

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 281/2024
LOTTO N.2
Esperto stimatore: **Ing. Fabrizio Ferro**

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 281/2024

CREDITORE PROCEDENTE **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro

DEBITORI ESECUTATI

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VALERIA SCRAMUZZA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

EDIFICIO COSTITUITO DA DUE IMMOBILI, AD UNA ELEVAZIONE FUORI TERRA E PIANO SOPPALCO, A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, SITO IN PARTINICO, CON INGRESSO IN VIA CAMMARATA 35-37

ATTUALMENTE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI CON IL

FOGLIO MU, PARTICELLA 1547, SUB 3, CAT. A/4, CONS. 2 VANI, SUP. CAT. 56 M²;

FOGLIO MU, PARTICELLA 1547, SUB 4, CAT. A/4, CONS. 3,5 VANI, SUP. CAT. 63 M²;

FOGLIO MU, PARTICELLA 1549, CAT. A/6, CONS. 1 VANO, SUP. CAT. 34 M²;



Esperto stimatore: Ing. Fabrizio Ferro

PREMESSA

Con provvedimento del 06/04/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto Ing. Fabrizio Ferro, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri al n. 8014 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 11/04/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Valeria Scramuzza, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 22/05/2025.

Il lotto è costituito da un unico corpo di fabbrica formato da due immobili originati dalla fusione, ampliamento e diversa distribuzione di tre unità immobiliari catastali diverse.

In data 30/09/2025 si effettuava il sopralluogo del lotto oggetto di esecuzione e per la precisione della porzione con ingresso in via Cammarata, 35.

In data 09/04/2026, al fine di chiarire meglio l'origine edilizia dell'attuale articolazione degli spazi alla luce dello studio dell'ultima documentazione edilizio/concessoria fornita dal Comune di Partinico, si effettuava un ulteriore sopralluogo e in particolare della seconda porzione del lotto e per la precisione dell'immobile con ingresso in via Cammarata, 37.

Entrambi i sopralluoghi sono stati effettuati congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda diversi beni immobili.

Oggetto di questa perizia sono in particolare tre unità immobiliari catastalmente distinte ma unite fisicamente e strettamente correlate, come sarà esplicitato nei paragrafi successivi, sotto il profilo della conformità edilizia costituenti ai fini della valutazione e della vendita un unico lotto. Per una migliore e più chiara comprensione i cespiti saranno descritti con lo stesso numero distintivo utilizzato nell'atto di pignoramento: nn. 2 e 4.

Le tre unità immobiliari, dopo un articolato processo di fusione e variazione degli spazi, hanno generato due immobili di fatto fisicamente divisi ma costituenti ai fini valutativi e di vendita un unico **lotto ad uso residenziale**.

Le tre unità sono identificate catastalmente e indicate nell'atto di pignoramento con:

- 2. *Catasto Fabbricato Comune di Partinico foglio MU part.lla 1547, sub 3, via Cammarata, 31;
porzione unita di fatto con quella del foglio MU part.lla 1547, sub 4, via Giovanni Verga, 28;*
- 4. *Catasto Fabbricato Comune di Partinico foglio MU part.lla 1549, via Giovanni Verga, 28.*

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati (***Allegato 1***)

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- sull'immobile **2** (porzione fg MU part. 1547 sub 3) come riportato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità della sola esecuta [REDACTED]
[REDACTED] in forza di: Atto di compravendita del 15/11/2000 con trascrizione del 05/12/2000 - Registro Particolare 34152 Registro Generale 46441 Notaio Bica Vito Rep. n. 10676 Rac. n. 2.706 con il quale il soggetto debitore acquista l'immobile da [REDACTED]
- sull'immobile **2** (porzione fg MU part. 1547 sub 4) come riportato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità del solo esecutato [REDACTED]
[REDACTED] in forza di: Atto di compravendita del 08/09/1997 con trascrizione del 13/09/1997 - Registro Particolare 21868 Registro Generale 28944 Notaio Bica Vito Rep. n. 2321 Rac. n. 594 con il quale il soggetto debitore acquista l'immobile da [REDACTED]
- sull'immobile **4** (fg MU part. 1549) come riportato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati stessi in forza di: Atto di compravendita del 21/05/1990 con trascrizione del 30/05/1990 - Registro Particolare 16738 Registro Generale 22099 Notaio Santo Di Gatti Rep. n. 3254 Rac. N. 461 con il quale i soggetti debitori acquistano la casa [REDACTED]

Dati catastali:

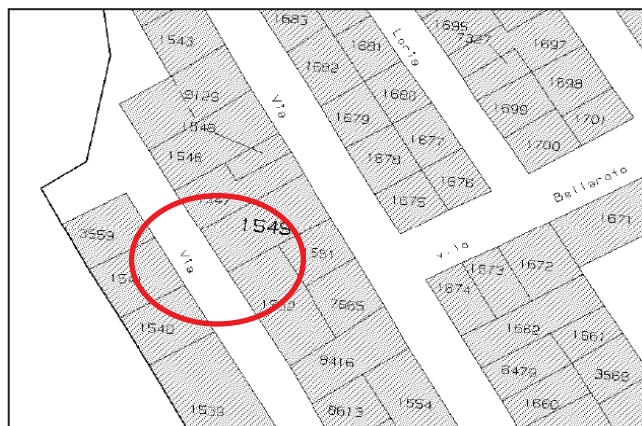
I dati catastali dell'immobili riportati nell'atto di pignoramento **corrispondono** a quelli attuali riportati nelle visure catastali (***Allegato 2***).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione del lotto si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare e la mappa catastale con portale Stimatrix forMaps (***Allegato 3***), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi:



Ortofoto lotto in oggetto (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è rappresentato da un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra e soppalco formato da due immobili fisicamente indipendenti, derivati dalla fusione di tre unità immobiliari, con ingressi rispettivamente in via Cammarata n. 35 e 37 del Comune di Partinico (PA). Per comodità descrittiva saranno indicati con i nn. 2, 2b (unità immobiliare sub 4 unità di fatto con unità immobiliare sub 3) e 4.

Le tre unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati rispettivamente:

- 2) foglio MU, particella 1547, sub 3, cat. A/4, cons.2 vani, sup. cat. 56 m²;
- 2b) foglio MU, particella 1547, sub 4, cat. A/4, cons. 3,5 vani, sup. cat. 63 m²;
- 4) foglio MU, particella 1549, cat. A/6, cons. 1 vano, sup. cat. 34 m².

Tipologia: Edificio a destinazione residenziale, in aderenza, ad una sola elevazione oltre piano soppalco, con struttura portante in muratura.

Ubicazione: L'edificio si trova tra la via Cammarata, con ingressi in base alle risultanze del sopralluogo ai nn. civici 35 e 37 e la via Giovanni Verga n. 32 dove prospetta con due finestre e due terrazzini simmetrici.

Il fabbricato ricade in una zona semicentrale a circa 650 metri dalla villa comunale (Piazza Vittorio Emanuele) e dalla sede istituzionale del comune (Piazza Umberto I).

Le vie Cammarata e la via Giovanni Verga sono due strade parallele di secondaria importanza perpendicolari della più importante via Minore che a partire dalla via dei Mulini rappresenta una delle arterie di accesso al centro urbano. L'area è sufficientemente dotata di opere di urbanizzazione primaria, a destinazione prettamente residenziale con una scarsa presenza di locali e attività commerciali e terziarie di rilievo.

La zona con peculiarità a carattere popolare è scarsamente servita da mezzi e servizi pubblici socio/economici e si contraddistingue per quasi assenza di uffici privati e locali commerciali. Per entrambe le strade, con caratteristiche dimensionali e logistiche simili, si registra un sufficiente livello di accessibilità e di dotazione parcheggi.

Caratteristiche strutturali: fabbricato con struttura in muratura portante, muri di tompagno e tramezzi interni con blocchi di tufo, serramenti e infissi lignei e copertura a doppia falda. La facciata è rifinita con un intonaco civile liscio e le aperture (porta e finestra) sono incorniciate da blocchi squadrate di pietra levigata.

Accessi: ingressi rappresentato da portoncini intelaiati a doppia anta ligneo posizionati in via Cammarata, 35 e 37.

