

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 254/2022 - 369/2024****BCC NPLS 2020 SRL***contro***"..."****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI****CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. GIUSEPPE SEBASTIANO CIARDO****PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE****LOTTO 1**

Quota indivisa pari ad 1/1 della villetta con autorimessa e terreno circostante sita in territorio di Giardinello (PA) c.da Partadinello s.n.c. identificata al C.F. con il foglio 2 p.lla 1907 sub. 7 e 8, il terreno circostante censito al C.T. con il foglio 447, 450 e 453.

**Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**LOTTO 1****PREMESSA**

Con provvedimento del **18.9.2025** il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Massimiliano Bottone, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3640 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **24.4.2025** 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 Dott. Giuseppe Sebastiano Ciardo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **24.4.2025**.

In data **16.5.2025** si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, 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 due immobili.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto 1 di vendita che comprende l'immobile pignorato denominati A e B tra i beni di proprietà del Sig. "...".

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- A) *fabbricato per Civile abitazione in Comune di Giardinello, contrada Partaddinello s.n.c. (denominata anche Portadinello ovvero Portaddinello ovvero Portadineddu) confinante con stradella da tre lati, costituito da casa al piano terra e primo, composta da: cucina, soggiorno, salone, una stanza, due w.c., lavanderia e porticato al piano terra, e quattro camere, tre w.c., disimpegno e due ripostigli al piano primo, nonché da locale autorimessa al piano seminterrato.*
- Censito al Catasto Fabbricati: la casa al foglio 2, p.lla 1907 sub.7 (derivato dai subb.5 e 6) contrada Partaddinello snc, piano T-I, cat. A/7, vani 7; il locale autorimessa al foglio 2, p.lla 1907 sub.8 (derivato dal subb.5 e 6) contrada Partaddinello snc, piano T-1. cat. C/6, superficie catastale mq.99.*

-B) terreni siti in di Giardinello, contrada Partaddinello s.n.c. (denominata anche Portadinello ovvero Portaddinello ovvero Portadineddu) censiti al Catasto Terreni di Giardinello al foglio 2 particelle: 447, 450 453;

Diritti reali:

Il diritto reale in testa a parte eseguita sull'immobile, riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

Atto di compravendita del Notaio Bica Vito del 25 febbraio 2004 repertorio n. 16439/5513 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 16 marzo 2004 al numero di registro generale 12016 e numero di registro particolare 8110 da potere di Terranova Giuseppe nato a Montelepre (PA) in data 20 aprile 1935 C.F. TRRGPP35D20F544M per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (All. 1)

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale **(All. 2).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

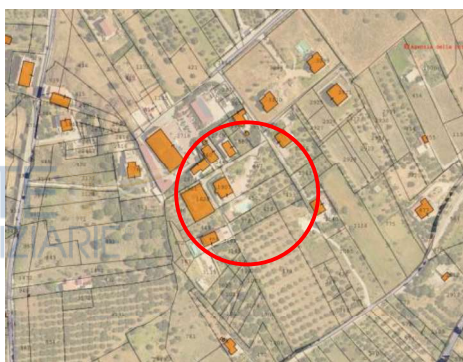
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale **(All. 3)** e la mappa catastale **(All. 4)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 5)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) (All. 3)



Estratto di mappa catastale (All. 4)

Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 5)**QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI
COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

Il lotto è costituito da una villetta con terreno di pertinenza e piscina, il tutto censito al **C.F. del Comune di Giardinello (PA)**, al **fg. 2, p.lla 1907, sub. 7**, cat. catastale A/7 (abitazioni in villino), classe 2, consistenza 7 vani superficie catastale mq 234, totale escluse aree scoperte 228, rendita catastale 433,82, al **fg. 2, p.lla 1907, sub. 8**, cat. catastale C/6 (autorimessa), classe 9, consistenza 80 mq, superficie catastale mq 99, rendita catastale 123,95, **C.T. del Comune di Giardinello (PA)**, al **fg. 2, p.lla 447**, qualità vigneto, classe 2, superficie mq 1.900, R.D. 15,70 R.A 4,42, al **fg. 2, p.lla 450**, qualità ulivero, classe 2, superficie mq 1.253, R.D. 7,12 R.A 6,15, al **fg. 2, p.lla 453**, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 422, R.D. 2,94 R.A 0,98, **(All. 2)**

Tipologia: Villa con terreno di pertinenza e piscina

Ubicazione: Palermo, contrada Partadinello n. snc Piano T-1.

