

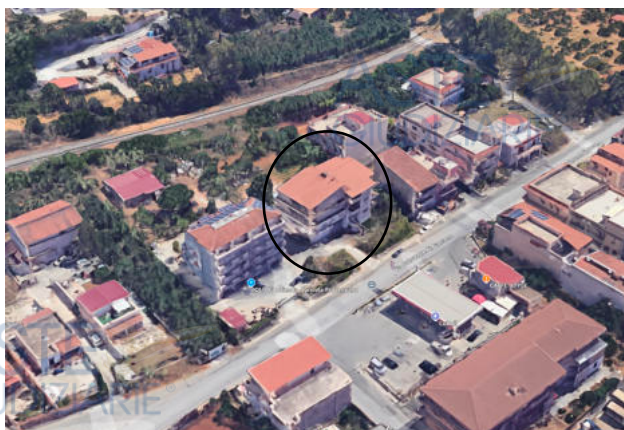
**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 265/20234**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MINUTOLI FABRIZIO**

**CREDITORE PROCEDENTE: DOVALUE SPA**

**DEBITORE:** [REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE PER PUBBLICITA'**  
**LOTTO UNICO**



Unità immobiliare via Gaetano Di Salvatore Trappeto (PA)

Palermo, 11 dicembre 2025

C.T.U. Esperto stimatore Arch. Bordenga Antonietta Maria Cal.

## PREMESSA

In data 07 aprile 2025 la sottoscritta riceve la comunicazione da parte della cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dell'avvenuta nomina. La scrivente CTU Arch. Antonietta Maria Cal. Bordenga, libera professionista iscritta regolarmente all'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 5192, con studio in Palermo via Passaggio Giuseppe Di Stefano 4, quindi viene nominata con i quesiti secondo il mandato, dal Giudice Dott.ssa Giuffrida Grazia, in qualità di esperto valutatore nella procedura n. 265/2024. Successivamente, procede alla sottoscrizione del giuramento di rito con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, presso il Tribunale di Palermo, con l'incarico di redigere una perizia di stima dell'immobile sito in Trappeto (PA) via Mario Rapisardi n. SNC, Piano T-1, 2-S1 come meglio descritto nelle schede catastali allegate. In data 29.04.2025 il procedimento è stato assegnato al G.I. Dott. Minutoli Fabrizio.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, verificava la *check list* (modulo di controllo) in atti, compilata con la collaborazione del custode Giudiziario nominato, **Dott. Cillino Alessandro** di Palermo, per il controllo della documentazione e inviata il 06.05.2025.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato.

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- tramite visure acquisite all'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, in data 19.04.2025, presa visione di copia di documenti notarili presenti agli atti del fascicolo, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami;
- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuare il giorno 14.05.2025 alle ore 16.00;
- si inviava comunicazione, dell'inizio delle operazioni peritali per il procedimento di esecuzione forzata in oggetto all'esecutato;
- in data 24.04.2025, previa richiesta, acquisiti i dati anagrafici presso il Comune di Palermo, a mezzo email, copia dei certificati anagrafici;
- in data 30 aprile 2025, previa richiesta al Comune di Trappeto (PA), ricezione a mezzo posta certificata copia del progetto in sanatoria dell'immobile ubicato in via Rapisardi SNC Trappeto (PA);
- in data 14.05.2025 alle ore 16.00, l'esperto effettuava il primo sopralluogo, congiuntamente col custode giudiziario, procedendo ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi del piano terra. Le operazioni peritali sono proseguite in data 16.06.2025 al piano S1, mentre non è stato possibile accedere ai piani primo e secondo per via della loro inagibilità, poiché allo stato di fatto

Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga

risultavano ostruiti da escrementi ed in stato di abbandono.

- in data 09 giugno 2025, la CTU acquisiva l'atto di donazione presso l'Archivio Notarile di Palermo, Notaio [REDACTED], del 22 giugno 1988, Rep. N. 81.861 – raccolta N. 3.935.
- in data 03.09.2025, alle ore 16:00, è stato possibile eseguire l'accesso ai piani primo e secondo previa autorizzazione concessa dalla S.V. G.I. Dott. Minutoli Fabrizio con provvedimento del 18.07.2025, per la bonifica degli immobili eseguita dalla Società CO.MI. S.r.l., in seguito alla richiesta del Custode Giudiziario Dott. Cillino Alessandro;
- in data 19 settembre 2025, previa richiesta, autorizzazione proroga di giorni 90 del termine per il deposito di relazione di stima e differimento udienza alla data del 25 febbraio 2026, ore 9.30;
- in data 09 luglio 2025, accesso atti presso il Comune di Trappeto (PA): per l'immobile oggetto di causa risulta pendente una istanza di sanatoria edilizia in concessione a nome della Sig.ra [REDACTED]
- in data 14.10.2025, previa richiesta del 09 luglio 2025 inoltrata all'Ufficio Area della Pianificazione Urbanistica del Territorio, Comune di Trappeto (PA), ricezione, a mezzo email, copia di certificato di destinazione urbanistica, PRG e Norme Tecniche di attuazione;
- In data 03 novembre 2025, previa richiesta del 09 luglio 2025 inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Trappeto (PA), ricezione, a mezzo email, copia dell'istanza di sanatoria prot. N. 5200 del 01.09.1986, successive integrazioni e calcoli oneri concessori.
- In data 06 dicembre 2025, previa richiesta del 11 novembre 2025 inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Trappeto (PA) Settore Tecnico, prot. n. 17085, risposta a mezzo pec sulla destinazione d'uso.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga



## RISPOSTE AI QUESITI:

### Lotto 1 di 1

#### QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

- **Diritti reali pignorati:** in ragione di 1/1, della Sig.ra [REDACTED], indicati nell'atto di pignoramento, atto di assegnazione, ispezione ipotecaria.
- **Beni oggetto di pignoramento:** i dati relativi all'immobile indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati in visura catastale storica e attuale, identificato come segue: immobile sito in Via Mario Rapisardi n. SNC, piano T-1 2-S1, censito al NCEU del Comune di Trappeto (PA) foglio 4, part.lla 1629, Cat. F/3. **(v. allegato n°5)**
- **Difformità sostanziale della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:** durante le operazioni peritali, sulla scorta del progetto di sanatoria in corso, sono state rilevate alcune difformità circa lo stato di fatto e il progetto stesso: al *piano S1*: realizzazione di un corpo scala esterno prospiciente il retro prospetto, di collegamento con il piano rialzato; al *piano rialzato* sono state rilevate alcune difformità riguardanti la distribuzione interna di specifici vani, la presenza di un corpo scala esterno, nel retro prospetto, che consente l'accesso diretto al vano cucina e la realizzazione di un terrazzo antistante lo stesso vano cucina, elementi che non risultano conformi alla configurazione prevista negli elaborati allegati all'istanza di sanatoria. In particolare, il terrazzo è stato realizzato in parziale sovrapposizione alla superficie interna della cucina così come rappresentata nel progetto di sanatoria, determinando una modifica della sagoma e la trasformazione di una porzione del vano cucina in spazio esterno, con conseguente riduzione del volume interno originariamente previsto. Anche il corpo scala di accesso principale ai piani, risulta in parzialmente difforme rispetto agli elaborati di sanatoria, poiché la rampa è stata estesa mediante l'aggiunta di un tratto supplementare; il *piano secondo e terzo*: allo stato di fatto si presentano in fase di costruzione allo stato grezzo, privi di tramezzi e di qualsiasi finitura, rispetto alla configurazione rappresentata nel progetto allegato alla istanza di sanatoria, nel quale tali livelli risultano suddivisi in vani e ambienti funzionali. **(v. risposta al quesito n. 3)** Dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare risulta categoria F/3 – in corso di costruzione e non è presente alcuna planimetria catastale.
- L'immobile è stato preventivamente individuato tramite le mappe satellitari reperibili sul web (google maps e google heart pro). Raffronto delle foto satellitari



Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga





Vista aerea da Google Maps dell'isolato



Vista aerea dell'isolato (da Google Heart Pro)

- **Espropri per pubblica utilità:** non vi sono espropri in atto per pubblica utilità.
- Formazione di **UNICO LOTTO** per la vendita, in quanto in relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta C.T.U. sulla scorta del sopralluogo e dalle peculiarità del bene (istanza di sanatoria pendente unica per l'intero fabbricato) **individua un solo lotto per la vendita:** l'immobile oggetto di pignoramento, è sito in Trappeto (PA) ad oggi via Salvatore di Gaetano n. 2. Trattasi di un edificio costruito su un lotto di terreno composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo, con accesso dalla via principale Salvatore Di Gaetano. Inoltre l'intero fabbricato risulta gravato da una unica domanda di condono edilizio presentata per la totalità dell'immobile ai sensi della L. 47/1985 in data **01.08.1986**, prot. n. **5200**, e successivamente integrata in data **02.10.1992**, prot. n. **6289**, riferita all'intero immobile.
- **Dati Catastali:** Immobile sito in via via Mario Rapisardi SNC, piano T-1 2-S1, censito al NCEU del Comune di Palermo foglio 4, part.IIa 1629, Cat. F/3. **(v. allegato n°5)**
- **Confini:** L'immobile fa parte di un edificio a conduzione familiare, ricadente nella part.IIa 1629, la quale part.IIa confina a nord con le part.IIe 753-794-482, ad est (prospetto principale) con la via Salvatore di Gaetano, a sud con la part.IIa 1936 ad ovest con la part.IIa 1688 (prospetto retrostante). **(v. allegato n°5 e n° 6 - visure catasto urbano)**

## QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO.

**Lotto unico – ubicazione – pertinenze e accessori:** l'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Trappeto (PA), in via Salvatore di Gaetano n. 2, entrando a sinistra rispetto al senso di marcia provenendo dalla Strada Statale SS187. Trattasi di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato, inserito in un contesto residenziale. In relazione alla conformazione altimetrica del terreno, l'edificio risulta articolato in un piano seminterrato destinato a locali di parcheggio/deposito, un piano rialzato ad uso civile abitazione, un piano primo e un piano secondo, attualmente allo stato grezzo.