Confini: in riferimento all'articolazione rilevata in sede di sopralluogo effettuati in data 30/09/2025 e 04/09/2026 e del all'estratto di mappa catastale il lotto pignorato nella sua interezza e identificato con i mappali attuali 1547, 1549 ha le seguenti coerenze:

Nord: con edifici censiti con part.lle 1546 e 1548;

Ovest: con via Giovanni Verga;

Sud: con edifici censiti con part.lle 1551 e 1552 e in minima parte con via G. Verga;

Est: con via Cammarata.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni impianti primari.

Composizione interna attuale:

Come riportato nei verbali di sopralluogo (**Allegato 4**) l'edificio in sede di ispezioni è per lo più vuoto e solo in parte utilizzato come deposito anche se la sua destinazione legittima è abitativa. È composto allo stato attuale da due immobili fisicamente indipendenti e con ingresso autonomo, rispettivamente in via Cammarata, 35 e 37, ma connessi sotto il profilo edilizio/concensuario.

Internamente gli immobili presentano una simmetrica disposizione dei spazi con al piano terra un ingresso, due vani (indicati nel grafico con 1,2,3 e 4), due locali ad uso ripostiglio, un disimpegno, un locale wc; mentre al piano soppalcato per entrambi gli immobili si trovano due camere, 1 locale wc, 1 piccolo ripiano/disimpegno e un terrazzino fronte via G. Verga.

Il lotto complessivamente misura 172 m² (superficie lorda coperta calpestabile) al piano terra e 98 m² (superficie lorda coperta calpestabile) al piano soppalco. Il compendio presenta diverse altezze: altezza complessiva pari a 5,20 mt, altezza piano terra 2,94 mt e altezza media dal piano soppalco 2,40 mt.

I piani soppalcati sono realizzati con struttura in legno e accessibile da scala dritta priva di montanti e corrimano e con pedate anch'esse di legno.

I due immobili sono dotati rispettivamente al piano terra di n. 1 luce rappresentata da finestra lignea con persiane prospettante la via Giovanni Verga, al piano ammezzato di una finestrella lignea a doppia anta che si affaccia sul terrazzino, con acceso diretto, lato via G. Verga e di un lucernaio in una camera lato via Cammarata.

Come già descritto i cespiti presentano livelli di calpestio con altezza diverse superate da scalini in cotto.

Le rifiniture sono di livello medio con pavimentazione in cotto, infissi e serramenti lignei, porte tamburate lignee, pareti intonacate e soffitto ligneo con travi "a vista".

A seguire una rappresentazione grafica con planimetria quotata (***Allegato 5***) dello stato dei luoghi sopradescritto come da rilievi effettuati in data 30/09/2025 e 09/04/2026.

Condizioni di manutenzione del lotto

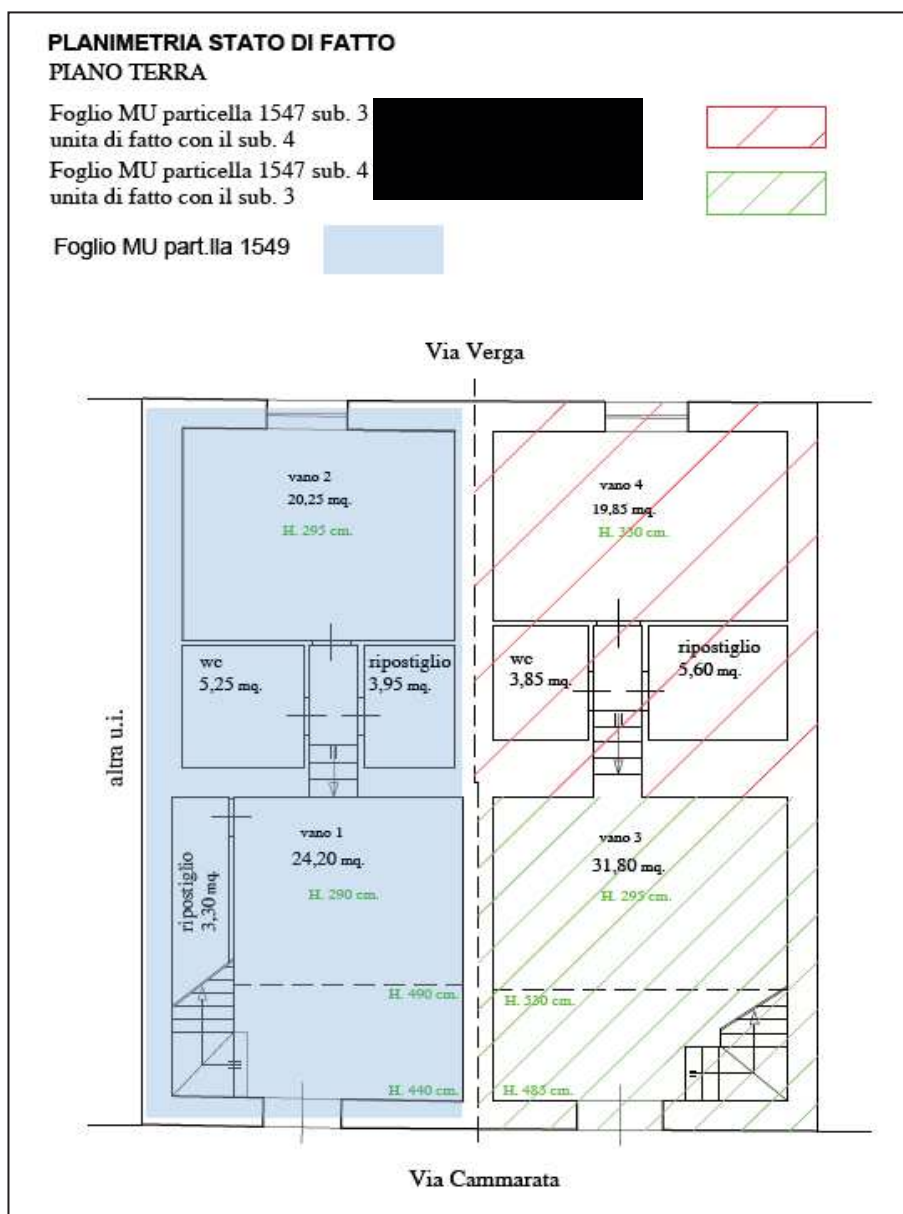
Il lotto è apparso in condizioni discrete e non si sono riscontrate criticità.

Condizioni degli impianti

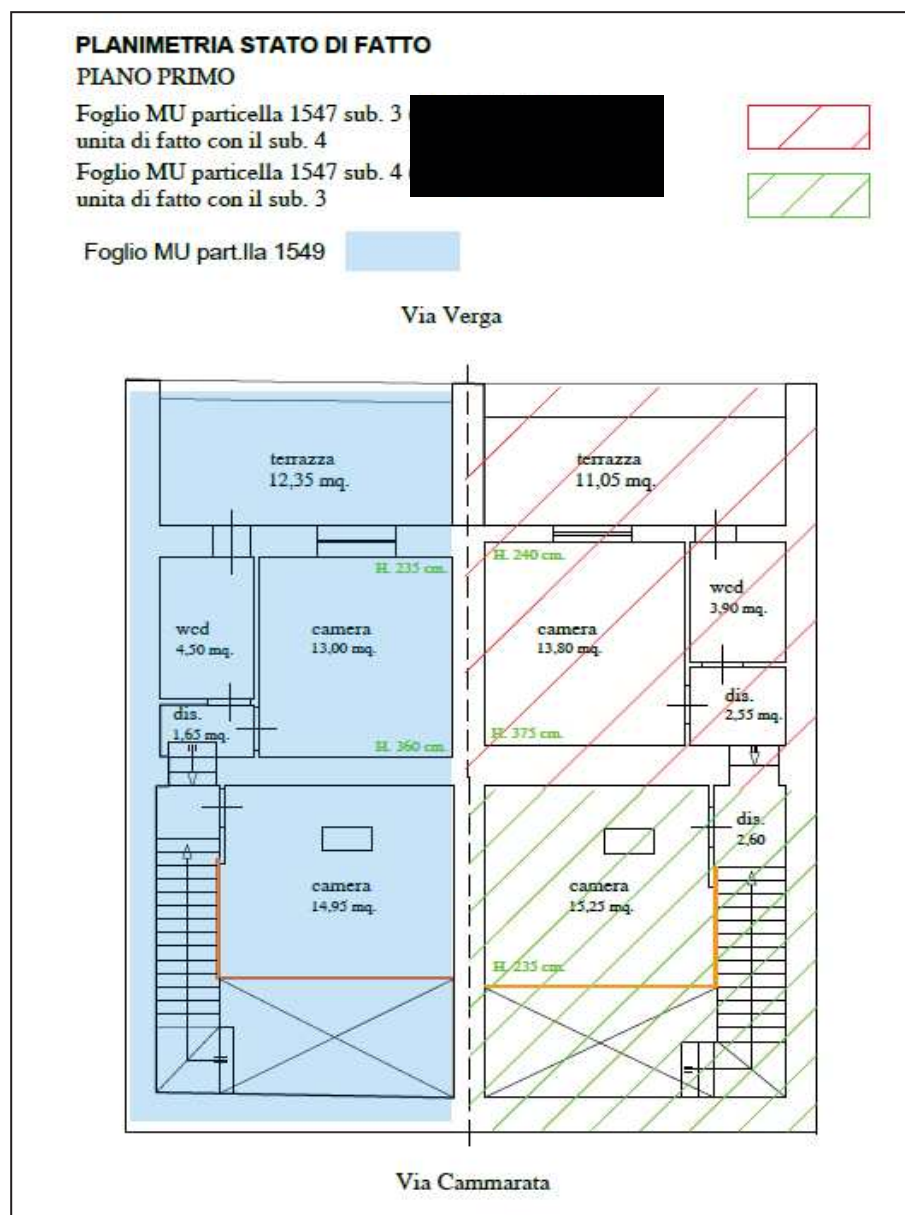
Dall'ispezione esclusivamente visiva gli impianti primari (elettrico, idrico/sanitario) sono apparsi in sufficiente stato conservativo. Sono privi della Di.Co. e simili ai sensi del DM. 37/08 e ss.ii.mm. Spesa prevista complessiva inerente a tutte e due gli immobili per la redazione di quest'ultimi pari a di **€ 800,00**.