Caratteristiche strutturali: Struttura in c.a. – solai in latero-cemento - copertura a tetto.

Accessi: Il cancello di ingresso alla villa attesta su strada (via Partadinello snc), si perviene così nel giardino di proprietà esclusiva dell'immobile ove attestano gli accessi al bene.

Confini: (All. 4)

Nord: con le p.lle 2868, 2867, 2249, 1580 e 2856 del foglio 2 di Giardinello (PA)

Est: con le p.lle 2475, 1541 e 1540 del foglio 2 di Giardinello (PA)

Sud: con le p.lle 452 e 476 del foglio 2 di Giardinello (PA)

Ovest: con le p.lle 1621, 1620, 449 e 452 del foglio 2 di Giardinello (PA)

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: a piano terra da salone, saletta, due w.c., cucina, angolo cottura disimpegno lavanderia e porticato. a piano primo da quattro vani, due ripostigli, tre w.c. e tre balconi., a piano S1 da un unico ambiente avente due accessi (All. 6).

Nel giardino pertinenziale nella porzione identificata dalla p.lla 450 si rileva la presenza di una piscina e di due corpi realizzati in muratura e affiancati, il primo chiuso su tre lati e nel secondo risultano essere stati realizzati un w.c. ed un ripostiglio (All. 6).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione, presenta impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti.

Relativamente agli impianti, lo scrivente non ha rilevato la presenza della certificazione di conformità

Attestato di prestazione energetica: non fornito

Fotografie dei luoghi (All. 7)