L'accesso all'edificio avviene da via Salvatore di Gaetano mediante cancello carrabile automatico in ferro, che immette su una corte esterna scoperta e recintata, costituente area di pertinenza del fabbricato. All'interno di tale area, dal prospetto principale, tramite un corpo scala esterno in struttura cementizia, si accede ad un terrazzino di disimpegno sul quale si affacciano due distinti ingressi: il primo, frontalmente al termine della scala esterna, costituito dal portone d'ingresso dell'unità abitativa ubicata al piano rialzato, e il secondo collocato sulla destra, rappresentato da un portone di accesso al corpo scala interno che conduce ai piani primo e secondo. Di pertinenza del fabbricato vi è un'area esterna esclusiva di circa mq 796,77, che circonda l'edificio sui lati liberi ed è utilizzata come spazio di manovra, area di sosta e corte di servizio. L'area presenta una recinzione perimetrale sul fronte principale, mentre sul lato retrostante rimane libera; è in parte pavimentata con superficie carrabile e in parte a suolo naturale, ed è accessibile direttamente dalla via principale tramite cancello carrabile automatico. (v. allegato n°1)

L'immobile è dotato di videocitofono.

**Contesto:** l'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Trappeto (PA), in un'area caratterizzata da prevalente destinazione residenziale con presenza diffusa di edifici ad uso abitativo e turistico-ricettivo. Il contesto si presenta discretamente silenzioso, con traffico veicolare di media intensità e possibilità di parcheggio lungo la via principale Via Salvatore di Gaetano e nelle strade limitrofe. L'area risulta dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprendenti rete idrica, fognaria, pubblica illuminazione e viabilità asfaltata, ed è servita dai principali collegamenti pubblici nel raggio di circa 2000 metri. Nel medesimo raggio si rileva la presenza dei principali servizi di quartiere, quali istituti scolastici di diverso ordine e grado, (scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado), farmacia, attività bancarie, negozi al dettaglio, supermercati e luoghi di ristoro, tra cui bar, pizzerie e ristoranti. Sono inoltre presenti strutture e spazi a carattere turistico e ricreativo, collocati prevalentemente lungo il litorale e nelle zone centrali del paese. Nel complesso, la zona presenta un buon livello di accessibilità e dotazione infrastrutturale, risultando idonea all'uso residenziale stabile e di media attrattività turistica, grazie alla vicinanza al mare e alla presenza dei principali servizi di pubblica utilità.

**Ricerca per punti di interesse (elaborazione dal sistema di Stimatrix) (v. allegato n°7)**



**Dotazioni condominiali:** non sono presenti in quanto il fabbricato è a conduzione familiare.

**Composizione immobile allo stato di fatto:** l'edificio si sviluppa su quattro livelli, di cui uno seminterrato e tre fuori terra, collegati tra loro da corpo scala interno, con accesso principale dalla via Salvatore Di Gaetano, costituito da scala esterna in struttura cementizia che conduce ad un terrazzino di disimpegno dal quale si accede al portone dell'unità abitativa ubicata al piano rialzato e al portone che immette nel corpo scala interno, destinato a servire i piani primo e secondo.

L'edificio è corredato da un'area esterna di pertinenza esclusiva, della superficie complessiva di circa mq 796,77, che circonda il fabbricato sui lati liberi e funge da spazio di manovra, area di sosta e corte di servizio. Tale area è delimitata da recinzione perimetrale nella parte antistante la via principale e libera nella parte retrostante, in parte sistemata a superficie pavimentata carrabile e in parte lasciata a suolo naturale, e risulta accessibile direttamente sia dalla via principale mediante cancello carrabile automatico.

Il piano seminterrato presenta l'ingresso principale su un ampio vano destinato a parcheggio della superficie complessiva di circa mq 144,32, oltre ad un locale di deposito di circa mq 10,88. L'ambiente risulta dotato di finestre poste in quota alta lungo il perimetro, che garantiscono aerazione e illuminazione naturale al locale interno. L'accesso principale avviene attraverso un varco carrabile ubicato sul prospetto principale, costituente il principale ingresso al locale parcheggio. Dal locale deposito si accede inoltre ad un'area esterna retrostante, dalla quale si diparte una scala esterna in struttura cementizia che consente il collegamento diretto con il piano rialzato. La destinazione d'uso del piano è pertanto riconducibile a locale di deposito e parcheggio pertinenziale, con caratteristiche tipologiche e funzionali coerenti con tale uso. **(All n° 1) (All n° 2).**

Il *piano rialzato*, cui si accede tramite il portone principale dal terrazzino esterno (mq 5,55), è adibito ad uso civile abitazione e presenta l'ingresso su un ampio vano soggiorno di circa mq 50,27, dal quale si sviluppano i vari ambienti funzionali: disimpegno (mq 20,19), wc (mq 9,09), studio (mq 11,56), sala da pranzo (mq 28,50), ripostiglio (mq 3,06), cucina (mq 12,64), lavanderia (mq 5,46), wc (mq 5,16), tre camere da letto rispettivamente di mq 19,34, mq 10,77 e mq 12,73, ulteriori servizi igienici (mq 3,66 e mq 5,66), disimpegni (mq 7,20 e mq 2,70) e ripostiglio (mq 2,42).

Completano il piano tre terrazzi di mq 5,55, mq 53,40 e mq 42,85. Tutti i vani risultano dotati di aerazione e luce naturale, ad eccezione del ripostiglio annesso al vano cucina e dei vani disimpegno, che ne sono sprovvisti. Complessivamente la condizione dei servizi igienici rispetta le vigenti norme igienico sanitarie. **(All n° 1) (All n° 2).**

Il *piano primo*, accessibile tramite il corpo scala interno con ingresso dal medesimo terrazzino del prospetto principale, si presenta allo stato grezzo e privo di tramezzature interne. L'ambiente principale è costituito da un ampio vano pilastrato della superficie di circa mq 218,73, con solai completati ma assenza di finiture, pavimentazioni e impianti. Le aperture finestrate risultano tamponate con blocchi in laterizio a carattere provvisorio, e l'accesso ai terrazzi avviene tramite tavolati lignei predisposti a fini temporanei di passaggio. Il piano è inoltre dotato di due terrazzi di mq 32,52 e mq 60,26 e di un balcone di mq 5,77.

Il *piano secondo*, anch'esso raggiungibile tramite il medesimo corpo scala interno, presenta caratteristiche analoghe al piano primo. Si compone di un ampio vano pilastrato della superficie complessiva di circa mq 218,73, con solai completati ma privo di tramezzature, finiture e impianti, nonché chiusure provvisorie in laterizio sulle aperture finestrate.