Attestato di prestazione energetica: non presente.

Per la sua redazione si stima per tutte le unità immobiliari costo **€ 400,00** che sarà detratto dal valore di stima.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale piano terra



Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale piano ammezzato

I due immobili indicati con A e B che compongono il lotto hanno le seguenti dimensioni.

- Porzione **A** con ingresso via Cammarata, 35 (part.lla 1549)

piano terra

Altezza interna terra: 294 cm;

Superficie netta (utile): 56,95 m²;

Superficie calpestabile coperta (lorda): 85,00 m²;

piano soppalco

Altezza soffitto soppalco: 290 cm;

Superficie netta (utile): 34,10 m²;

Superficie terrazza: 12,35 m².

Superficie calpestabile coperta (lorda): 48 m²;

Superficie lorda coperta complessiva immobile A: 133,00 m².

- Porzione **B** con ingresso via Cammarata, 37 (part.lla 1547)

piano terra

Altezza media interna terra: 294 cm;

Superficie netta (utile): 61,10 m²;

Superficie calpestabile coperta (lorda): 87,00 m²;

piano soppalco

Altezza media soffitto soppalco: 290 cm;

Superficie netta (utile): 38,10 m²;

Superficie terrazza: 11,05 m².

Superficie calpestabile coperta (lorda): 50 m²;

Superficie lorda coperta complessiva immobile B: 137,00 m².

Superficie lorda complessiva immobile A+ B: **270,45 m²**.

A seguire estratto dei report fotografici (***Allegato 6***) effettuati il 30/09/2025 e il 09/04/2026.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 281/2024
LOTTO N.2
Esperto stimatore: **Ing. Fabrizio Ferro**

FOTO 1 Edificio in oggetto via Cammarata



FOTO 2 Ingresso immobile **A** visto da scala soppalco



FOTO 3 Interni immobile **A** piano terra



FOTO 4 Interni immobile **A** piano terra



FOTO 5 Particolare scala accesso immobile **A** al soppalco



FOTO 6 Interni immobile **A** piano soppalco



FOTO 19 Interni immobile **B** piano terra



FOTO 20 Interni immobile **B** piano terra



FOTO 21 Interni immobile **B** piano soppalco



FOTO 22 Interni immobile **B** piano soppalco



FOTO 23 Locale wc immobile **B** piano soppalco



FOTO 24 Terrazzino immobile **B** affaccio via G. Verga



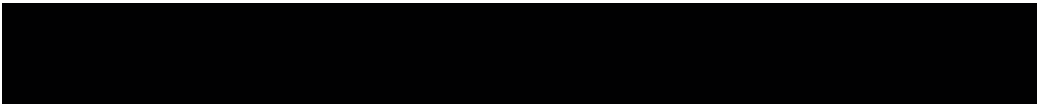
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è identificato nella sua interezza al C.F. del Comune di Partinico con

- foglio MU, particella 1547, sub 3, cat. A/4, cons.2 vani, sup. cat. 56 m²;
- foglio MU, particella 1547, sub 4, cat. A/4, cons. 3,5 vani, sup. cat. 63 m²;
- foglio MU, particella 1549, cat. A/6, cons. 1 vano, sup. cat. 34 m².

Le visure catastali attuali e storiche (***Allegato 2***), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 13/05/2024 e trascritto in data 11/06/2024 ai nn. 28233 R. gen. 22725 R. part.

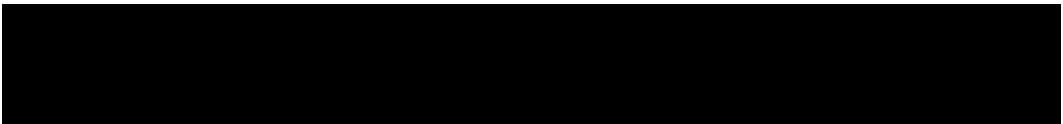
Intestatario catastali dell'immobile 2 foglio MU part.lla 1547 sub 3 è:

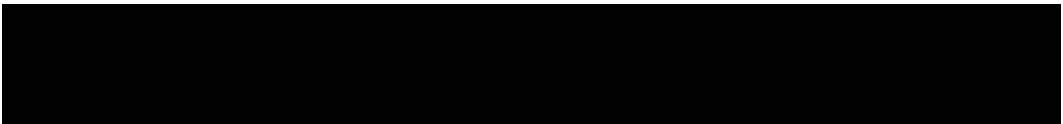
- 

Intestatario catastale dell'immobile 2b foglio MU part.lla 1547 sub 4 è:

- 

Intestatari catastali dell'immobile 4 foglio MU part.lla 1549 sub 1 sono:

- 

- 

Analisi catastale del lotto.

Le tre unità immobiliari catastali sono fuse costituenti un unico lotto formato da due immobili separati fisicamente. L'area di sedime dell'appartamento A insiste in base al vigente estratto di mappa (***Allegato 2***) nella part.lla 1549 mentre quella relativa all'appartamento B insiste nella part.lla 1547 e in parte erroneamente nella part.lla 1548 di proprietà di terzi.

A seguire l'analisi catastale delle tre unità immobiliari.

Appartamento A (part.lla 1549)

La vigente categoria A/6, indicata nella visura catastale relativa al fg MU part.lla 1549, identificava le abitazioni A/6 abitazioni "*ultrapopolari*", ovvero unità immobiliari con rifiniture di bassissimo livello, spesso prive di servizi igienici esclusivi e impianti moderni.

Soppressa con la circolare Ministero delle Finanze n. 5/1992, gli immobili A6 sono stati incorporati nella categoria A/4 "*abitazioni popolari*".

Quest'ultima indica immobili residenziali con caratteristiche costruttive e di rifinitura di livello modesto, dotati solo degli impianti essenziali, ambienti non disimpegnati e finiture economiche.

L'unità fg MU part.lla 1549 è stata oggetto di variazione del 27/06/2018 Pratica n. PA0128394 in atti dal 27/06/2018 per aggiornamento planimetrico (n. 34088.1/2018)

Al Catasto Terreni la particella 1549 è indicata come *Fabb Promis* di 82 m² che indica Fabbricato Promiscuo, ovvero un immobile che ospita sia porzioni rurali (censite al Catasto Terreni) sia unità urbane (censite al Catasto Fabbricati - NCEU).

Trattasi di una situazione transitoria essendo anticamente un edificio rurale che deve essere dichiarato o regolarizzato meglio all'urbano.

Relativamente al suddetto immobile è stata acquisita l'unica planimetria presente in archivio corrispondente a quella storica d'impianto presentata in data 14/01/1939 e riportata a seguire. (***Allegato 2***).