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5

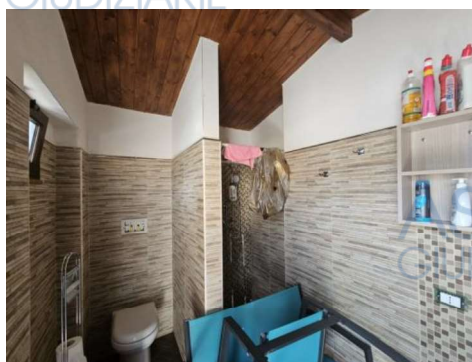


Foto n. 6

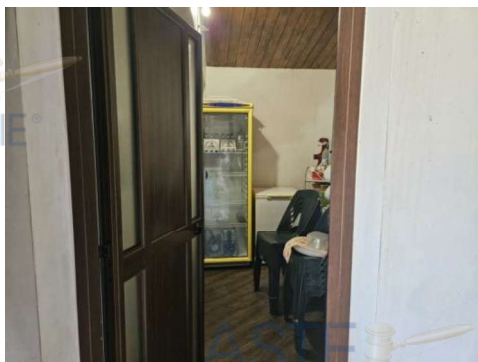


Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10





Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13

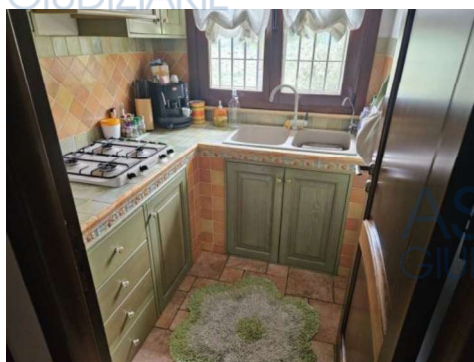


Foto n. 14



Foto n. 15

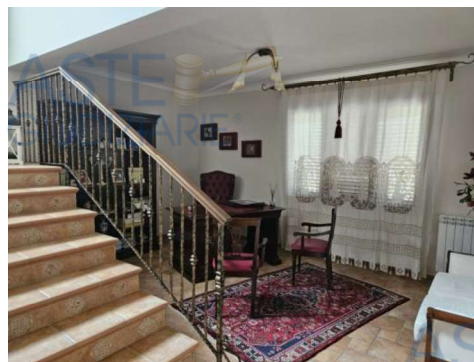


Foto n. 16

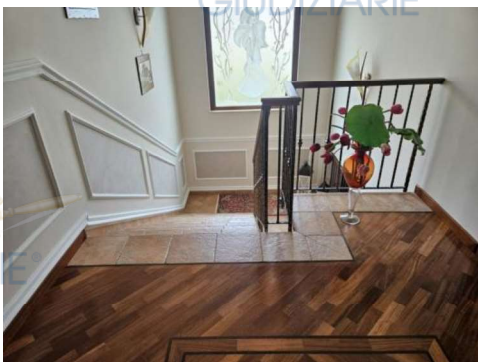


Foto n. 17



Foto n. 18





Foto n. 19



Foto n. 20

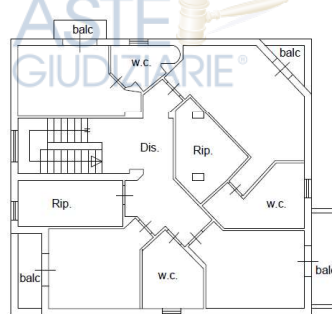
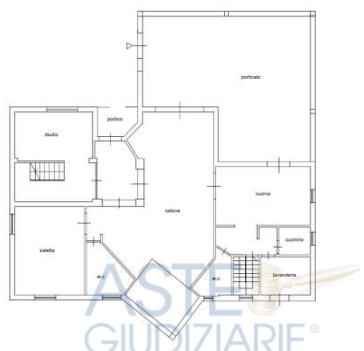


Foto n. 21

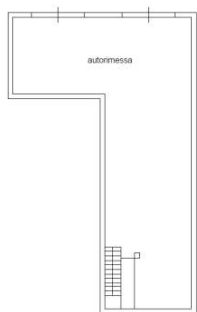


Foto n. 22

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 6)



Rilievo dello stato dei luoghi piano terra e piano primo (All. 6)



Rilievo dello stato dei luoghi piano sS1 e PiscinaS1 (All. 6)**Rilievo dello stato dei luoghi del corpo esterno (All. 6)**

L'odierna consistenza dell'immobile andrà ridotta per riportare il tutto alla consistenza indicata nelle tavole progettuali allegate all'istanza di sanatoria

Superfici odierne

Superficie commerciale: 500 mq

Superfici dopo gli interventi di ripristino

Superficie commerciale: 351 mq

Altezza utile:

Piano terra H 2,90 m

Piano primo H 2,90 m

Piano S1 H 3,28 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al **C.F. del Comune di Giardinello (PA)**, al **fg. 2, p.lla 1907, sub. 7**, cat. catastale A/7 (abitazioni in villino), classe 2, consistenza 7 vani superficie catastale mq 234, totale escluse aree scoperte 228, rendita catastale 433,82, al **fg. 2, p.lla 1907, sub. 8**, cat. catastale C/6 (autorimessa), classe 9, consistenza 80 mq, superficie catastale mq 99, rendita catastale 123,95, **C.T. del Comune di Giardinello (PA)**, al **fg. 2, p.lla 447**, qualità vigneto, classe 2, superficie mq 1.900, R.D. 15,70 R.A 4,42, al **fg. 2, p.lla 450**, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 1.253, R.D. 7,12 R.A 6,15, al **fg. 2, p.lla 453**, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 422, R.D. 2,94 R.A 0,98

Le visure catastali (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Dalla consultazione delle visure catastali storiche si evince che l'immobile ha subito le seguenti variazioni:

FOGLIO 2, P.LLA 1907, SUB. 7**Unità immobiliare dal 04/11/2016**

Dati identificativi

Foglio 2, p.lla 1907, sub. 7

Dati classamento

Categoria A/7 Classe 2 consistenza 7 vani superficie catastale Totale: 234 m² Totale:escluse aree scoperte 228 m², rendita € 433,82.

Indirizzo: Contrada Partadinello n. snc Piano T-1

Dati derivanti da

VARIAZIONE del 04/11/2016 Pratica n. PA0265674 in atti dal 04/11/2016

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 75016.1/2016).

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2015

Dati identificativi

Foglio 2, p.lla 1907, sub. 7

Dati classamento

Categoria A/7 Classe 2 consistenza 7 vani, rendita € 433,82.