Il soffitto si presenta impostato secondo la pendenza della copertura a falde spioventi, conformemente alla copertura a falde dell'edificio, determinando una variazione di quota interna nelle porzioni perimetrali. Anche in questo livello l'accesso all'ambiente principale e ai terrazzi avviene mediante tavolato ligneo provvisorio. Sono presenti due terrazzi rispettivamente di mq 32,52 e mq 41,69, oltre ad un balcone di mq 5,77. Nel complesso, i piani primo e secondo risultano strutturalmente ultimati nelle parti portanti, ma non completati nelle opere architettoniche ed impiantistiche, configurandosi allo stato grezzo avanzato e non ancora funzionalmente abitabili. **(All n° 1) (All n° 2).**

Di seguito alcune foto rilievo dell'edificio ubicato in via Salvatore Di Gaetano. **(All n° 1).**



Unità immobiliare via Salvatore Di Gaetano

Ingresso principale piano rialzato a sinistra – a destra ingresso piani 1-2

FOTO RILIEVO PIANO RIALZATO



Vista del vano ingresso principale su ampio soggiorno



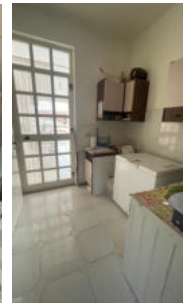
vista del vano soggiorno



vista della sala da pranzo annessa al vano cucina



vista del vano cucina



vista del vano lavanderia



vista del vano letto 1



vista del vano letto 2



vista del vano letto 3



Vista del vano wc 1



vista del vano wc 2



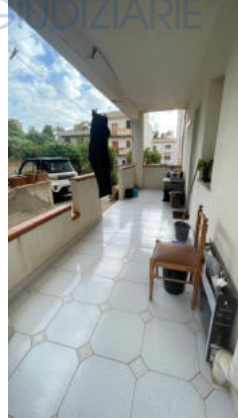
vista del vano wc 3



vista del vano wc 4



Vista del terrazzo - zona vano sala da pranzo



vista del terrazzo  
vano cucina



vista dell'edificio  
prospetto retrostante



FOTO RILIEVO PIANO SEMINTERRATO



Vista del piano seminterrato – locale parcheggio



Vista del piano seminterrato – locale parcheggio



Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga





Vista del piano seminterrato – locale parcheggio



vista del vano deposito piano seminterrato



FOTO RILIEVO PIANO PRIMO E PIANO SECONDO



Ingresso principale ai piani 1-2



vista del corpo scala di collegamento piano 1-2



vista ingresso piano 1



vista del terrazzo - ingresso P1



vista del locale piano primo



vista del locale piano secondo



vista del locale piano secondo

**PIANO RIALZATO**

| Elemento                           | Materiale                                | Qualità  | Stato conservativo     |
|------------------------------------|--|----------|------------------------|
| Pavimenti                          | Ceramica                                 | buona    | Buono                  |
| Pavimenti e piastrelle cucina e wc | Ceramica                                 | buona    | Buono                  |
| Pavimento esterno terrazzo         | Gres porcellanato                        | buona    | Buono                  |
| Infissi esterni                    | Alluminio e vetro camera con avvolgibili | discreta | Necessita manutenzione |
| Infissi interni                    | Legno tamburato e porte scorrevoli       | buona    | Buono                  |
| Finitura pareti                    | Intonaco di tipo civile per interni      | buona    | buono                  |
| Finitura esterna                   | Intonaco tipo Li Vigni e parte grezza    | discreta | Necessita manutenzione |

| Impianto              | Tipo  | Stato conservativo   |
|-----------------------|---|--|
| Adduzione idrica      | Sottotraccia con adduzione da rete cittadina  | Funzionante.   |
| Acqua calda sanitaria | Scaldabagno elettrico   | Funzionante.   |
| Impianto di scarico   | Fossa settica tipo Imhoff a tenuta stagna ai sensi della L.R. 27/86 e successive modifiche ed integrazioni. | Funzionante.   |
| Elettrico             | Sottotraccia  | *Funzionante, Necessita di adeguamento ai sensi della normativa vigente. |
| Riscaldamento         | assente   |  |
| Impianto di allarme   | Non esistente   |  |
| Allacciamento metano  | assente   |  |
| Raffrescamento        | Pompe di calore   | Funzionanti.   |

\*L'impianto risulta non conforme alla normativa in materia di sicurezza secondo il D.M. 37/2008

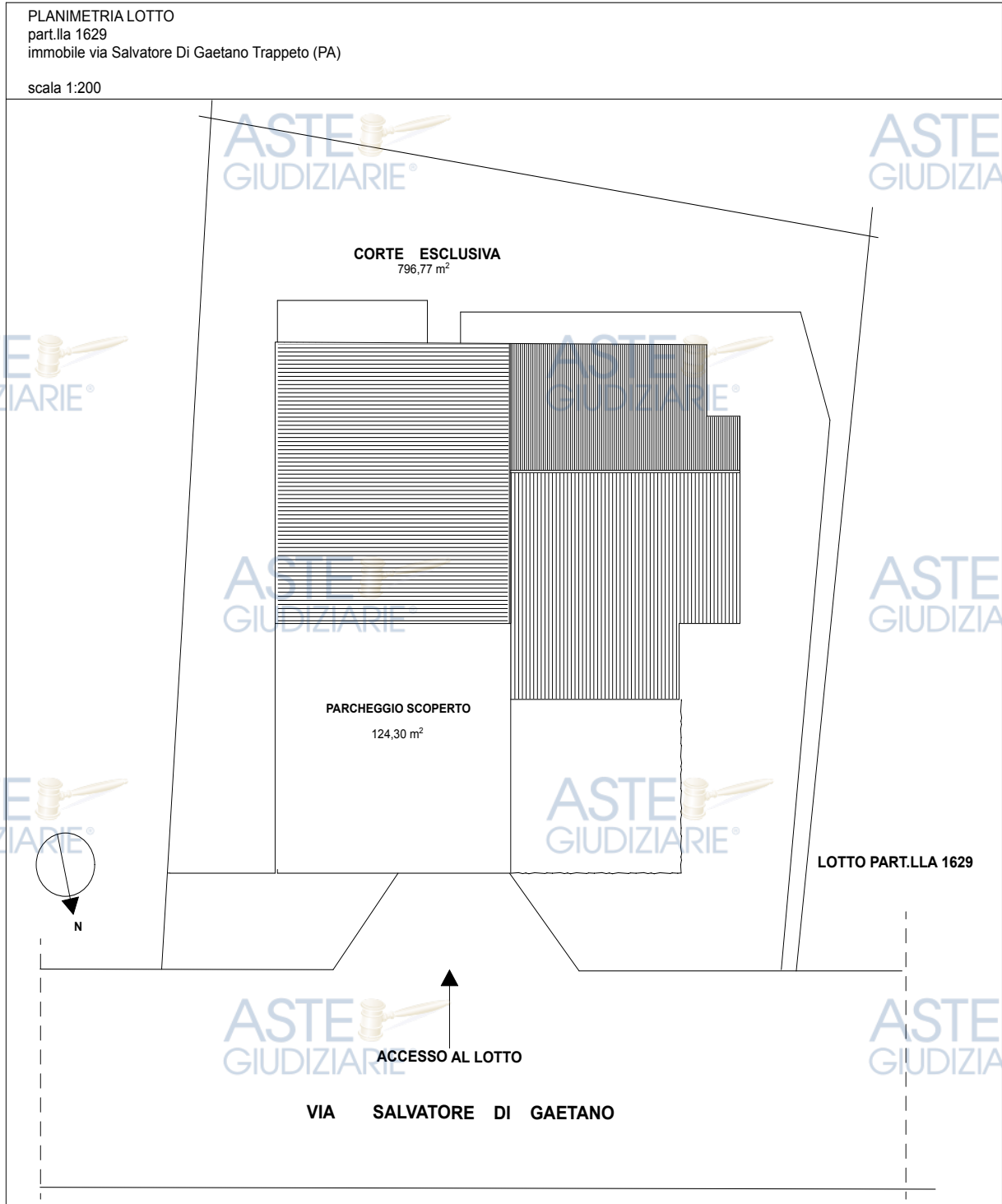
Per i restanti piani le finiture sono al grezzo.

Di seguito si riportano: planimetria generale del lotto, planimetrie dello stato di fatto rilevate in sede di sopralluogo, planimetrie rielaborate come da progetto di istanza di sanatoria (v. allegato n°2):

**PLANIMETRIA - lotto**  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA LOTTO  
part.lla 1629  
immobile via Salvatore Di Gaetano Trappeto (PA)  
scala 1:200



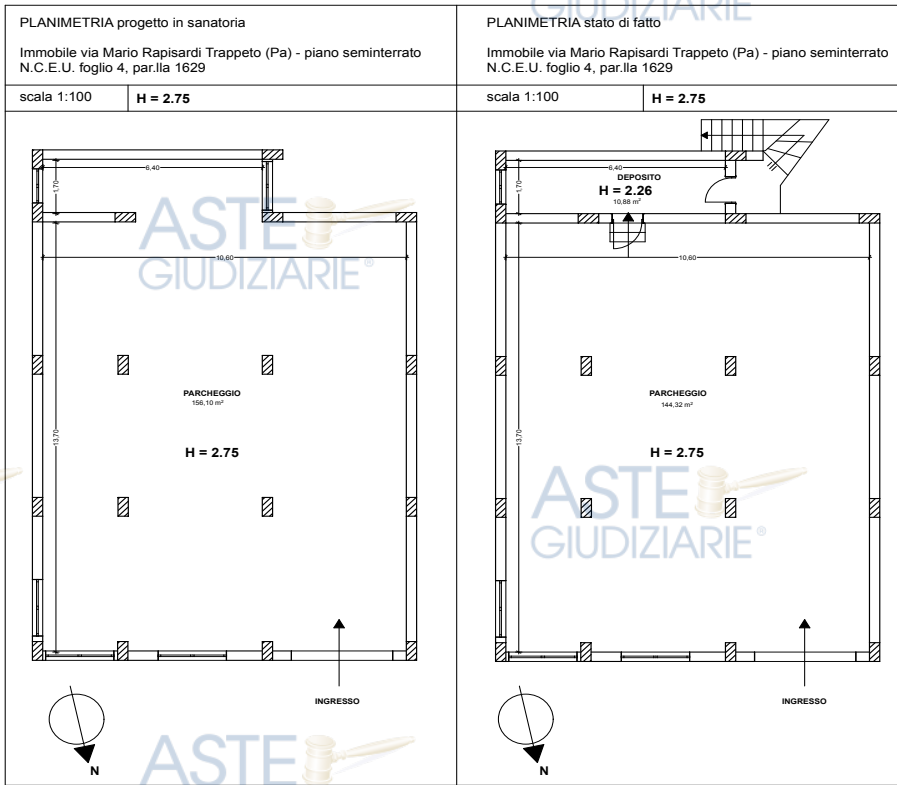
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga