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 281/2024
LOTTO N.2
Esperto stimatore: Ing. Fabrizio Ferro

Data presentazione: 14/01/1939 - Data: 03/05/2025 - n. T87467 - Richiedente: FRRFRZ77T29G273G

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ETRARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1930 N. 1963)

Non rispondente
allo stato di fatto

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3813307
Comune: *Salina* Ditta: *[redacted]*
Via: *Virgo 28*

Segreto regimine, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
R.D.L. 13 aprile 1930 N. 1963

COMUNE
di

Tabelle di rinvio
della
SCHEDA NUMERO
3813307

1266370

1266370

h. 5,50

delimitazione
Proprietà
Virgo

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:100

Compilata da: *[signature]*
(Stile nome e cognome del Tecnico)

Inscritto all'Albo dei
della Provincia di

Data

Firma: *Giuseppe Ferro*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/01/1939 - Data: 03/05/2025 - n. T87467 - Richiedente: FRRFRZ77T29G273G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiedente: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2025 - Comune di PARTINICO (348) - < Foglio MU - Particella 1549 - Subalterno >
VIA GIOVANNI VERGA n. 28 Piano I

Planimetria catastale storica (ultima) part.lla 1549 (Allegato 2)

Appartamento B (part.lla 1547 sub 3)

La vigente categoria A/4 identificava le abitazioni “*abitazioni popolari*” ovvero immobili residenziali con caratteristiche costruttive e di rifinitura di livello modesto, dotati solo degli impianti essenziali, ambienti non disimpegnati e finiture economiche.

In visura è chiaramente indicato che si tratta di “*porzione di u.i. unita di fatto con quella di fg.mu n.1547 sub.4 rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali*”.

L’unità è stata oggetto di variazione del 09/09/2010 Pratica n. PA0454465 in atti dal 09/09/2010 (n.39882.1/2010) per variazione spazi interni (VSI), ampliamento e costituzione del sub 3 con soppressione dell’originaria identificazione sub 1.

L’unità immobiliare era inizialmente classificata con la categoria catastale A/6 abitazioni “*ultrapopolari*”, ovvero unità immobiliari con rifiniture di bassissimo livello, spesso prive di servizi igienici esclusivi e impianti moderni con una consistenza di 1 vano (oggi 2 vani).

Al Catasto Terreni la particella 1547 è un Ente Urbano di 58 m² con Variazione del 27/09/2013 Pratica n. PA0270852 in atti dal 27/09/2013 e bonifica identificativo catastale (n. 21092.1/2013).

Appartamento B (part.lla 1547 sub 4)

La vigente categoria A/4 identificava le abitazioni “*abitazioni popolari*”

In visura è chiaramente indicato che si tratta di “*porzione di u.i. unita di fatto con quella di fg.mu n.1547 sub.3 rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali*”.

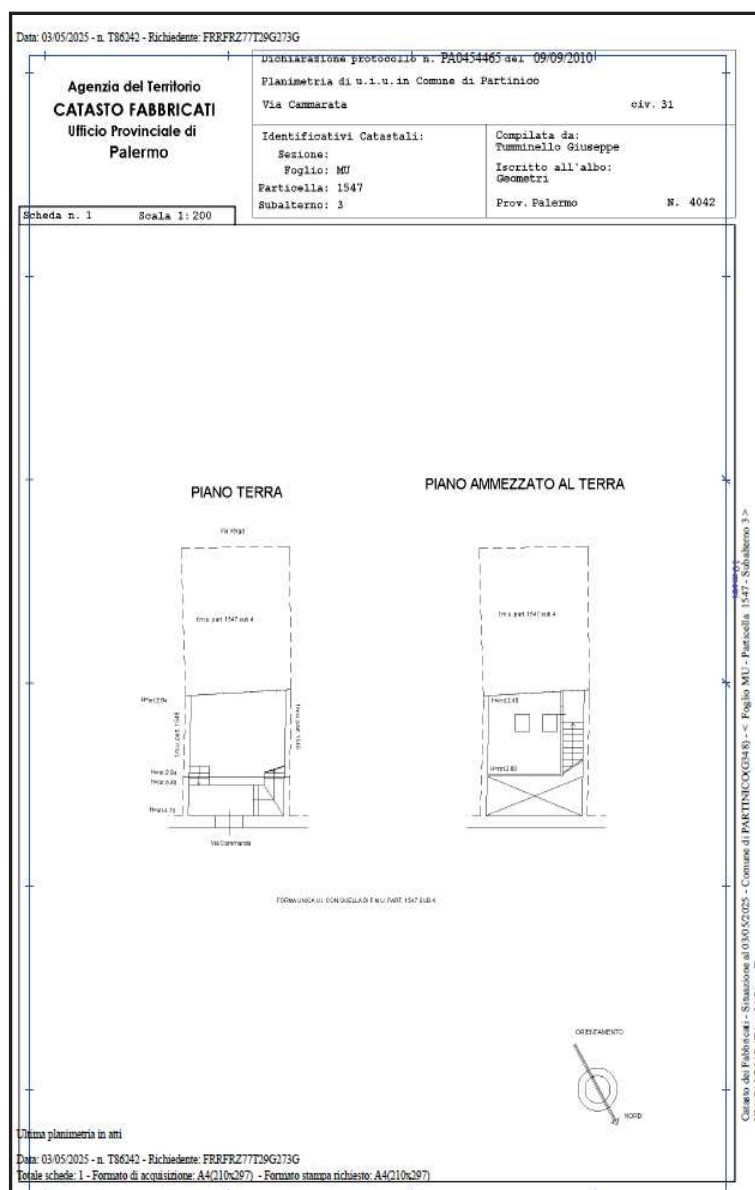
L’unità è stata oggetto di variazione del 09/09/2010 Pratica n. PA0454448 in atti dal 09/09/2010 (n.39881.1/2010) per variazione spazi interni (VSI), ampliamento, rettifica di identificazione catastale e costituzione del sub 3 con soppressione dell’originaria identificazione part.lla 105 graf part. 1547 sub 2. L’unità immobiliare era inizialmente classificata con la categoria catastale A/6 abitazioni “*ultrapopolari*”, ovvero unità immobiliari con rifiniture di bassissimo livello, spesso prive di servizi igienici esclusivi e impianti moderni con una consistenza di 3 vani (oggi 3, 5 vani).

Al Catasto Terreni la particella 1547 è un Ente Urbano di 58 m² con Variazione del 27/09/2013 Pratica n. PA0270852 in atti dal 27/09/2013 e bonifica identificativo catastale (n. 21092.1/2013).

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. **281/2024**
LOTTO N.2
Esperto stimatore: **Ing. Fabrizio Ferro**