Indirizzo: Contrada Partadinello n. snc Piano T-1

Dati derivanti da

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2015 Pratica n. PA0112878 in atti dal

10/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA

AGGIORNAMENTO ANSC (n. 67774.1/2015)

Situazione dell'unità immobiliare dal 10.12.2008

Dati identificativi

Foglio 2, p.lla 1907, sub. 7

Dati classamento

Categoria A/7 Classe 2 consistenza 7 vani, rendita € 433,82.

Indirizzo: Contrada Partadineddu n. snc Piano T-1

Dati derivanti da

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2008 Pratica n. PA0580451 in atti dal

10/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26574.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2007

Dati identificativi

Foglio 2, p.lla 1907, sub. 7

Dati classamento

Categoria A/7 Classe 2 consistenza 7 vani, rendita € 433,82.

Indirizzo: Contrada Partadineddu n. snc Piano T-1

Dati derivanti da

VARIAZIONE del 10/12/2007 Pratica n. PA0643576 in atti dal 10/12/2007

DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 34234.1/2007)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

- **Situazione degli intestati dal 10/12/2007**
- "..."

Dati derivanti da

VARIAZIONE del 10/12/2007 Pratica n. PA0643576 in atti dal 10/12/2007

DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 34234.1/2007)

FOGLIO 2, P.LLA 1907, SUB. 8

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati identificativi

Foglio 2, p.lla 1907, sub. 8

Dati classamento

Categoria C/6 Classe 9 consistenza 80 mq superficie catastale 99 mq, rendita € 123,95.

Indirizzo: Contrada Partadinello n. snc Piano T

Dati derivanti da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2015

Dati identificativi

Foglio 2, p.lla 1907, sub. 8

Dati classamento

Categoria C/6 Classe 9 consistenza 80 mq, rendita € 123,95.

Indirizzo: Contrada Partadinello n. snc Piano T

Dati derivanti da

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2015 Pratica n. PA0112879 in atti dal 10/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 67775.1/2015)

Situazione dell'unità immobiliare dal 10.12.2008

Dati identificativi

Foglio 2, p.lla 1907, sub. 8

Dati classamento

Categoria C/6 Classe 9 consistenza 80 mq, rendita € 123,95.

Indirizzo: Contrada Partadineddu n. snc Piano T

Dati derivanti da

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2008 Pratica n. PA0580451 in atti dal 10/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26574.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2007

Dati identificativi

Foglio 2, p.lla 1907, sub. 8

Dati classamento

Categoria C/6 Classe 9 consistenza 80 mq, rendita € 123,95.

Indirizzo: Contrada Partadineddu n. snc Piano T

Dati derivanti da

VARIAZIONE del 10/12/2007 Pratica n. PA0643576 in atti dal 10/12/2007
DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 34234.1/2007)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**Situazione degli intestati dal 10/12/2007**

- "..."

Dati derivanti da

VARIAZIONE del 10/12/2007 Pratica n. PA0643576 in atti dal 10/12/2007
DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 34234.1/2007)

FOGLIO 2, P.LLA 447**Unità immobiliare dal 7/11/2003**

Dati identificativi

Foglio 2, p.lla 447

Dati classamento

Qualità Vigneto Classe 2 superficie 1.900 mq, R.D. € 15,70 R.A. € 4,42.

Dati derivanti da

TIPO MAPPALE del 29/12/1989 Pratica n. PA0517563 in atti dal 07/11/2003 ISTZ.

514764/03 (n. 5551.1/1989)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:2 Particella:1907 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25.2.2004

- "..."

Dati derivanti da

VOLTURA D'UFFICIO del 25/02/2004 Pubblico ufficiale BICA Sede PARTINICO (PA) Repertorio n. 16439 - CONVALIDA TRASCR. 8110/2004 Voltura n. 37692.2/2006

- Pratica n. PA0332778 in atti dal 31/10/2006

Situazione degli intestati dal 25.2.2004

- "..."

