | **Proprietà** | **Atti** | | | |
| **Dal 29/11/2006 a oggi** | Da<br>***Omissis***<br>A<br>Sig."X" | **Atto di compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Filippo Palermo di Menfi | 29/11/2006 | 14820 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | | 15/06/2009 | 15491 | 11099 |

Risulta dunque perfettamente chiara la situazione relativa alla provenienza nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, riportata integralmente nel Fascicolo dei dati sensibili.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione-conservazione-finitura-confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e dati metrici. Minore influenza ha avuto la situazione del mercato (della domanda e dell'offerta) perché non è stato possibile reperire dati di compravendite immobiliari con le stesse caratteristiche (gli edifici in oggetto non sono né abitazioni situate all'interno del centro urbano in zona periferica né veri e proprio villini, si tratta di edifici di origine rurale, passati poi all'abitativo ma che conservano molti tratti degli edifici rurali originari) avvenuta negli ultimi 3 anni. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si ricorda che il bene oggetto di stima è costituito da:

***A)*** *"**Casa per civile abitazione** sita **in Partanna (TP)**, Contrada Corvo s.n.c. piano T, composta da: un vano adibito a deposito ed un appartamento, in Catasto Fabbricati di Partanna, **foglio 36, particella 871,***

- ***sub. 4**, Contrada Corvo n. SN, piano T, cat. C/2, cl.4, consistenza mq. 100, superficie catastale mq. 113, rendita euro 377,01;*
- ***sub. 1**, Contrada Corvo n. SN, piano T, cat. A/3, cl.4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 164, rendita euro 419,62;*



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

***B) locale adibito a deposito** sito **in Partanna (TP)**, Contrada Corvo, in Catasto Fabbricati di Partanna **foglio 36, particella 871, sub. 3**, Contrada Corvo n. SN, piano T, cat. C/2, cl.4, consistenza mq.68, superficie catastale mq. 88, rendita euro 256,37."*

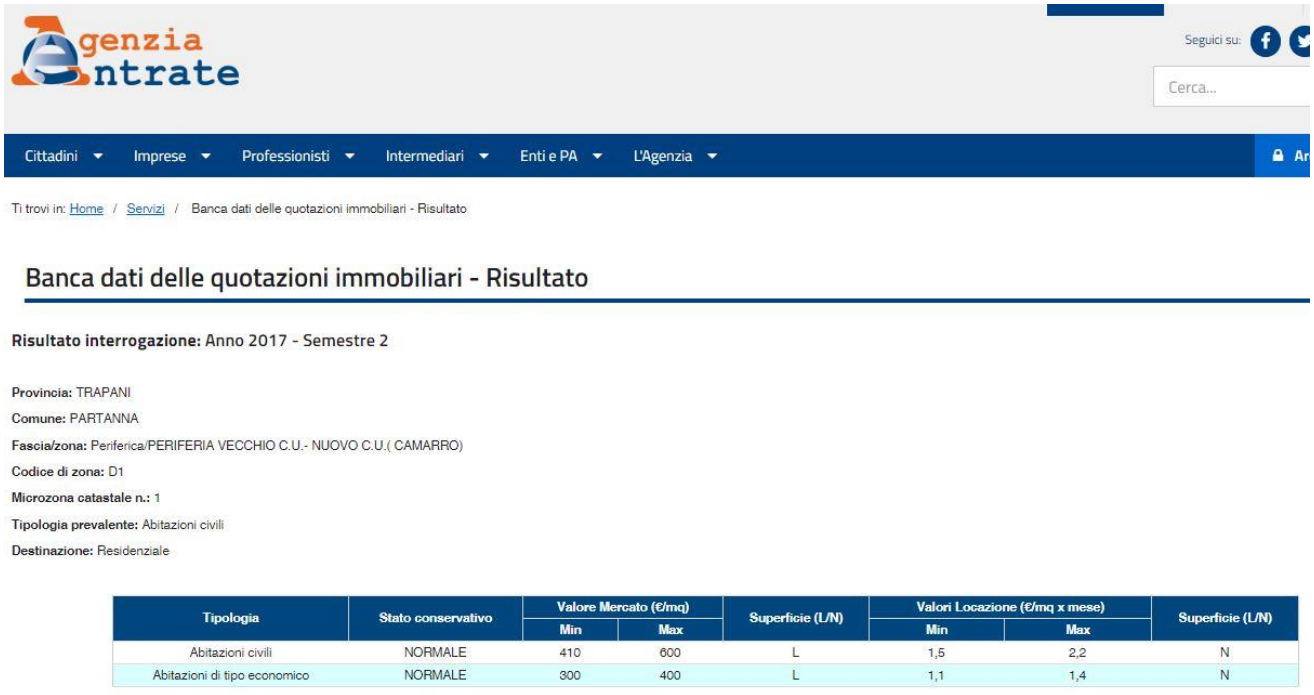
Premessa: **Metodi di Stima Utilizzati**