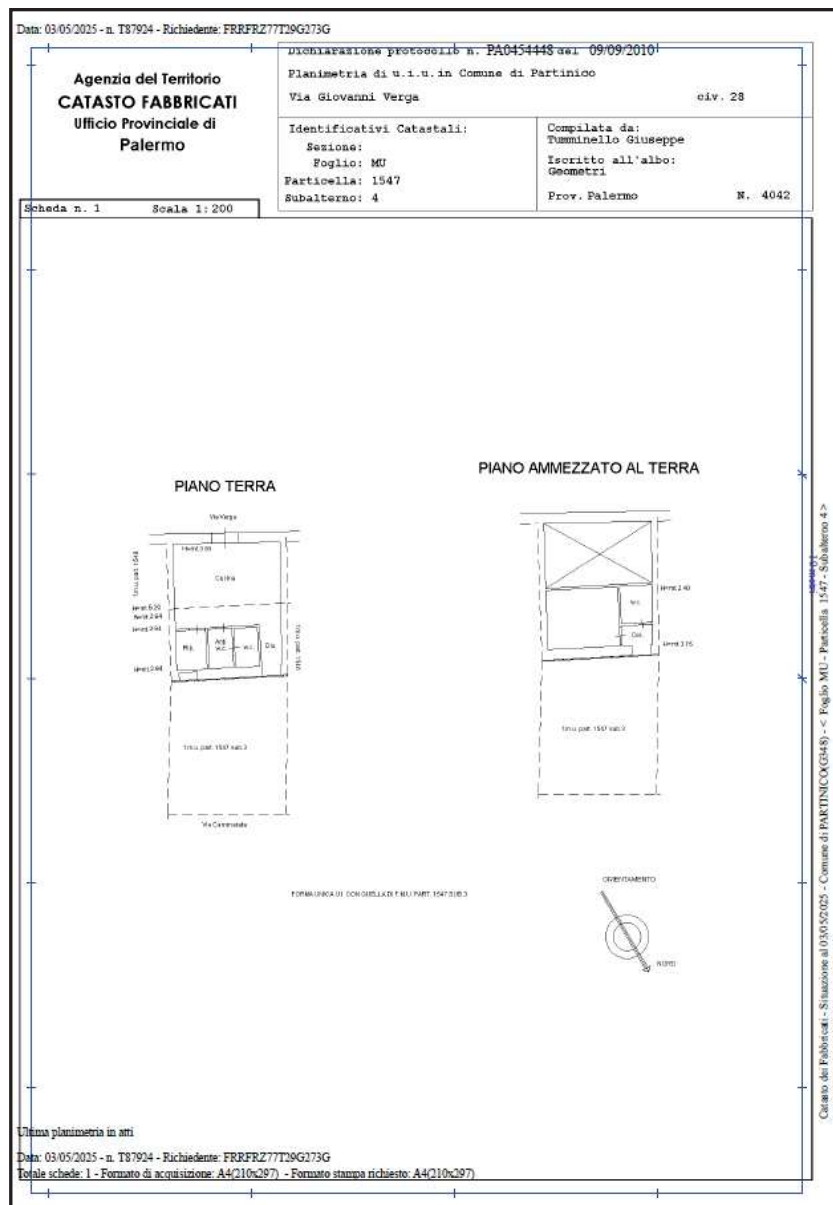
Per le due unità immobiliari sopradescritte si è acquisita la vigente planimetria catastale presentata in data 09/09/2010 mentre non è stata rinvenuta, nonostante diversi tentativi, la planimetria storica d'impianto nell'archivio dell'Ufficio Catasto e in riscontro all'interrogazione telematica il sistema ha definito la pratica "non evadibile" perché "non allegata" (*Allegato 7*).

A seguire le vigenti planimetrie catastali delle uu.ii. part.Ila 1547 sub 3 e 4 (*Allegato 2*).



Planimetria catastale vigente (ultima) part.Ila 1547 sub 3 (*Allegato 2*)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 281/2024
LOTTO N.2
Esperto stimatore: **Ing. Fabrizio Ferro**



Planimetria catastale vigente (ultima) part.lla 1547 sub 4 (Allegato 2)

Verifica conformità catastale del lotto:

Dalla sovrapposizione dei grafici dello stato dei luoghi attuali e le planimetrie catastali ultime si registrano delle **difformità catastali** di grado diverso (***Allegato 8***).

In particolare:

- per l'immobile A (part.lla 1549) si rileva una difformità sostanziale grave tenuto conto che l'unica planimetria vigente si riferisce a quella storica del 14/01/1939 nella quale è raffigurata un unico vano con ingresso dalla via G. Verga, 38;
- per l'immobile B (part.lla 1547) si rileva una difformità meo significativa tenuto conto si rilevano piccole differenze tra l'attuale disposizione degli spazi e la vigente planimetria catastale del 09/09/2010;

Si segnala inoltre che sempre dall'analisi dell'estratto di mappa catastale vigente si rileva come una piccola porzione dell'area di sedime dell'appartamento B (part.lla 1547) ricada su altra esigua part.lla catastale indicata col mappale n. 1548. Trattasi quindi di un errore di natura catastale specificamente definito come disallineamento cartografico.

Regolarizzazione catastale:

La regolarizzazione catastale, da considerare come atto finale del processo di legittimazione edilizia, consiste nella redazione di nuove planimetrie catastali e nella presentazione di pratiche DOCFA per variazioni.

Per la sopracitata regolarizzazione catastale si stima una spesa, corrispondente al compenso del tecnico professionista, per:

- 1) Accatastamento dell'immobile A (part.lla 1549) come unità afferente;
- 2) Redazione nuova planimetria per SVI (variazione interna) per immobile B (part.lla 1547).

pari a € 2.000 a cui occorre aggiungere i costi amministrativi (€ 240).

Per regolarizzare invece il vizio di legittimazione della rappresentazione cartografica e quindi correggere graficamente la particella 1548 la spesa per l'elaborazione del tipo mappale (atto tecnico per la rettifica) comprensiva dei costi amministrativi (diritti di € 70 ed acquisto dell'estratto di mappa wegis di € 58 rilasciato dall'ADE) è di € 1.200

In conclusione la spesa per la regolarizzazione catastale completa è pari a **€ 3.440**.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: rappresentato da un unico corpo di fabbrica formato da due immobili originati dalla fusione, ampliamento e diversa distribuzione di tre unità immobiliari catastali diverse.

Le tre unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati rispettivamente:

- foglio MU, particella 1547, sub 3, cat. A/4, cons.2 vani, sup. cat. 56 m²;
- foglio MU, particella 1547, sub 4, cat. A/4, cons. 3,5 vani, sup. cat. 63 m²;
- foglio MU, particella 1549, cat. A/6, cons. 1 vano, sup. cat. 34 m².

Corpo di fabbrica a destinazione residenziale, in aderenza, ad una sola elevazione oltre piano soppalco, con struttura portante in muratura, con ingresso in base alle risultanze del sopralluogo in via Cammarata, n. civico 35 e 37 e con finestre con affaccio su via Giovanni Verga. Il fabbricato ricade in una zona semicentrale a circa 650 metri dalla villa comunale.

L'area è sufficientemente dotata di opere di urbanizzazione primaria, a destinazione prettamente residenziale con una scarsa presenza di locali e attività commerciali e terziarie di rilievo, con peculiarità a carattere popolare.

Il lotto ha i seguenti confini:

Nord : con edifici censiti con part.lle 1546 e 1548; Ovest: con via Giovanni Verga; Sud: con edifici censiti con part.lle 1551 e 1552 e in minima parte con via G. Verga; Est: con via Cammarata.

È composto allo stato attuale da due immobili fisicamente indipendenti e con ingresso autonomo, rispettivamente in via Cammarata, 35 e 37, ma connessi sotto il profilo edilizio/concensuario. Internamente gli immobili presentano una simmetrica disposizione dei spazi con al piano terra un ingresso, due vani, due locali ad uso ripostiglio, un disimpegno, un locale wc; mentre al piano soppalcato per entrambi gli immobili si trovano due camere, 1 locale wc, 1 piccolo ripiano/disimpegno e un terrazzino fronte via G. Verga.

L'immobile è apparso in condizioni discrete e non si sono riscontrate criticità.

I due immobili indicati con A e B che compongono il lotto hanno le seguenti dimensioni.

- Porzione A con ingresso via Cammarata, 35 (part.lle 1549)

piano terra

Superficie netta (utile): 56,95 m²;

Superficie calpestabile coperta (lorda): 85,00 m²;

piano soppalco

Superficie netta (utile): 34,10 m²;

Superficie terrazza: 12,35 m².

Superficie calpestabile coperta (lorda): 48 m²;

Superficie lorda coperta complessiva p. T p. soppalco: 133,00 m².

- Porzione B con ingresso via Cammarata, 37 (part.lla 1547)

piano terra

Superficie netta (utile): 61,10 m²;

Superficie calpestabile coperta (lorda): 87,00 m²;

piano soppalco

Superficie netta (utile): 38,10 m²;

Superficie terrazza: 11,05 m².

Superficie calpestabile coperta (lorda): 50 m²;

Superficie lorda coperta complessiva p. T p. soppalco: 137,00 m².

Superficie lorda complessiva lotto p. T° p. soppalco: 270,45 m².

Dall'ispezione esclusivamente visiva gli impianti primari (elettrico, idrico/sanitario) sono apparsi in sufficiente stato conservativo. Sono privi della Di.Co. e simili ai sensi del DM. 37/08 e ss.ii.mm. Spesa prevista complessiva inerente a tutte e due gli immobili per la redazione di quest'ultimi pari a di € 800,00.

Attestato di prestazione energetica: non presente.

Per la sua redazione si stima per tutte le unità immobiliari costo € 400,00 che sarà detratto dal valore di stima.

Si registrano delle difformità catastali di grado diverso con una spesa prevista per regolarizzazione catastale di € 3.440.

L'edificio originario è stato costruito prima del 1939.