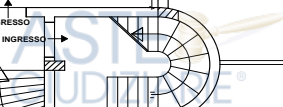
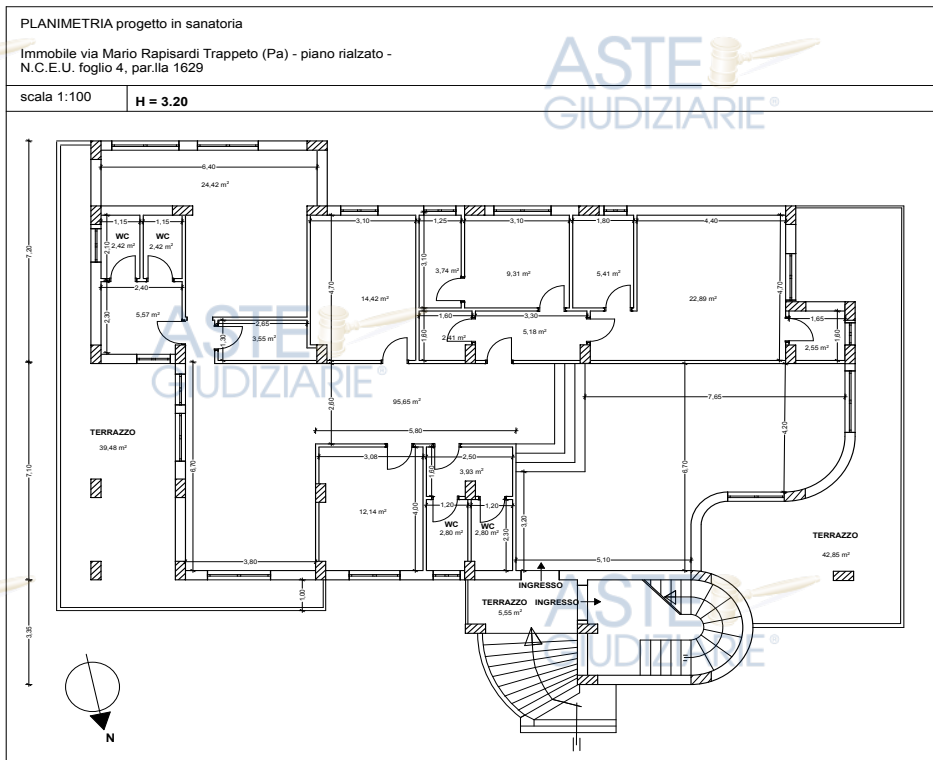
ASTE GIUDIZIARIE®