Dati derivanti da

Atto del 25/02/2004 Pubblico ufficiale BICA VITO Sede PARTINICO (PA) Repertorio n. 16439 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)***IN VIRTù DELL'ATTO DI DONAZIONE DEL GIORNO 18 DICEMBRE 1960, RICEVUTO DAL NOTAIO GIUSEPPE FERRAUTO DI MONTELEPRE, REGISTRATO A PARTINICO IL 21 DICEMBRE 1960 AL N. 1170 E TRASCRITTO A PALERMO IL 30 DICEMBRE 1960 AI NN. 39.953/32.406 DA POTERE DI TERRANOVA SALVATORE, NONCHè PER SUCCESSIONE SIVA OPERA DI EDIFICAZIONE. Nota presentata con Modello Unico n. 8110.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 18/03/2004

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

TERRANOVA GIUSEPPE NATO Valguarnera ; Terranova Giuseppe Nato In Montelepre Il 20-4-1935 Livellario Al Duca Valguarnera (1) Proprietà 1000/1000 fino al 25/02/2004

Dati derivanti da

Impianto meccanografico del 08/03/1988

FOGLIO 2, P.LLA 450

Dati identificativi

Foglio 2, p.lla 450

Dati classamento

Qualità Uliveto Classe 2 superficie 1.253 mq, R.D. € 7,12 R.A. € 6,15.

Dati derivanti da

Impianto meccanografico del 08/03/1988

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25.2.2004

- "..."

Dati derivanti da

VOLTURA D'UFFICIO del 25/02/2004 Pubblico ufficiale BICA Sede PARTINICO (PA) Repertorio n. 16439 - CONVALIDA TRASCR. 8110/2004 Voltura n. 37692.2/2006

- Pratica n. PA0332778 in atti dal 31/10/2006

Situazione degli intestati dal 25.2.2004

- "..."

Dati derivanti da

Atto del 25/02/2004 Pubblico ufficiale BICA VITO Sede PARTINICO (PA) Repertorio n. 16439 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)***IN VIRTù DELL'ATTO DI DONAZIONE DEL GIORNO 18 DICEMBRE 1960, RICEVUTO DAL NOTAIO GIUSEPPE FERRAUTO DI MONTELEPRE, REGISTRATO A PARTINICO IL 21 DICEMBRE 1960 AL N. 1170 E TRASCRITTO A PALERMO IL 30 DICEMBRE 1960 AI NN. 39.953/32.406 DA POTERE DI TERRANOVA SALVATORE, NONCHè PER SUCCESSIONE SIVA OPERA DI EDIFICAZIONE. Nota presentata con Modello Unico n. 8110.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 18/03/2004

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

TERRANOVA GIUSEPPE NATO Valguarnera ; Terranova Giuseppe Nato In Montelepre Il 20-4-1935 Livellario Al Duca Valguarnera (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/02/2004

Dati derivanti da

Impianto meccanografico del 08/03/1988

FOGLIO 2, P.LLA 453

Dati identificativi

Foglio 2, p.lla 447

Dati classamento

Qualità Vigneto Classe 3 superficie 422 mq, R.D. € 2,94 R.A. € 0,98.

Dati derivanti da

Impianto meccanografico del 08/03/1988

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25.2.2004

- "..."

Dati derivanti da

VOLTURA D'UFFICIO del 25/02/2004 Pubblico ufficiale BICA Sede PARTINICO (PA) Repertorio n. 16439 - CONVALIDA TRASCR. 8110/2004 Voltura n. 37692.2/2006

- Pratica n. PA0332778 in atti dal 31/10/2006

Situazione degli intestati dal 25.2.2004

- "..."

Dati derivanti da

Atto del 25/02/2004 Pubblico ufficiale BICA VITO Sede PARTINICO (PA) Repertorio n. 16439 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)***IN VIRTù DELL'ATTO DI DONAZIONE DEL GIORNO 18 DICEMBRE 1960, RICEVUTO DAL NOTAIO GIUSEPPE FERRAUTO DI MONTELEPRE, REGISTRATO A PARTINICO IL 21 DICEMBRE 1960 AL N. 1170 E TRASCRITTO A PALERMO IL 30 DICEMBRE 1960 AI NN. 39.953/32.406 DA POTERE DI TERRANOVA SALVATORE, NONCHè PER SUCCESSIONE SIVA OPERA DI EDIFICAZIONE. Nota presentata con Modello Unico n. 8110.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 18/03/2004