Il lotto sotto diversi aspetti è sostanzialmente difforme dal punto di vista edilizio/concensorio. L'attuale volumetria è legittima ma l'odierna conformazione degli spazi derivante in particolare dall'aumento della superficie utile è abusiva.

Sebbene l'edificio sia composto da due unità immobiliari funzionalmente indipendenti e dotate di accessi autonomi, la loro connessione strutturale organica e la pertinenza a un unico corpo di fabbrica giustificano la presentazione di un'unica istanza di sanatoria. Tale approccio garantisce una visione unitaria della conformità urbanistica dell'intero organismo edilizio. In sintesi in virtù dell'unitarietà strutturale del fabbricato il processo di regolarizzazione si baserà su un'unica pratica edilizia in sanatoria (PdCS), garantendo così la coerenza amministrativa del titolo abilitativo rispetto allo stato di fatto del manufatto.

Il costo per regolarizzare edilizia complessiva è stimato in € **30.800**.

L'edificio ricade in zona territoriale A1 interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico.

Occorre necessariamente procedere alla messa in vendita in un unico lotto e solo a seguito del perfezionamento del Permesso di Costruire in Sanatoria e del conseguente aggiornamento catastale sarà possibile una futura eventuale alienazione separata delle singole unità potendo quest'ultime circolare autonomamente sul mercato.

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA: Euro 61.000,00 (sessantunomila,00)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà relativi al lotto staggito si è proceduto ad analizzare tutti gli atti di provenienza (***Allegato 1***) delle 3 unità immobiliari.

- immobile **2** (porzione fg MU part. 1547 sub 3) come riportato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità della sola esecutata [REDACTED] in forza di: Atto di compravendita del 15/11/2000 con trascrizione del 05/12/2000 - Registro Particolare 34152 Registro Generale 46441 Notaio Bica Vito Rep. n. 10676 Rac. n. 2.706 con il quale il soggetto debitore acquista l'immobile da [REDACTED] avente per oggetto "*casa di vecchissima costruzione via Cammarata, 31 composta di un solo vano con soppalco al piano terreno e con area libera soprastante*" censita in origine con sub 1;
- immobile **2b** (porzione fg MU part. 1547 sub 4) come riportato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità del solo esecutato [REDACTED] in forza di: Atto di compravendita del 08/09/1997 con trascrizione del 13/09/1997 - Registro Particolare 21868 Registro Generale 28944 Notaio Bica Vito Rep. n. 2321 Rac. n. 594 con il quale il soggetto debitore acquista l'immobile da [REDACTED] avente per oggetto "*casa di vecchissima costruzione via Cammarata, 33 composta di due vani e accessori al piano terreno e con area libera soprastante*" censita in origine con sub 2;
- immobile **4** (fg MU part. 1549) come riportato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati stessi in forza di: Atto di compravendita del 21/05/1990 con trascrizione del 30/05/1990 - Registro Particolare 16738 Registro Generale 22099 Notaio Santo Di Gatti Rep. n. 3254 Rac. N. 461 con il quale i soggetti debitori acquistano la casa da [REDACTED] avente per oggetto "*casa terrana, via Verga, 28 composta da unico vano e area libera soprastante*";

Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Si precisa che i ritardi nei riscontri da parte degli uffici interpellati e la complessità dell'analisi della legittimità edilizia sono state le cause delle richieste e autorizzate proroghe.

Analisi edilizia:

In sede di accesso atti edilizi presso gli uffici tecnici (Concessioni e Urbanistica) del Comune di Partinico effettuato in data 30/09/2025 su istanza del 05/08/2025 prot.n. n. 0023806 sono stati visionati e successivamente acquisiti (con trasmissione tramite pec) pochi documenti edilizi che non legittimano l'attuale conformazione spaziale del lotto.

Nello specifico il Comune di Partinico ha fornito a partire dal 24/10/2025 alcuni documenti a corredo. (***Allegato 9***)

Relativamente all'Autorizzazione n. 203 del 21/11/2001 prat. n. 8250 inerente alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile fg MU part.lla 1547 sub 4 (ex part.lla 105 graf part.lla 1547 sub 2) è stato trasmesso:

- a. Dichiarazione idoneità statica sottoscritta da un tecnico abilitato ma priva di data;
- b. Autocertificazione di abitabilità ai sensi dell'art. 25 comma 5bis sottoscritta da un tecnico abilitato del 08/06/2017 prot. n. 9213;
- c. Comunicazione inizio lavori del 07/01/2002 prot. 129;
- d. Relazione schema impianto idrico fognario;
- e. Relazione tecnico descrittiva con relativi grafici di progetto;
- f. Atto di compravendita dell'immobile censito con il foglio MU, part.lla 1547 sub 4 (ex part.lla 105 graf part.lla 1547 sub 2).

Dallo studio della documentazione sopramenzionata emergono diverse anomalie:

- Documentazione carente e incoerente;
- Mancanza di atti abilitanti ai quali l'autorizzazione n. 203 risultava subordinata e per la precisione il N.O. da parte dell'Ufficio Genio Civile di Palermo e da parte dei VV.FF. di Palermo;

- Incongruenza con conseguente incertezza dei dati catastali utilizzati nelle varie relazioni e documenti presentati;
- Inesattezze ed errori relative ad alcune dichiarazioni.

La sopramenzionata documentazione edilizia inoltre **non legittima l'attuale conformazione edilizia interna dell'edificio**

Analisi urbanistica:

In base al PRG con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n°414/DRU del 16/11/2000 assunto al protocollo generale del Comune di Partinico al n° 12768 in data 04.12.2000, sulla scorta delle informazioni desunte informalmente dai funzionari dell'ufficio Urbanistica, l'edificio ricade in zona territoriale A1 e non in zona B1 come erroneamente indicato nella relazione tecnico/illustrativa allegata alla presentazione della domanda di autorizzazione prat. n. 8250. (***Allegato 10***)

Le zone A sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico e di particolare interesse ambientale. Sono consentiti soltanto interventi conservativi (restauri e ripristini), rimandando alla fase successiva (redazione dei PPE) ai sensi della L. 457/78 le demolizioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni o sopraelevazioni. In queste zone l'attività edilizia rimane limitata alle categorie d'intervento definite dalla L.R. 71/78, art. 20, ovvero manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione della ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Verifica regolarità edilizia:

Come già asserito il lotto nella sua interezza sotto diversi aspetti è **sostanzialmente difforme** dal punto di vista edilizio/concensuario.

In base all'analisi delle visure di laboratorio aerofotogrammetriche storiche, che sarà esposta a seguire, e sulla scorta di quanto è indicato negli atti pubblici l'attuale **volumetria è legittima**.

Ma l'odierna conformazione degli spazi derivante in particolare:

- dall'illegittimo aumento della superficie utile in virtù
- 1) della trasformazione di superfici accessorie originarie in superfici abitabili;

- 2) della costruzione ex novo del piano di calpestio del soppalco nell'immobile B (part.lla 1547);
- 3) dell'aumento del piano di calpestio esistente nell'immobile A (part.lla 1545)
 - oltre alla chiusura e realizzazione di aperture e ingressi;

appare del tutto **abusiva**.

Del resto, come già asserito anche se gli immobili sono stati realizzati, sulla scorta dei documenti legali e catastali in epoca (1939) prima dell'entrata in vigore della L. N 1150/1942 dai vari accessi atti si è rilevata la totale mancanza di **titoli edilizi** che legittimassero l'attuale configurazione edilizia interna del lotto.

Un'importante attività peritale è stata l'analisi, eseguita in data 13/04/2026 (***Allegato 11***) presso la sede della S.A.S. TD. di Palermo, delle visure di laboratorio aerofotogrammetriche di ripresa aerea relative ai voli effettuati nella microarea.

Dall'esame emerge che:

volo anno 1954: si rileva l'esistenza dell'edificio con l'attuale estensione planimetrica ma priva degli attuali terrazzi prospicienti la via G. Verga;

volo anno 1965: nessuna modifica rispetto alla ripresa del volo anno 1954;

volo anno 1976: nessuna modifica rispetto alla ripresa del volo anno 1965;

volo anno 1981: nessuna modifica rispetto alla ripresa del volo anno 1965 ma si rileva il parziale crollo della copertura della porzione ricadente nella part.lla 1547 (App. B);

L'attuale conformazione edilizia del lotto è stata realizzata **abusivamente** nell'anno 2010.