Esistono diversi metodi di stima che consentono di effettuare una giusta valutazione di un bene immobile. Tra questi il CTU ha utilizzato **IL METODO DI STIMA SINTETICA, IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (O METODO DI STIMA ANALITICA) O ED IL METODO DELLA STIMA COMPARATIVO DIRETTO.** L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili al fine di poter esprimere un giudizio affidabile, cioè corrispondente con il più probabile valore di mercato, ovvero quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

**1° Metodo : METODO DELLA STIMA SINTETICA**

Tale criterio di stima prende in esame i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Qui di seguito si riporta la schermata relativa all'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2017– 2° Semestre - Comune di Partanna - Zona D1 (in realtà l'immobile ricade, secondo quanto riportato dall'Osservatorio, in zona R1, per la quale non è presente alcun dato, ma, per le caratteristiche rilevate, può essere assimilato ad un immobile di zona D1).




| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 410 | 600 | L | 1,5 | 2,2 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 300 | 400 | L | 1,1 | 1,4 | N |

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

• La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
• Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Si riportano nel seguito, separatamente, i valori stimati per l'ABITAZIONE (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 1), per il MAGAZZINO 1 (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 3) e per il MAGAZZINO 2 (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 4)

- **ABITAZIONE** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 1)

  Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni di tipo economico**, zona D1, il sottoscritto CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto di considerare per tale criterio di stima, il valore medio, pari a **350,00 Euro/mq**.

  Secondo il presente metodo di stima, il sottoscritto ha rilevato il seguente valore del Bene:

  Valore del bene = Superficie commerciale x valore al mq

  Per cui si ha :

  Valore = **350,00** mq x 168,59 €/mq = **€ 59.006,50**

- **MAGAZZINO 1** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 3)

  Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni di tipo economico**, zona D1, il sottoscritto CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto di considerare per tale criterio di stima, il valore minimo, pari a **300,00 Euro/mq**.

  Secondo il presente metodo di stima, il sottoscritto ha rilevato il seguente valore del Bene:

  Valore del bene = Superficie commerciale x valore al mq

  Per cui si ha :

  Valore = **300,00** mq x 93,46 €/mq = **€ 28.038,00**

- **MAGAZZINO 2** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 4)

  Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni di tipo economico**, zona D1, il sottoscritto CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto di considerare per tale criterio di stima, il valore minimo, pari a **300,00 Euro/mq**.

  Secondo il presente metodo di stima, il sottoscritto ha rilevato il seguente valore del Bene:

  Valore del bene = Superficie commerciale x valore al mq

  Per cui si ha :

  Valore = **300,00** mq x 112,20 €/mq = **€ 33.660,00**



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

**2° Metodo : IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (o Metodo analitico o ancora Metodo Comparativo Indiretto)**

Il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione consente di trovare il valore di mercato di un bene in funzione della capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. In genere si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito quando non è possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il reddito (R) e il saggio di capitalizzazione (I).

In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico il sottoscritto CTU, tenuto conto di tutti i fattori rispondenti alla destinazione dell'immobile in esame, ha ritenuto opportuno applicare un saggio del **3,00%.**

Anche in questo caso si riportano nel seguito, separatamente, i valori stimati per l'ABITAZIONE (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 1), per il MAGAZZINO 1 (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 3) e per il MAGAZZINO 2 (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 4)

- **ABITAZIONE** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 1)

  Secondo quanto rilevato dalla interrogazione effettuata al sito dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo un immobile nelle condizioni del bene oggetto di stima può essere ceduto con contratto di locazione al prezzo indicativo pari al valore medio di **1,25 Euro/mq mese**, ovvero pari a:

  Affitto Mensile = €/**mq 1,25** x **141,81** mq = **€ 177,26**

- **MAGAZZINO 1** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 3)