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

TERRANOVA GIUSEPPE NATO Valguarnera; Terranova Giuseppe Nato In Montelepre Il 20-4-1935 Livellario Al Duca Valguarnera (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/02/2004

Dati derivanti da

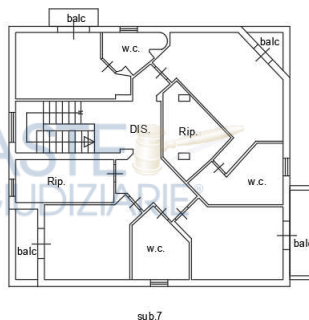
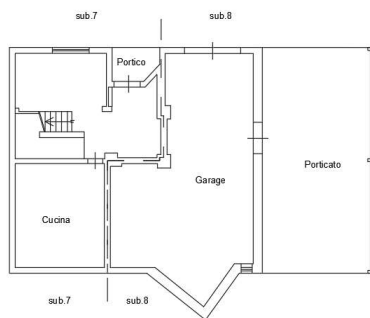
Impianto meccanografico del 08/03/1988

Planimetria catastale: lo stato dei luoghi (All. 6) non corrisponde alla planimetria catastale (All. 8 et 9) per le seguenti difformità:

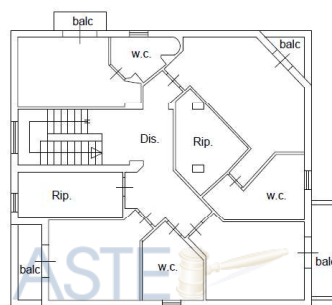
A piano terra si rileva il cambio della destinazione d'uso del Sub. 8 da autorimessa ad abitazione e l'ampliamento costituito da porzione del porticato oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il piano S1, la piscina e i due corpi esterni ubicati nelle vicinanze della piscina risultano essere completamente assenti nelle planimetrie catastali

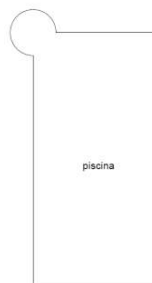
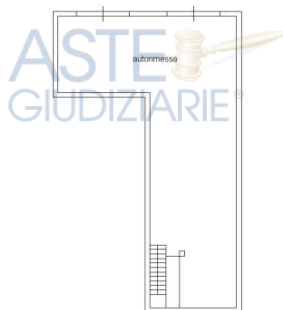
Al fine di regolarizzare tali difformità si dovrà dapprima procedere all'inserimento in mappa delle sagome dei corpi abusivi rilevati, effettuando il rilievo topografico dei beni presentando apposito documento PREGEO, successivamente si dovranno presentare le nuove planimetrie catastali dell'immobile tramite documento, presso il l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio. I costi ammontano ad **€ 3.500,00**



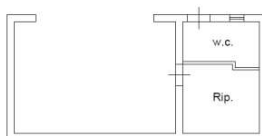
Ricostruzione planimetria catastale piano terra e piano primo (All. 9)



Rilievo dello stato dei luoghi piano terra e piano primo (All. 6)



Rilievo dello stato dei luoghi piano sS1 e PiscinaS1 (All. 6)



Rilievo dello stato dei luoghi del corpo esterno (All. 6)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**LOTTO 1:**

Quota indivisa pari ad 1/1 della villetta con autorimessa e terreno circostante sita in territorio di Giardinello (PA) c.da Partadinello s.n.c. identificata al C.F. con il foglio 2 p.lla 1907 sub. 7 e 8, il terreno circostante censito al C.T. con il foglio 447, 450 e 453.

Composto da: **a piano terra** da salone, saletta, due w.c., cucina, angolo cottura disimpegno lavanderia e porticato. **a piano primo** da quattro vani, due ripostigli, tre w.c. e tre balconi., **a piano S1** da un unico ambiente avente due accessi (All. 6).

Nel giardino pertinenziale nella porzione identificata dalla p.lla 450 si rileva la presenza di una piscina e di due corpi realizzati in muratura e affiancati, il primo chiuso su tre lati e nel secondo risultano essere stati realizzati un w.c. ed un ripostiglio.

Confinante con.