**PLANIMETRIA - Piano seminterrato**



**Superficie netta:** mq 156,10 - **Superficie lorda:** mq 174,10 - **H:** max ml 2,75

**PLANIMETRIA - Piano rialzato**

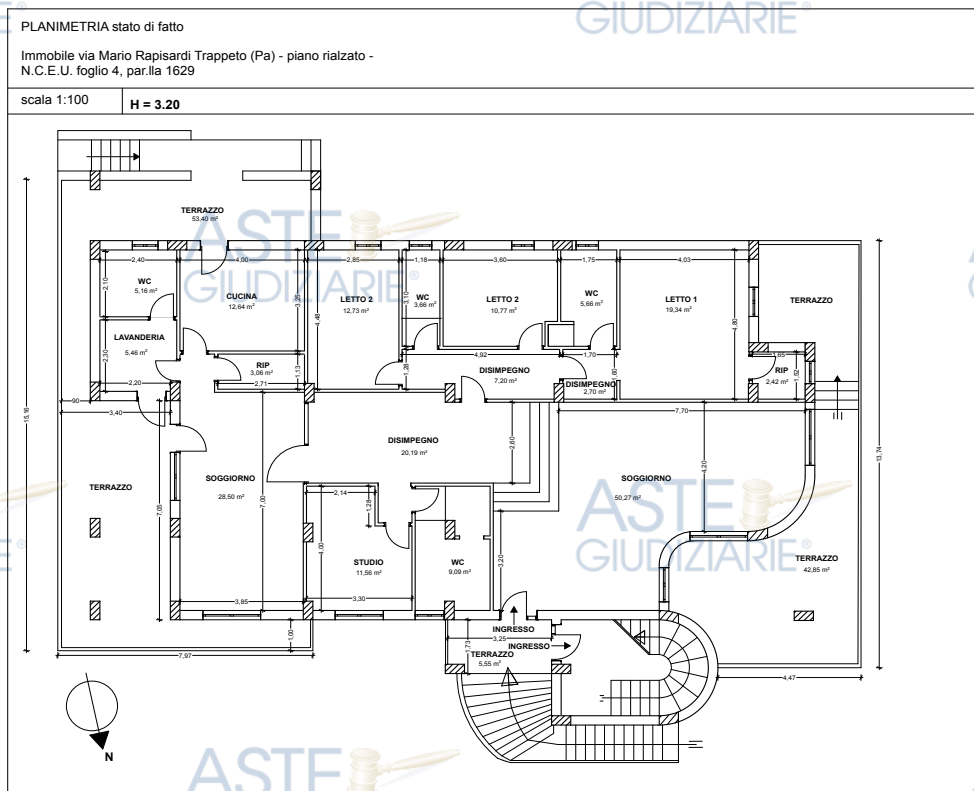


**Superficie netta:** mq 221,61 - **Superficie lorda:** mq 252,90 - **H:** max ml 3,20 – **terrazzi tot** mq 87,88

Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
 C.T.U. Arch. A. Bordenga

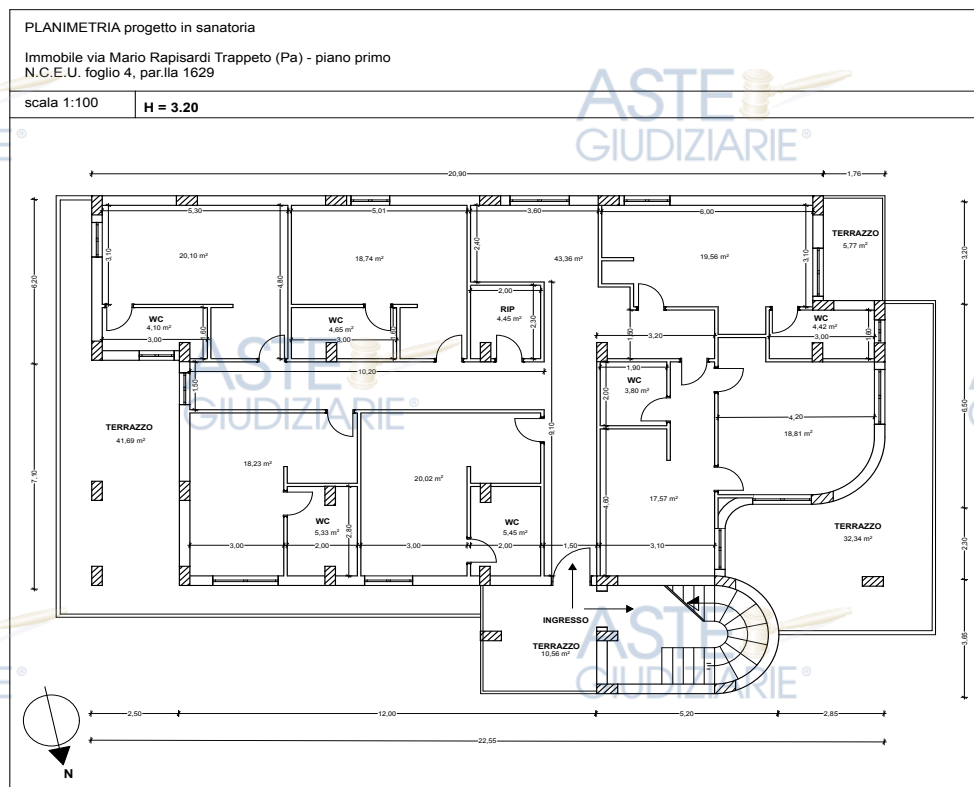


**PLANIMETRIA - Piano rialzato stato di fatto**



**Superficie netta:** mq 210,41 - **Superficie lorda:** mq 240,26 - **H:** max ml 3,20 – **terrazzi tot** mq 101,80

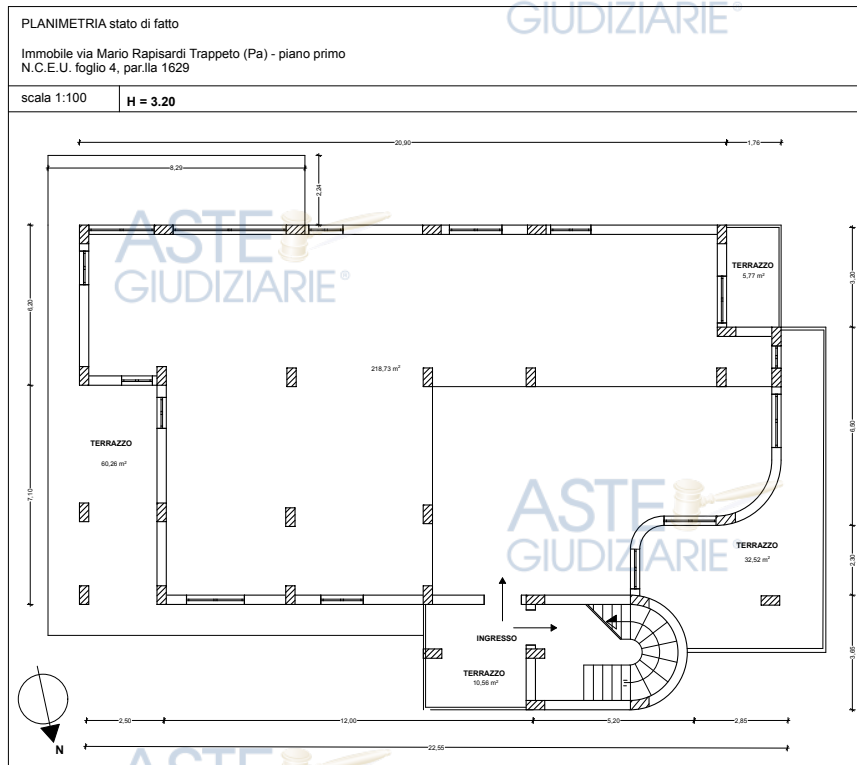
**PLANIMETRIA - Piano primo e piano secondo – progetto in sanatoria**



**Superficie netta:** mq 208,59 - **Superficie lorda:** mq 240,26 - **H:** max ml 3,20 – **terrazzi tot** mq 90,36

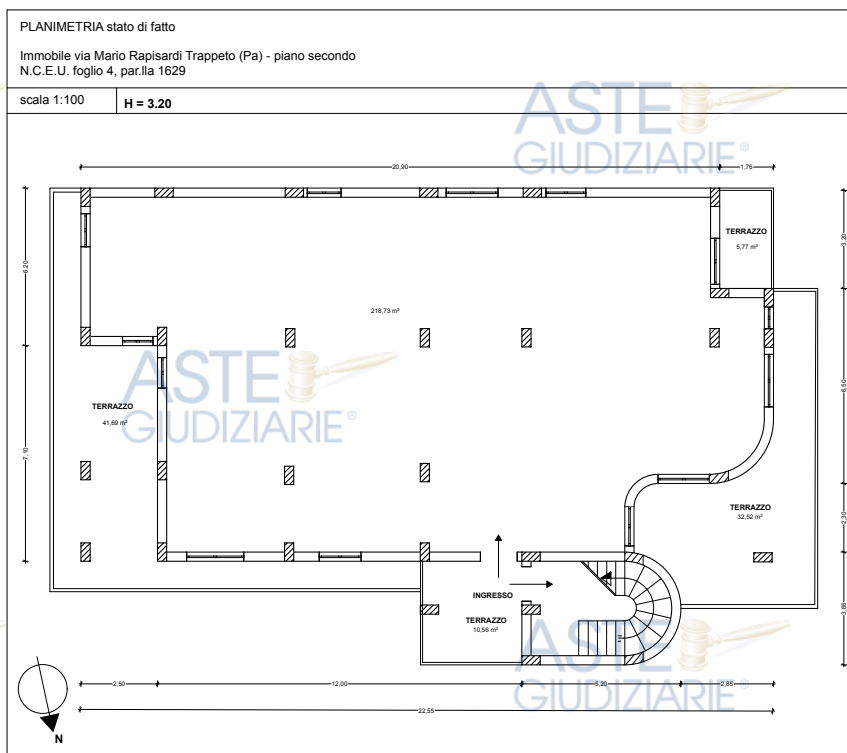
Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga

**PLANIMETRIA - Piano primo – stato di fatto**



**Superficie netta:** mq 218,73 - **Superficie lorda:** mq 240,26 - **H:** max ml 3,20 – **terrazzi tot** mq 109,11

**PLANIMETRIA - Piano secondo – stato di fatto**



**Superficie netta:** mq 218,73 - **Superficie lorda:** mq 240,26 - **H:** max ml 3,20 – **terrazzi tot** mq 90,36

**Esposizione:** l'immobile presenta un'esposizione principale lungo la via Salvatore Di Gaetano, con affacci diretti sul prospetto est, mentre ulteriori lati risultano esposti verso sud e ovest grazie alla presenza dell'ampia area esterna pertinenziale che circonda il fabbricato sui lati liberi. Tale conformazione garantisce una buona luminosità naturale agli ambienti del piano rialzato e consente una ventilazione trasversale complessivamente favorevole.

**Condizioni di manutenzione esterne:** i prospetti si presentano complessivamente allo stato grezzo, con la sola applicazione dello strato di rinzafo, ad eccezione del piano rialzato che risulta in parte rifinito con intonaco tradizionale del tipo "Li Vigni". L'intero fabbricato necessita tuttavia di opere di completamento e di interventi manutentivi finalizzati al ripristino delle corrette condizioni estetiche e funzionali delle facciate. Nel corso del sopralluogo sono state inoltre riscontrate alcune manifestazioni di degrado localizzato, in particolare nelle porzioni sottostanti del balcone del piano primo prospiciente la via principale, dove si evidenziano fenomeni di distacco delle pignatte e di parti del sottofondo del solaio. Tali alterazioni configurano un principio di ammaloramento del pacchetto di intradosso del solaio, verosimilmente riconducibile all'assenza di protezione esterna, all'esposizione agli agenti atmosferici.

**Condizioni di manutenzione interne:** La costruzione dell'edificio risale agli anni 1976, come da istanza di condono edilizio, presentata al Comune di Trappeto (PA) a nome della [REDACTED] a [REDACTED], per la concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 prot. n. 5200 del 01.08.1986 e ad integrazione prot. n. 6289 del 02.10.1992, (v. allegato n°8), dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comune di Trappeto (PA) – Ufficio Condono in data 09 luglio 2025.

Le condizioni d'uso interne del piano rialzato si presentano in discrete condizioni d'uso, di manutenzione e di rifiniture, in quanto risulta definito in tutte le sue parti. Il piano seminterrato, il piano primo e piano secondo sono ultimati al rustico, allo stato grezzo e senza tramezzatura.

**Impianti:** l'impianto elettrico è funzionante al piano seminterrato e al piano rialzato, ma privo di certificazione ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza secondo il D.M. 37/2008, e pertanto va adeguato, assente nei piani primo e secondo. Nella stima vengono detratti i costi per gli adeguamenti necessari.

**Attestato di prestazione energetica:** "assente", così come si evince dalla visura eseguita presso il Catasto Energetico (v. allegato n°6). Nella stima vengono detratti i costi per la redazione dello stesso.

La **struttura dell'edificio** nel complesso è di forma regolare, realizzata con struttura portante intelaiata in c.a. con fondazione del tipo diretto costituito da un reticolo di travi incrociantesi al piede dei montanti. I solai del tipo misto in c.a. e laterizi con travetti tralicciati. I tompagni ed i tramezzi interni (al piano rialzato e seminterrato) sono realizzati in blocchetti di pomice cemento. I piani primo e secondo risultano privi di tramezzature con spazi unici pilastrati e ultimati al rustico.

La finitura esterna del prospetto è in intonaco del Tipo Li Vigni al piano rialzato e al piano seminterrato, mentre per il piano primo e piano secondo si trovano allo stato grezzo con solo strato di rinzafo. La copertura

delledificio è realizzata con falde e manto tegumentale in tegole. I balconi e i terrazzi sono aggettanti dal piano rialzato al piano primo e secondo.



Vista dell'edificio da via Salvatore Di Gaetano prospetto principale



vista prospetto retrostante



Vista del prospetto laterale – est



vista del prospetto laterale – ovest

### QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

- **Identificazione del Lotto 1) al catasto fabbricati:** immobile sito in via Salvatore Di Gaetano n. 2, censito al NCEU del Comune di Trappeto (PA) in Via Mario Rapisardi n. SNC, piano T-1 2-S1, foglio 4, part.Illa 1629, Cat. F/3. (v. allegato n°5) di proprietà del debitore per la quota di 1/1. I suddetti dati sono stati verificati tramite visura storica catastale, e corrispondono ai dati (foglio, particella), non è presente il sub in quanto l'immobile risulta in fase di costruzione categoria F/3, e non è presente alcuna planimetria catastale (v. allegato n°5)

• Dal confronto tra il **foglio di mappa catastale** e le immagini osservate tramite *google maps* e il sistema *Stimatrix*, si nota una **conformità riguardante il numero di particella**. La particella 1629, infatti è riportata in tutti i documenti (atto di pignoramento, visure ipotecarie e catastali etc.) Nell'immagine allegata (**allegato n°7**) riportata dall'esame tramite il sistema Stimatrix, si evince l'allineamento del foglio di mappa con la reale foto aerea.