  Secondo quanto rilevato dalla interrogazione effettuata al sito dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo un immobile nelle condizioni del bene oggetto di stima può essere ceduto con contratto di locazione al prezzo indicativo pari al valore minimo di **1,10 Euro/mq mese**, ovvero pari a:

  Affitto Mensile = €/**mq 1,10** x **72,86** mq = **€ 80,15**

- **MAGAZZINO 2** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 4)

  Secondo quanto rilevato dalla interrogazione effettuata al sito dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo un immobile nelle condizioni del bene oggetto di stima può essere ceduto con contratto di locazione al prezzo indicativo pari al valore minimo di **1,10 Euro/mq mese**, ovvero pari a:

  Affitto Mensile = €/**mq 1,10** x **99,84** mq = **€ 109,82**

La superficie riportata non è più lorda, ma calcolata al netto delle pareti perimetrali e divisorie, come si è soliti operare nell'ambito della determinazione dei valori di locazione (si veda il Computo dettagliato della Superficie Netta Commerciale allegato).



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

**CALCOLO VALORE BENEFICIO FONDIARIO**

- **ABITAZIONE** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 1)

  Valore Annuo del $B_f$ = Affitto mensile x 12 mesi = € 177,26 x 12 = € 2.127,15

- **MAGAZZINO 1** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 3)

  Valore Annuo del $B_f$ = Affitto mensile x 12 mesi = € 80,15 x 12 = € 961,75

- **MAGAZZINO 2** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 4)

  Valore Annuo del $B_f$ = Affitto mensile x 12 mesi = € 109,82 x 12 = € 1317,89

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (si veda prospetto TIA/TARES/TARI – IMU – TASI allegato), il cui valore è stimato pari al 10%, e la Cedolare secca, in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

- **ABITAZIONE** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 1)

  Valore Annuo al netto delle spese $B$ = Valore Annuo del $B_f$ x (1-0,21-0,10) = € 1.467,73

- **MAGAZZINO 1** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 3)

  Valore Annuo al netto delle spese $B$ = Valore Annuo del $B_f$ x (1-0,21-0,10) = € 663,61

- **MAGAZZINO 2** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 4)

  Valore Annuo al netto delle spese $B$ = Valore Annuo del $B_f$ x (1-0,21-0,10) = € 909,34

**CALCOLO VALORE IMMOBILE**

- **ABITAZIONE** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 1)

  Valore dell'immobile $V_o = B/r$ = € 1.467,73/3,0% = **€ 48.924,45**

- **MAGAZZINO** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 3)

  Valore dell'immobile $V_o = B/r$ = € 663,61/3,0% = **€ 22.120,30**

- **MAGAZZINO 2** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 4)

  Valore dell'immobile $V_o = B/r$ = € 909,34/3,0% = **€ 30.311,42**



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

**3° Metodo : METODO DELLA STIMA COMPARATIVO DIRETTO**

In linea generale la stima viene effettuata mediante comparazione dei prezzi di mercato. Questo criterio è basato su un'indagine di mercato volta alla ricerca di immobili similari venduti negli ultimi tre anni ed ubicati nelle vicinanze di quelli in oggetto. Nel caso specifico, dopo avere eseguito una ricerca sul web per abitazioni in vendita a Partanna attraverso le agenzie immobiliari on line (in quanto non sono presenti sul territorio agenzie immobiliari efficienti), si è preso atto dell'impossibilità di reperire dati di compravendite immobiliari "compatibili" con gli edifici in oggetto; questi ultimi, come sopra descritto, non hanno infatti né le caratteristiche di abitazioni tipiche del centro urbano, né le caratteristiche dei villini, ma sono fabbricati che nati ai fini rurali e che si sono evoluti nel tempo ai fini abitativi, mantenendo tratti evidenti degli edifici rurali originari. Dunque questa metodologia di valutazione non viene alla fine utilizzata.