Nord: con le p.lle 2868, 2867, 2249, 1580 e 2856 del foglio 2 di Giardinello (PA)

Est: con le p.lle 2475, 1541 e 1540 del foglio 2 di Giardinello (PA)

Sud: con le p.lle 452 e 476 del foglio 2 di Giardinello (PA)

Ovest: con le p.lle 1621, 1620, 449 e 452 del foglio 2 di Giardinello (PA)

Censito al C.F. con il foglio **2 p.la 1907 sub. 7 e 8, il terreno circostante censito al C.T. con il foglio 447, 450 e 453**

Per la costruzione dell'immobile risultano essere state rilasciate n. 2 concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della legge 47/85, la prima la n. 17 del 28.7.1998 e la seconda in variante la n. 5 del 17.1.2005 (**Ail. 11**). Dal confronto tra l'odierno stato dei luoghi (**Ail. 6**) e le tavole allegate al progetto (**Ail. 12**) lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità

- I. A piano terra si rileva l'ampliamento costituito dal porticato, dalla cucina, dal cucinino dalla lavanderia dal w.c. e dalla scala di accesso al piano S1, nonché un piccolo fuori sagoma di forma triangolare, nonché una diversa distribuzione interna degli spazi (**Ail. 13**).
- II. L'autorimessa ubicata a piano S1 risulta essere stata realizzata abusivamente.
- III. La piscina risulta essere stata realizzata abusivamente.
- IV. I corpi esterni ubicati a poca distanza dalla piscina risultano essere stati realizzati abusivamente.

L'immobile non presenta conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, al fine di regolarizzare tali difformità si dovrà dapprima procedere all'inserimento in mappa delle sagome dei corpi abusivi rilevati, effettuando il rilievo topografico dei beni presentando apposito documento PREGEO, successivamente si dovranno presentare le nuove planimetrie catastali dell'immobile tramite documento, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio.

PREZZO A BASE D'ASTA € 278.500,00

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

Dalla consultazione della relazione notarile (**Ail. 10**) in atti si evince che l'immobile è pervenuto a parte eseguita nella persona del Sig. "... " giusto atto di compravendita del Notaio Bica Vito del 25 febbraio 2004 repertorio n. 16439/5513, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 16 marzo 2004 al numero di registro generale 12016 e numero di registro particolare 8110 da potere di Terranova Giuseppe nato a Montelepre (PA) in data 20 aprile 1935 C.F. TRRGPP35D20F544M per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (**Ail. 1**).

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

Lo scrivente ha effettuato lunghe e diverse ricerche al fine verificare la regolarità edilizia dell'immobile i cui estremi non vengono citati nella documentazione in possesso del sottoscritto, lo steso quindi si è dovuto recare diverse volte presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Giardinello al fine di cercare, richiedere ed entrare in possesso della documentazione tecnica utile all'espletamento del mandato conferito.

Per la costruzione dell'immobile risultano essere state rilasciate n. 2 concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della legge 47/85, la prima la n. 17 del 28.7.1998 e la seconda in variante la n. 5 del 17.1.2005 (**Ail. 11**). Dal confronto tra l'odierno stato dei luoghi (**Ail. 6**) e le tavole allegate al progetto (**Ail. 12**) lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità

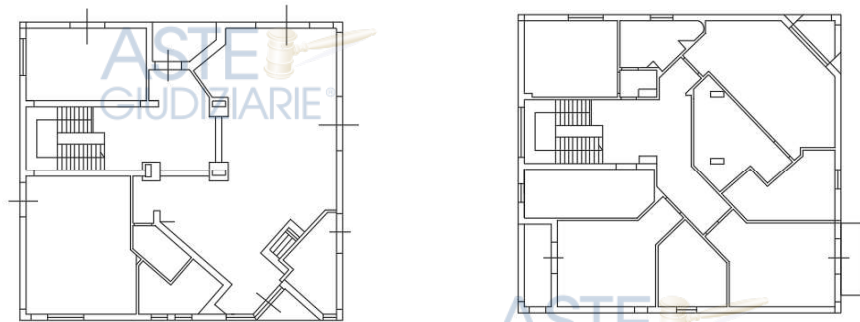
- I. A piano terra si rileva l'ampliamento costituito dal porticato, dalla cucina, dal cucinino dalla lavanderia dal e.c. e dalla scala di accesso al piano S1, nonché un piccolo fuori sagoma di forma triangolare, nonché una diversa distribuzione interna degli spazi (**Ail. 13**).
- II. L'autorimessa ubicata a piano S1 risulta essere stata realizzata abusivamente.
- III. La piscina risulta essere stata realizzata abusivamente.
- IV. I corpi esterni ubicati a poca distanza dalla piscina risultano essere stati realizzati abusivamente.