Procedimento di regolarizzazione edilizia:

Il processo di regolarizzazione edilizia del lotto e quindi del fabbricato, anche dopo un confronto informale con i funzionari dell'ufficio tecnico del Comune di Partinico, risulta possibile. Sebbene l'edificio sia composto da due unità immobiliari funzionalmente indipendenti e dotate di accessi autonomi, la loro connessione strutturale organica e la pertinenza a un unico corpo di fabbrica giustificano la presentazione di un'unica istanza di sanatoria. Tale approccio garantisce una visione unitaria della conformità urbanistica dell'intero organismo edilizio. In sintesi in virtù dell'unitarietà strutturale del fabbricato il

processo di regolarizzazione si baserà su un'unica pratica edilizia in sanatoria (PdCS), garantendo così la coerenza amministrativa del titolo abilitativo rispetto allo stato di fatto del manufatto. Inoltre la presenza di una struttura portante comune impone una regolarizzazione unitaria che assicura il necessario coordinamento tra la sanatoria urbanistica e il deposito strutturale.

Dalla disamina dei risultati delle indagini sopramenzionate è possibile ricorrere alla Sanatoria c.d. "ordinaria" disciplinata dall'art. 36 del dpr 380/01 per la quale sarebbe consentito ottenere il permesso di costruire in sanatoria (PdCS).

Si tratta di un procedimento tecnico/amministrativo complesso che comporta la redazione di vari documenti tecnici oltre al nulla osta di altri uffici pubblici come nel nostro caso il Genio Civile in quanto le opere abusive hanno riguardato parti con carattere strutturale.

Il compenso professionale per la compilazione e la presentazione della relativa pratica di richiesta di PdCS stimati in questa sede in € 8.000.

Per quanto riguarda le spese amministrative correlate alla richiesta di sanatoria e rappresentate dagli oneri di urbanizzazione (in base al volume coinvolto), costi di costruzione (20% in base al computo metrico delle opere abusive eseguite), oblazione e diritti d'istruttoria, sulla scorta dei calcoli di massima e in base alla tabella degli oneri (***Allegato 12***) i costi complessivi sono pari prudenzialmente a € 20.000.

Dopo aver ottenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria (PdCS), l'iter non è concluso: è obbligatorio ai sensi dell'Articolo 24 del D.P.R. 380/2001 (che stabilisce che l'agibilità deve essere presentata a seguito di interventi che possano influire sulle condizioni di sicurezza e igiene) presentare la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Il PdCS serve a sanare la conformità urbanistica (la "liceità" dell'opera), mentre la SCA serve a certificare che quell'opera, ora legale, rispetti anche i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.

Il prezzo professionale per la presentazione della SCA è valutato in questa sede in € 2.000 a cui occorre aggiungere almeno la spesa per le DiCo. Impianti (non ponderando eventuali opere edili e di installazione) pari a € 800.

In conclusione il costo per regolarizzare edilizia complessiva è stimato in € **30.800**.

Infine si mette in evidenza che in relazione alla procedura di regolarizzazione e alla stima della relativa spesa ricavata pur nella preminente volontà e nella convinzione assoluta da parte del sottoscritto di aver fornito dati e informazioni complete, si avverte che è impossibile prevedere con precisione e certezza, il giudizio che verrà espresso dagli uffici deputati competenti sia in merito alla convalida del Permesso di Costruire in Sanatoria che al parere di congruità del prezzo calcolato in questa sede; attività che gli uffici comunali di Partinico rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione delle domanda.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili come indicato nei verbali di sopralluogo del 30/09/2025 e del 09/04/2026, sono due immobili ad uso residenziale.

Su formale richiesta del Custode Giudiziario in data 04/11/2025, lo scrivente ha stilato specifica relazione di stima (***Allegato 13***) inerente al calcolo dell'indennità di occupazione per il primo immobile con ingresso in via Cammarata, 35.

In base all'esame di vari elementi valutativi, premianti e penalizzanti, il processo valutativo è condotto ad un valore di indennità pari a € 3.780,00/anno ovvero (arrot.) 300 €/mese.

Per quanto riguarda l'altro immobile, simmetrico dal punto di vista distributivo, allo stato attuale con ingresso in via Cammarata, 37 non è pervenuta alcuna richiesta.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo presumibile pari a euro 30.8000 come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre euro 400,00;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a euro 3.440 come determinato in risposta al quesito 3;

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato non gravano vincoli e oneri giuridici e non si rileva allo stato attuale la trascrizione di altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato.

Non sono pendenti altri procedimenti giudiziari civili sull'immobile pignorato.

Non si rilevano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Non si rilevano vincoli impositivi storico-artistici.

Non sono stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

Non è costituito un Condominio e non sussistono regolamento con annesse tabelle per ripartizione spese.

Non sono pendenti procedimenti giudiziali civili.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Da informazioni desunte dall'Ufficio Urbanistica e dall'ufficio del Demanio Trazzerale e Usi Civici il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale, ecc.).

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

In base alla nota tramite pec (***Allegato 14***) ricevuta dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia in data 19/11/2025 su formale richiesta del 10/11/2025 nel territorio di Partinico non gravano usi civici

Non risultano gravare sull'immobile pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non è costituito un condominio e non sussistono spese specifiche inerenti alla gestione del lotto pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

In funzione della ragione per cui è richiesta la stima (vendita forzata) e della tipologia dell'immobile (abitazioni) si è deciso di procedere mediante l'applicazione del criterio fondamentale e più importante dell'estimo: metodo comparativo.

Si tratta di un procedimento scientifico, basato sugli standard di valutazione, che consiste nella determinazione del valore dell'immobile sulla base del confronto di unità immobiliari (comparativi) aventi le medesime caratteristiche, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima zona o in aree limitrofe e comparabili, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio o correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie. Concretamente, una volta desunto un numero sufficiente di dati reali (nel ns. caso sono stati acquisiti 4 comparativi con destinazione residenziale) rappresentati da recenti ed attendibili richieste e/o transazioni immobiliari, per applicare il suddetto procedimento valutativo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche dei comparativi rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame si sono cercate palazzine residenziali in condizioni manutentive soddisfacenti e ubicati nell'area in oggetto offerti a libero mercato e inoltre immobili terziari posizionati nel centro urbano di Partinico.

Si è proceduto, come per prassi, alla consultazione dei valori OMI Agenzia delle Entrate e delle quotazioni del sito del Borsino Immobiliare esclusivamente per avere delle indicazioni di massima dei valori (***Allegato 16***).

L'edificio ricade nella zona OMI "contro storico" A1 con valori immobiliari per le abitazioni civili relativi al II semestre anno 2025 sono compresi tra:

610 – 830 €/mq;

mentre le quotazioni del Borsino Immobiliare sono comprese tra:

681 – 700 €/mq per le abitazioni in stabili di prima fascia nel centro storico.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 (allegato C) relativamente agli immobili di categoria R/1 (abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) come nel caso in oggetto la superficie commerciale del lotto con destinazione residenziale è pari a **247,01** mq così calcolata come da tabella sottostante.

TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

U.I.	Identi. Cat.	Piano	Destinazione	Appart.	Superficie Lorda (mq)	Coeff.	Superficie Commerciale(mq)
4	Part.1549	Terra	residenziale	A	85,00	1	85,00
		Sopp.	residenziale	A	48,00	0,70	33,60
		Sopp.	terrazza	A	12,35	0,30	3,70
2-2b	Part.1547 Sub 3- 4	Terra	residenziale	B	87,00	1	87,00
		Sopp.	residenziale	B	50,00	0,70	35,00
		Sopp.	terrazza	B	11,05	0,30	3,31
SUPERFICIE COMMERCIALE							247,01

Trattandosi, infatti, di un compendio immobiliare composto da superficie principale (abitazione), superficie accessoria collegata con la principale (soppalco) e da superficie accessoria di servizio (terrazza), per ottenere la superficie commerciale complessiva si è proceduto ad omogeneizzare, con un opportuno coefficiente di ragguaglio, le sopracitate superfici complementari a quella principale in cui il fattore di ragguaglio attribuito è 1.