• **Storia catastale:**

- *Area di enti urbani e promiscui dal 11.07.2001* - l'immobile pignorato fa parte di un edificio costruito sul terreno di cui al foglio 4, particella 1629, qualità classe ENTE URBANO, superficie harea ca 11 33, dati derivanti da tipo mappale del 11.07.2001, pratica n. 177286 in atti dal 11.07.2001 (n. 177286.1/2001); Annotazioni di stadio: comprende il fg. 141 n. 1714, 1715.

- *Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08.07.1954*, foglio 4, part.IIIa 1330, qualità classe SEMINATIVO 1, superficie harea ca 11 33, Dominicale L. 12.463, Agrario L. 7.931, dati derivanti da variazione territoriale del 15.04.1996;

- *Situazione degli intestati dal 08.07.1954:* [REDACTED] *per diritti e oneri reali* (99) da verificare per ½ fino al 11.07.2001, *per diritti e oneri reali*. Dati derivanti da variazione territoriale del 08/07/1954 in atti dal 15.04.1996 Rogante U1AH. (v. allegato n°5 catasto terreni).

- *Unità immobiliare dal 25.03.2002*, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1, foglio 4, part.IIIa 1629, categoria F/3. Dati derivanti da Costituzione del 25/03/2002 – pratica n. 133169 in atti dal 25/03/2002 Costituzione (n. 1035.1/2002). Via Mario Rapisardi n. SNC piano T-1 2-S1.

- *Situazione degli intestati dal 25.03.2002:* [REDACTED], per diritti oneri reali (1) proprietà 1/1. Dati derivanti da Costituzione del 25/03/2002 – pratica n. 133169 in atti dal 25/03/2002 Costituzione (n. 1035.1/2002). (v. allegato n°5 **visura storica**)

La particella del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato insiste è la 1629 (v. allegato n°5), (v. anche allegato n°7 riportato dal sistema Stimatrix).

L'intera proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Trappeto (PA), in Via Salvatore Di Gaetano n. 2 (ad oggi), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Trappeto (PA) via Mario Rapisardi n. SNC, piano T-1-2-S1, Foglio 4, Particella 1629, Categoria F/3, di proprietà della Signora [REDACTED] per la quota di 1/1, è stata costruita su terreno la cui provenienza è pervenuta con l'Atto di Donazione di Immobili Rustici stipulato il 22/06/1988, a rogito del Notaio Dott. [REDACTED], Repertorio n. 81.861, Raccolta n. 3.935, per volere dei genitori [REDACTED]. Atto di donazione trascritto presso l'Ufficio Registro Atto Pubblici di Palermo (oggi Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare), in data 9 Luglio 1988 ai numeri n. 30231 d'ord. E al n. 22748 di form. (v. allegato

n°12). L'immobile trae origine dal bene descritto nella Prima Donazione del suddetto rogito, mediante la quale il Donante, il [REDACTED], trasferì il bene alla figlia Donataria, la [REDACTED]. Di seguito si riporta integralmente la clausola relativa all'oggetto della donazione che costituisce la provenienza, come specificato nell'atto notarile:

Prima Donazione - il Signor [REDACTED], volendo dimostrare il suo affetto nei confronti della di lui figlia [REDACTED], con tutte le garanzie di legge, comprese quelle per la evizione e la molestia, dichiara di donare come in effetti dona alla predetta di lui figlia [REDACTED], la quale con gratitudine e riconoscenza dichiara di accettare in donazione, i seguenti immobili rustici: **1°)** — La piena proprietà di uno spezzone di terreno distaccato da un fondo rustico di maggiore estensione di proprietà dello stesso donante, sito in contrada Piano di Trappeto del territorio di Balestrate, esteso catastalmente are undici e centiare trentatrè (Ha. 0.11.33) e per quanto in effetti si trova, confinante con la restante proprietà del donante dalla quale è stato distaccato, con la S.S. 187 e con eredi di [REDACTED]

Dipendente nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Balestrate dalla partita 5315, Foglio di mappa 4, particella frazionata 1330 (ex 443/c), con reddito dominicale di Lire 36,26 ed agrario di Lire 8,50, sotto nome dello stesso donante [REDACTED] e da volturarsi a nome della donataria. Il frazionamento della suddetta particella 443 del Foglio di mappa 4 risulta dal Tipo di frazionamento elaborato dal [REDACTED] della Provincia di Palermo sull'Estratto di mappa rilasciato in data 8 Giugno 1987 dall'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo, approvato dallo stesso Ufficio in data 3 Dicembre 1987 con il N° 18 di Protocollo; come da attestazione del Sindaco del Comune di Trappeto, copia conforme all'originale del suddetto Tipo di frazionamento a norma dell'articolo 18 della Legge 28 Febbraio 1985 N° 47 e sue successive modificazioni ed integrazioni in data 18 Novembre 1987 è stata depositata presso lo stesso Comune di Trappeto e protocollata al N° 7512. L'intero fondo rustico in contrada Piano di Trappeto del territorio di Balestrate, dal quale è stato eseguito il distacco della detta particella 443, al donante era pervenuto - fra l'altro - per Successione legittima del padre [REDACTED], apertasi in Trappeto il 7 Novembre 1953 e successiva attribuzione nei confronti dei coeredi in seno all'atto di divisione ereditaria del 28 Novembre 1963 in Notar [REDACTED] da Partinico, ivi registrato il 16 Dicembre 1963 al N° 1204. Dichiarano e precisano le parti contraenti che il possesso materiale dello spezzone di terreno oggetto della superiore liberalità, è stato trasferito dal donante alla donataria fin dal 29 Luglio 1973 data in cui quest'ultima contrasse matrimonio. Si aggiunge che i genitori coniugi [REDACTED] dichiararono inoltre nell'atto di non avere fatto alcuna precedente liberalità immobiliare alla comune loro figlia e che le donazioni furono consentite e accettate a titolo di anticipata successione ed in conto di futura legittima. L'atto di trasferimento del possesso risalente al 1973 ha permesso l'edificazione dell'immobile, e il lotto di terreno

(ex Particella 4/1330) è stato soppresso l'11/07/2001 per dare origine all'attuale particella urbana 4/1629.  
(v. allegato n°12 Atto di donazione).

- **Esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono esattamente ai dati verificati presso l'Agenzia del Territorio (v. allegato n°4 – ispezioni ipotecarie).
- durante le operazioni peritali, sulla scorta del progetto di sanatoria in corso, sono emerse alcune difformità circa lo stato di fatto e il progetto stesso: al *piano S1*: realizzazione di un corpo scala esterno prospiciente il retro prospetto, di collegamento con il piano rialzato; al *piano rialzato* sono state rilevate alcune difformità riguardanti la distribuzione interna di specifici vani, la presenza di un corpo scala esterno che consente l'accesso diretto al vano cucina e la realizzazione di un terrazzo antistante lo stesso vano cucina, elementi che non risultano conformi alla configurazione prevista negli elaborati grafici allegati all'istanza di sanatoria. In particolare, il terrazzo è stato realizzato in parziale sovrapposizione alla superficie interna della cucina così come rappresentata nel progetto di sanatoria, determinando una modifica della sagoma e la trasformazione di una porzione del vano cucina in spazio esterno, con conseguente riduzione del volume interno originariamente previsto; il *piano secondo e terzo*: allo stato di fatto si presentano in fase di costruzione allo stato grezzo, privi di tramezzi e di qualsiasi finitura, in difformità rispetto alla configurazione rappresentata nel progetto allegato alla istanza di sanatoria, nel quale tali livelli risultano suddivisi in vani e ambienti funzionali. Dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare risulta categoria F/3 – in corso di costruzione e non è presente alcuna planimetria catastale. In dettaglio le difformità rilevate e meglio evidenziate nelle planimetrie: (v. allegato n°1) (v. allegato n°2) Riguardo l'epoca di realizzazione dell'edificio può essere riconducibile al periodo 1976, come da istanza di condono edilizio presentata al Comune di Trappeto (PA) (v. allegato n°8)