## CALCOLO DEL VALORE STIMATO

Il calcolo del reale valore commerciale dell'immobile è stato ricavato come media dei metodi estimativi sopra riportati, pertanto si ha:

$$\text{Valore}_{\text{Venale}} = \frac{(\text{Valore 1° Metodo} + \text{Valore 2° Metodo})}{2}$$

- **ABITAZIONE** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 1)

$$\text{Valore}_{\text{Venale}} = \frac{(\text{Valore 1° Metodo} + \text{Valore 2° Metodo})}{2} = \frac{(59.006{,}50 + 48.924{,}45)}{2} = \textbf{€ 53965,48}$$

- **MAGAZZINO** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 3)

$$\text{Valore}_{\text{Venale}} = \frac{(\text{Valore 1° Metodo} + \text{Valore 2° Metodo})}{2} = \frac{(28.038{,}00 + 22.120{,}30)}{2} = \textbf{€ 25079,15}$$

- **MAGAZZINO 2** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 4)

$$\text{Valore}_{\text{Venale}} = \frac{(\text{Valore 1° Metodo} + \text{Valore 2° Metodo})}{2} = \frac{(33.660{,}00 + 30.311{,}42)}{2} = \textbf{€ 31985,71}$$

Da tali valori si dovranno sottrarre le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare gli edifici sotto il profilo edilizio, per cui si ha che il valore venale dei beni depurato dalle spese è pari a



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene}} = \text{Valore}_{\text{venale}} - \text{Spese}$$

- **ABITAZIONE** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 1)

**Valore $_{\text{Venale}}$** = € (53.965,48 - $\frac{20.000,00}{3}$) = **€ 47.298,81**

**Valore al m² del bene**= € 47.298,81/168,59 m² = **280,56 €/m²**

- **MAGAZZINO** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 3)

Valore $_{\text{Venale}}$ = € (25.079,15 - $\frac{20.000,00}{3}$) = **€ 18.412,48**

**Valore al m² del bene**= € 18.412,48/93,46 m² = **197,01 €/m²**

- **MAGAZZINO 2** (Foglio 36, Particella 871, Subalterno 4)

Valore $_{\text{Venale}}$ = € (31.985,71 - $\frac{20.000,00}{3}$) = **€ 25.319,05**

**Valore al m² del bene**= € 25.319,05/112,20 m² = **225,66 €/m²**

Occorre infine tenere conto del valore del fondo su cui insistono gli immobili suddetti (Foglio 36 Particella 871), esteso 36 are e 80 centiare (36,80 are), che è stimato complessivamente pari a **€ 10.000,00** e che, in funzione di come sarà frazionato, aumenterà il valore di ciascun edificio per la quota spettante allo stesso.

**Valore complessivo degli immobili** (abitazione + magazzino 1 + magazzino 2 + fondo rustico) =

= € (**47.298,81 + 18.412,48 + 25.319,05 + 10.000,00**) = € **101.030,34**



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f

# CONCLUSIONI

Considerando i valori di stima determinati seguendo i metodi descritti precedentemente e tenuto conto dell'attuale contesto urbanistico in cui è inserito l'immobile, il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo stimare il bene oggetto dell'attività peritale in esame complessivamente con il valore di seguito riportato:

Valore ordinario stimato 101.030,34 Euro
( Diconsi Euro Centounomilatrenta/34)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montevago, li 01/05/2018

F.to Ing. Guglielmo Accidenti

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica;
- ✓ N° 2 Avviso parti inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- ✓ N° 3 Verbale di sopralluogo del 09/09/17;
- ✓ N° 4 Visure catastali storiche;
- ✓ N° 5 Foglio di mappa n. 36 – Comune di Partanna;
- ✓ N° 6 Elaborato Planimetrico;
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali;
- ✓ N° 8 Elenco Subalterni;
- ✓ N° 9 Rilievo stato di fatto;
- ✓ N° 10 Computo dettagliato della superficie netta commerciale;
- ✓ N° 11 Computo dettagliato della superficie lorda commerciale;
- ✓ N° 12 RICHIESTA ATTI Comune di Partanna (Ufficio Tecnico, Anagrafe e Ufficio Tributi);
- ✓ N° 13 Certificati di residenza – stato di famiglia;
- ✓ N° 14 Prospetto TIA/TARES/TARI, ICI, IMU, TASI;
- ✓ N° 15 Pratica di sanatoria Prot. n. 12399 del 06/08/1986 con allegato progetto - diniego;
- ✓ N° 16 Atto di compravendita del 22-12-92 con certificato di destinazione urbanistica;
- ✓ N° 17 Atto di compravendita del 16-03-93 con certificato di destinazione urbanistica;
- ✓ N° 18 Fascicolo informazione dati sensibili;
- ✓ N° 19 PEC e ricevute di invio perizia alle parti.



Firmato Da: ACCIDENTI GUGLIELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 586f78bc37321ff218f56e989de2115f