Per le terrazze accessibili al piano soppalco considerando la superficie inferiore a 25 m² e la comunicazione diretta col vano principale si è attribuito un coefficiente del 30%

Per quanto attiene alle superfici sviluppate nel livello del soppalco, anche se quest'ultimo risulta parzialmente chiuso costituendo un piano a sé stante - in considerazione che alcune

parti sembrano non rispettare le condizioni di abitabilità (altezza inferiore ai 2,70 mt, mancanza di un sufficiente livello di illuminazione naturale e ricambio d'aria, pareti divisorie in legno, ecc) e inoltre allo stato attuale non è certa la loro legittimità edilizia - non è possibile considerarle del tutto come superfici residenziali utili.

Di conseguenza si è deciso prudenzialmente di valutarle come superfici accessorie comunicanti con quelle principali attribuendo un coefficiente di ragguaglio pari al 70%.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Le fonti d'informazioni utilizzate per la ricerca di mercato sono state numerose e prettamente agenzie immobiliari con sede nei comuni di Partinico e Balestrate e operatori immobiliari operanti nella zona:

- 1) Agenzia immobiliare *Immobiliare trova casa* in via Cavalieri di Vittorio Veneto, Partinico;
- 2) Agenzia immobiliare *Di Trapani Lorenzo* via La Spia, Partinico;
- 3) Agenzia immobiliare *Immobiliare Siciliana di Cossentino* in Corso dei Mille, Partinico;
- 4) Agenzia immobiliare *MM Servizi Immobiliari* in Corso dei Mille, 278, Partinico;
- 5) Agenzia immobiliare *Studio Lombardo* in via Leonardo Da Vinci, 15, Partinico;
- 6) Agenzia immobiliare *Galileo immobiliare* in via Madonna del Ponte, Balestrate;
- 7) Agenzia immobiliare *Immobiliare Spica* in via Madonna del Ponte, Balestrate;
- 8) Agenzia immobiliare *Studio Balestrate di Gagliano Francesco* in Piazza E. Rettore, Balestrate;
- 9) Agenzia immobiliare *Il Semaforo Immobiliare* in via Principessa Elena, 88, Partinico;
- 10) Annunci soggetti privati anche online;
- 11) Interviste ad operatori immobiliari operanti nella zona di riferimento.

Ponderando tramite processo di confronto i seguenti 4 comparativi rappresentati da palazzine indipendenti per civile abitazione tutte in condizioni manutentive comparabili come il bene pignorato:

- I. casa indipendente di 110 mq, sviluppata su 3 livelli, sito in via Di Falco, con terrazza e balcone, buone condizioni offerto a € 65.000 pari a **600 €/mq**;
- II. palazzina totalmente ristrutturata su tre livelli di 75 mq, sito in via Principe Amedeo, con ampio terrazzo, ottimo stato offerto a € 53.000 pari a **700 €/mq**;

- III. casa di 85 mq, piano terra di una palazzina, sita nei pressi di via G.Verga, buone condizioni, offerto a € 60.000 pari a **700 €/mq**;
- IV. casa di 130 mq, sita in via Giuseppe Avellone, buono stato, offerto a € 65.000 pari a **500 €/mq**;

dove è emerso che le abitazioni indipendenti su più livelli posizionate nella microarea di riferimento hanno valori di vendita compresi tra i 500 – 700 €/mq in base alle dimensioni e alle condizioni manutentive; valori tendenzialmente in linea con i dati OMI.

Valutando i seguenti elementi rappresentati da fattori esterni e contestuali e da parametri intrinseci ed endogeni dell'immobile:

- 1) Ubicazione in una zona centrale quasi a ridosso del centro storico a poca distanza dalla villa comunale (Piazza Vittorio Emanuele) e dalla sede istituzionale del comune (Piazza Umberto I);
- 2) Ingressi in via Cammarata, una strada di secondaria importanza;
- 3) Fabbricato per civile abitazione sviluppato su 2 livelli fuori terra;
- 4) Condizioni manutentive nel complesso buone senza nessuna criticità;
- 5) Edificio composto da due immobili indipendenti con ingressi separati ma connessi dal punto di vista strutturale e sotto l'aspetto della complessiva legittimità edilizia;
- 6) Superficie commerciale grande;
- 7) Dotazione di terrazzini;
- 8) Zona sufficientemente urbanizzata e servita;
- 9) Mercato immobiliare tendenzialmente poco dinamico con una bassa domanda a fronte di un'elevata offerta;
- 10) Edificio con destinazione residenziale;
- 11) Fabbricato dal punto di vista edilizio con gravi abusi (sostanziali) sanabili attraverso la presentazione di una pratica con un iter di approvazione complesso;
- 12) Fabbricato irregolare dal punto di vista catastale;

- 13) Immobile con basso grado di illuminazione con esistenza di alcuni vani privi di finestre e mancanza di aperture e vedute laterali;
- 14) Alcune parti a livello del piano soppalco verosimilmente non rispettano le condizioni di abitabilità;
- 15) Assetto distributivo carente sotto il profilo dell'efficienza funzionale, evidenziando una frammentazione degli ambienti che compromette la loro ottimale fruizione;
- 16) Potenziale elevato grado di fungibilità per utilizzo, in caso di esito positivo del processo di legittimazione edilizia, distinto dei due appartamenti anche per reddito da locazione.

si è attribuito un valore unitario di 400 €/mq ovvero considerando una superficie commerciale di 247,01 m² il più probabile valore di mercato (non computando le spese di regolarizzazione) è di euro 98.804.

Dal valore di stima del lotto si detraggono i seguenti costi:

- Costi complessivi (presentazione di PDCS e SCA) per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 30.800,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 3.440,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 700,00

I costi totali da detrarre sono pari a **€ 34.940**

Dunque, il valore di stima del lotto **verrà deprezzato di euro € 34.940**

$$V = € 98.804 - € 34.940 = € 63.864$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è arrotondando di **euro (arrotond.) € 64.000 (sessantaquattromila, euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$\text{€ } 64.000 - 5\% \text{ di € } 64.000 = \text{€ } 60.800$ (che si arrotondano in **€ 61.000**)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata** (1/1 del diritto di proprietà) è pari a **euro 61.000 (sessantunomila,00)**

Essendo la quota in titolarità dei soggetti eseguiti intera del diritto di proprietà non rientra il caso di vendita frazionata.

Sebbene l'edificio sia composto da due unità immobiliari funzionalmente indipendenti e dotate di accessi autonomi, la loro connessione strutturale organica, la pertinenza a un unico corpo di fabbrica e l'unitario processo di regolarizzazione (unica istanza di sanatoria per entrambe le unità immobiliari) comportano in questa fase la configurazione di un unico compendio di vendita.

In conclusione si rende necessario procedere alla messa in vendita in un unico lotto; solo a seguito del perfezionamento del Permesso di Costruire in Sanatoria e del conseguente aggiornamento catastale sarà possibile una futura eventuale alienazione separata delle singole unità potendo quest'ultime circolare autonomamente sul mercato.

Precisazioni

Si precisa nuovamente che in relazione alla procedura di regolarizzazione e alla stima della relativa spesa ricavata pur nella preminente volontà e nella convinzione assoluta da parte

del sottoscritto di aver fornito dati e informazioni complete, si avverte che è impossibile prevedere con precisione e certezza, il giudizio che verrà espresso dagli uffici deputati competenti sia in merito alla convalida del Permesso di Costruire in Sanatoria che al parere di congruità del prezzo calcolato in questa sede; attività che gli uffici comunali di Partinico rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della domanda.

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 Atti di provenienza
- ALLEGATO 2 Documentazione catastale
- ALLEGATO 3 Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa
- ALLEGATO 4 Verbali di sopralluogo
- ALLEGATO 5 Grafici di rilievo stato di fatto lotto
- ALLEGATO 6 Documentazione fotografica lotto
- ALLEGATO 7 Interrogazione con esito negativo su planimetrie storiche
- ALLEGATO 8 Sovrapposizione stato di fatto con planimetrie catastali
- ALLEGATO 9 Documentazione edilizia lotto
- ALLEGATO 10 Estratto PRG
- ALLEGATO 11 Fattura SAS visure aerofotogrammetriche 539-2026 del 13-04-2026
- ALLEGATO 12 Contributi concessori e oneri Comune di Partinico
- ALLEGATO 13 Relazione calcolo canone indennità di occupazione
- ALLEGATO 14 Comunicazione Pec usi civici
- ALLEGATO 15 Valori OMI e Borsino immobiliare
- ALLEGATO 16 Attestazione trasmissione copia perizia

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Palermo, 18/04/2026

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Fabrizio Ferro