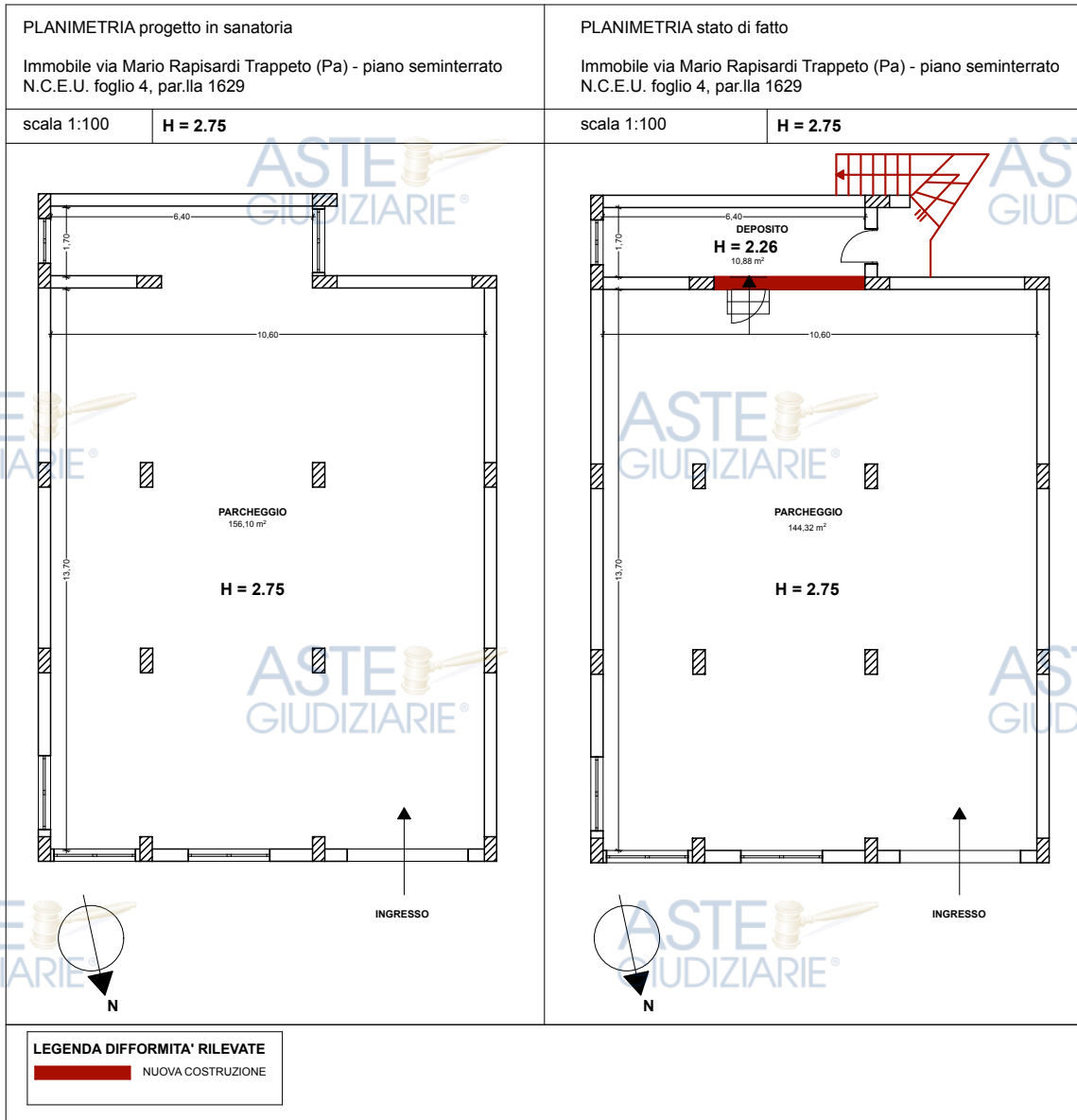
- **Certificato di classe energetica:** "assente", così come si evince dalla visura eseguita presso il Catasto Energetico (v. allegato n°6). Nella stima vengono detratti i costi per la redazione dello stesso.

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Trappeto (PA) Ufficio condono, è emerso che per l'edificio oggetto di causa, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 recepita con L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni, per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria oggi titolo abilitativo in sanatoria, presentata in data 01.08.1986 prot. n. 5200 e relativa integrazione a rettifica con prot. n. 6289 del 02.10.1992, dalla Sig.ra [REDACTED]. (v. allegato n°8).

Di seguito si riportano le elaborazioni delle planimetrie come da progetto di istanza di sanatoria, (v. allegato n°9), con i dati metrici e le destinazioni d'uso e le planimetrie dello stato reale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate - raffronti (v. allegato n°2).



PLANIMETRIE DI PROGETTO IN SANATORIA E PLANIMETRIE STATO DI FATTO – DIFFORMITA'

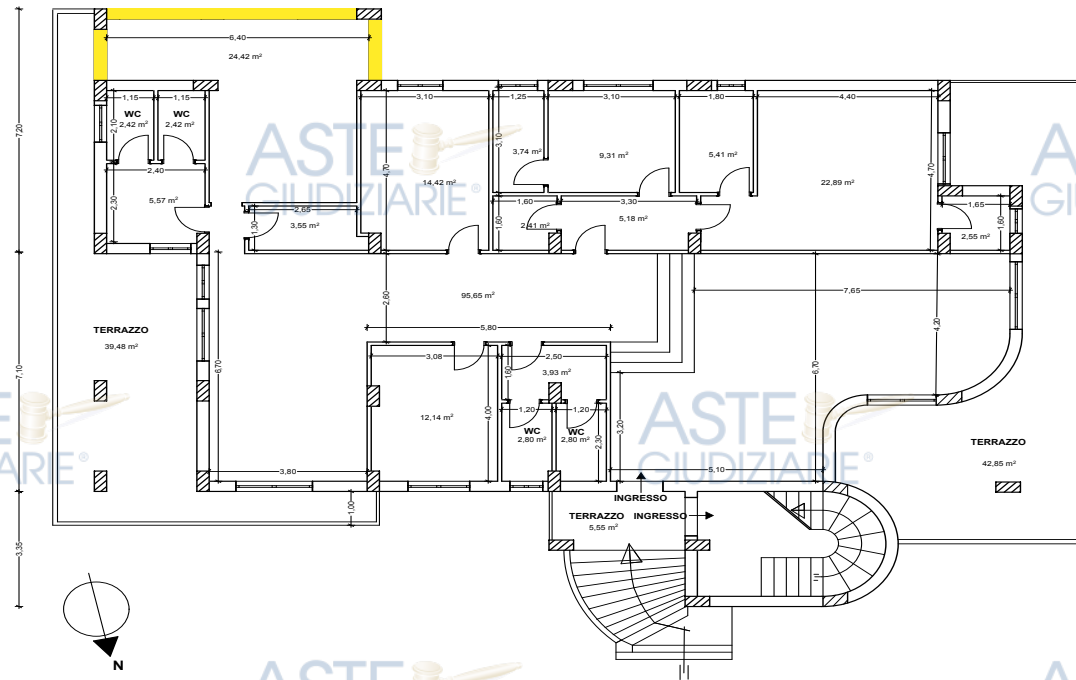


Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga

PLANIMETRIA progetto in sanatoria

Immobile via Mario Rapisardi Trappeto (Pa) - piano rialzato -  
N.C.E.U. foglio 4, par.IIa 1629

scala 1:100 H = 3.20

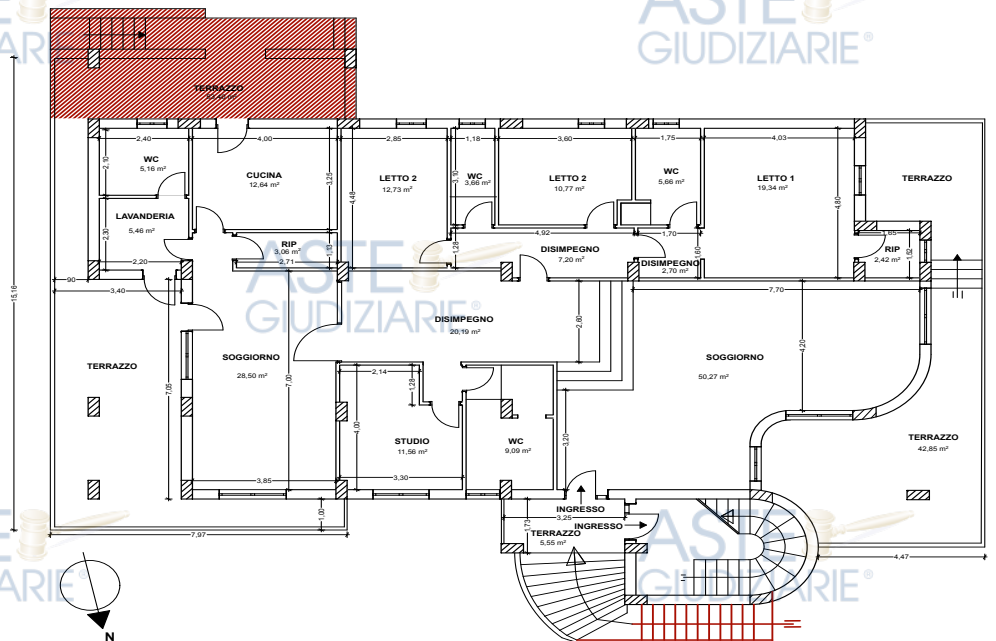


LEGENDA DIFFORMITA' RILEVATE  
DEMOLIZIONE

PLANIMETRIA stato di fatto

Immobile via Mario Rapisardi Trappeto (Pa) - piano rialzato -  
N.C.E.U. foglio 4, par.IIa 1629