Relativamente alle problematiche di cui ai punti I, II, IV, essendo opere non sanabili ai sensi della normativa vigente si dovrà procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi

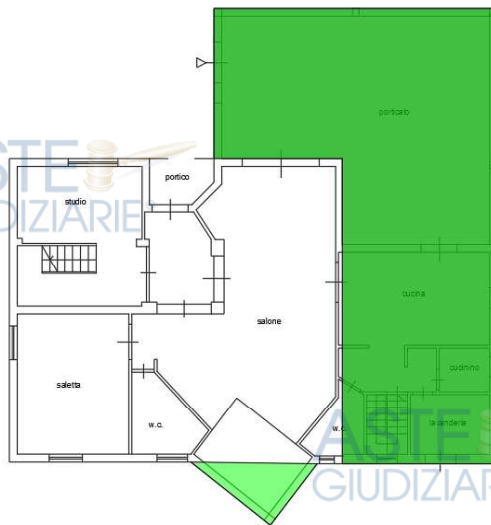
Da conteggi effettuati in fogli separati lo scrivente l'importo delle lavorazioni indicate ammonta ad **€ 42.000,00** circa

Per la regolarizzazione della piscina lo scrivente da conteggi effettuato in fogli separati ha previsto un importo pari ad **€ 12.000,00**





Ricostruzione planimetrica di progetto piano terra e piano primo (All. 12)



Difformità rilevate a piano terra (All. 13)

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. "...".

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:

- Ripristino dello stato dei luoghi relativamente alle problematiche meglio esposte in risposta al quesito n. 6 punti I, II e IV per un costo pari a circa **euro 42.000,00**
- Per la regolarizzazione della piscina si è computato un importo pari a circa **euro 12.000,00**
- Rregolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 3.500,00**, come determinato in risposta al quesito 3.
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica **€ 250,00**

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 e delle **ispezioni ipotecarie** estratte dallo scrivente esperto in data **5.9.2025 (All. 14)** sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

4. TRASCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 26388 Registro Generale 33350

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO
Repertorio 3351 del
11/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 26/07/2024 - Registro Particolare 30121 Registro Generale 37306

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI PALERMO Repertorio
8871 del 24/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc. (All. 15)

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. (All. 15)

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

L'immobile non risulta fare parte di alcun condominio

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

Criterio di stima

Sintetico comparativo,

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **351 mq** così calcolati:

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sulla scorta di ricerche effettuate delle caratteristiche dell'immobile dello stato d'uso delle rifiniture dell'ampia area esterna e della presenza della piscina **il più probabile valore unitario dell'immobile è di euro 1.000,00 €/mq (All. 16)**

Si avrà quindi € /mq 1.000,00 x 351,00 = € 351.000,00

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Ripristino dello stato dei luoghi: **euro 42.000,00**
- Per la regolarizzazione della piscina: **euro 12.000,00**
- Regolarizzazione delle difformità catastali, **euro 3.500,00**
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica **€ 250,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 57.750,00

$V = € 351.000,00 - € 57.750,00 = € 293.250,00$

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:

$€ 293.250,00 - 5\% = € 293.250,00 - € 14.662,50 = € 278.587,50$

In cifra tonda € 278.500,00

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di compravendita
2. Visure catastali storiche
3. Riprese satellitari
4. Stralcio del foglio di mappa catastale
5. Sovrapposizione grafica Stimatrix forMaps
6. Planimetrie dello stato dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Planimetrie catastali
9. Ricostruzione grafica delle planimetrie catastali
10. Relazione notarile
11. Documentazione tecnica
12. Ricostruzione grafica delle tavole progettuali
13. Tavola delle difformità
14. Ispezioni ipotecarie
15. Certificato di destinazione urbanistica
16. Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare

Palermo, data 29.9.2025

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Massimiliano Bottone