scala 1:100 H = 3.20



LEGENDA DIFFORMITA' RILEVATE  
NUOVA COSTRUZIONE

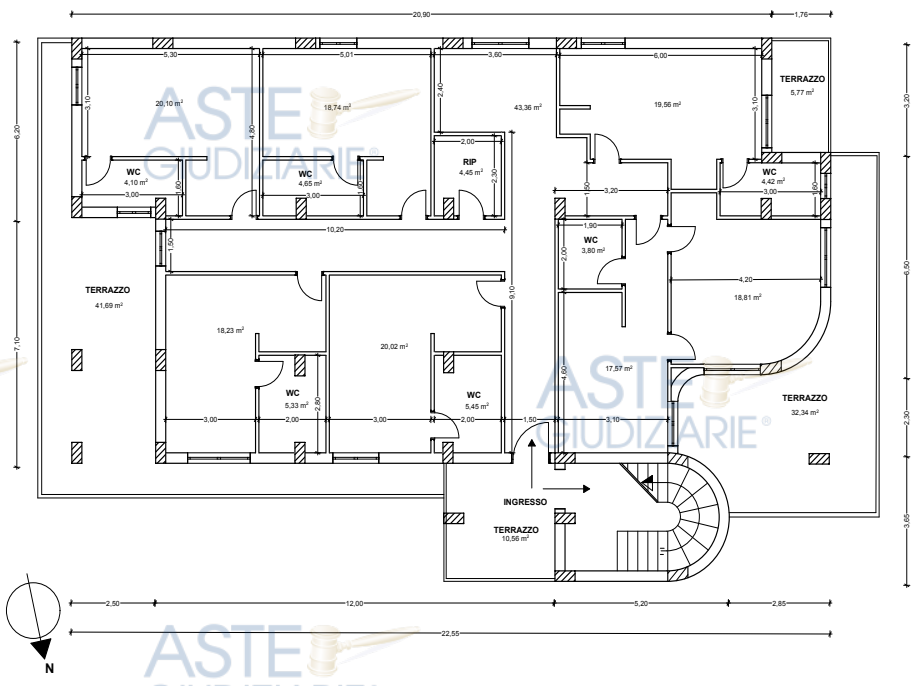
Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga

PLANIMETRIA progetto in sanatoria

Immobile via Mario Rapisardi Trappeto (Pa) - piano primo  
N.C.E.U. foglio 4, par.lla 1629

scala 1:100

H = 3.20

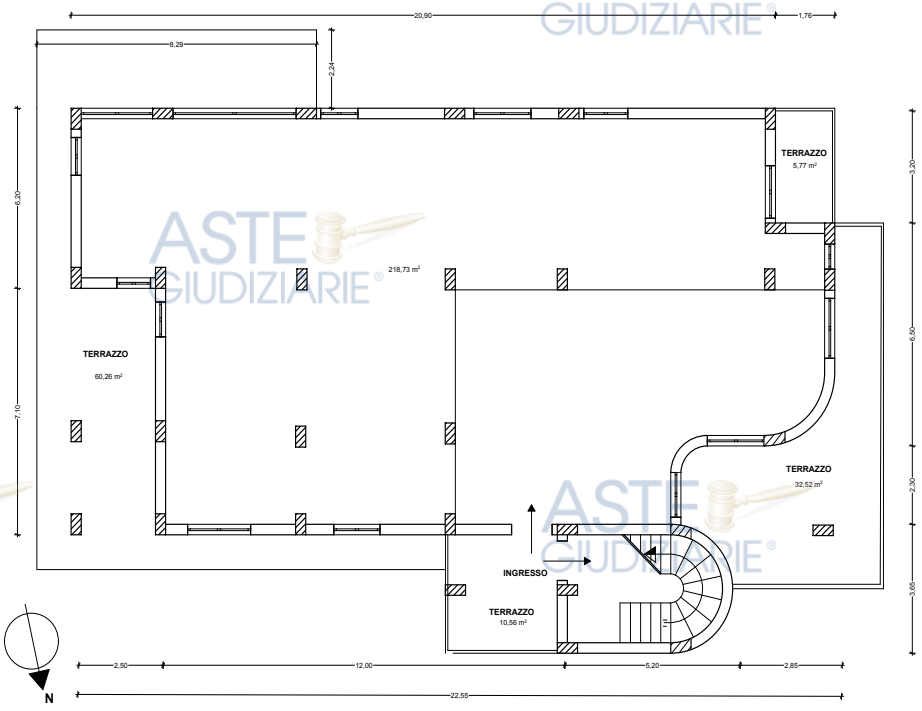


PLANIMETRIA stato di fatto

Immobile via Mario Rapisardi Trappeto (Pa) - piano primo  
N.C.E.U. foglio 4, par.lla 1629

scala 1:100

H = 3.20



Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga

• **Costi per la regolarizzazione dell'immobile:** In sede di operazioni peritali sono state riscontrate alcune difformità interne, in particolare al piano rialzato, consistenti in modifiche di modesta entità relative esclusivamente alla distribuzione interna degli ambienti. Inoltre, dalla visura catastale storica e attuale, l'immobile risulta ancora censito in categoria F/3 – unità in corso di costruzione, circostanza che dimostra come il fabbricato non sia mai stato definitivamente accatastrato. (v. allegato n°5) Alla luce di quanto sopra, risulta necessario procedere alla **regolarizzazione catastale** dell'intero immobile mediante la presentazione di un DOCFA telematico a cura di tecnico abilitato, finalizzato al deposito delle planimetrie aggiornate e all'attribuzione della categoria catastale definitiva. Per le difformità interne rilevate, (v. allegato n°2) essendo esse di carattere non strutturale e non interessanti l'involucro esterno dell'edificio, sarà sufficiente procedere con una CILA tardiva, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 16/2016.

Per quanto riguarda invece la realizzazione della scala esterna – opera che comporta una modifica del prospetto e dell'organismo edilizio, tale opera deve essere ricompresa e definita nell'ambito della pratica di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/1985 (prot. 5200/1986 e integrazione prot. 6289/1992), in quanto la regolarizzazione è subordinata al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria. pertanto, la scala esterna potrà essere sanata esclusivamente attraverso la conclusione favorevole della procedura di condono già in corso.

Sul versante urbanistico, l'immobile risulta oggetto di pratica di condono edilizio presentata dalla proprietaria, Sig.ra [REDACTED], in data 01.08.1986 (prot. 5200), successivamente integrata il 02.10.1992 (prot. 6289), ai sensi della L. 47/1985 recepita in Sicilia con L.R. 37/1985. (v.

**allegato n°8)** La domanda riguarda l'intero fabbricato composto da piano seminterrato, piano rialzato, primo e secondo piano, insistente sulla particella 1629 (ex particella 1330), sito in Via Mario Rapisardi snc., ad oggi identificato nella via Salvatore Di Gaetano n. 2. Il fabbricato risulta edificato intorno all'anno 1976, come dichiarato nei documenti di condono. Dal certificato del Settore Tecnico del Comune di Trappeto (prot. 16083 del 03.11.2025) emerge che, ai fini della definizione della sanatoria, risultano già versati – negli anni compresi tra il 1986 e il 1988 – diversi importi a titolo di oblazione, per un totale complessivo pari a **Lire 3.021.040**. Tuttavia, il medesimo certificato precisa che tale somma **non è congrua**, rendendo necessario il versamento del conguaglio dell'oblazione secondo i parametri vigenti. Contestualmente, si rileva che non è stato effettuato alcun versamento per oneri concessori, importo che costituisce parte fondamentale della procedura di rilascio del titolo abilitativo in sanatoria e che pertanto dovrà essere versato nella misura indicata dal Comune. Il Comune di Trappeto (PA) ha inoltre verificato la presenza di vincoli gravanti sull'area, tra cui il **vincolo sismico**, per il quale è stato depositato certificato di idoneità al Genio Civile in data 30.06.1993 n. 7586, e il **vincolo paesaggistico costiero** ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 42/2004, in quanto l'immobile ricade nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia. Tali

vincoli non costituiscono impedimento al rilascio della sanatoria, ma richiedono la presentazione di documentazione integrativa e dei dovuti nulla osta. Con nota prot. 16069 del 03.11.2025, trasmessa a mezzo PEC dal *Comune di Trappeto – Settore Tecnico*, il medesimo Ufficio ha evidenziato che, ai fini della definizione della pratica e nel contempo attestando **che non sussistono motivi ostativi al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria**, il proprietario è tenuto a produrre un articolato insieme di documenti integrativi necessari al completamento dell'istruttoria. Tra questi rientrano: elaborati grafici aggiornati in quattro copie, relazione tecnica illustrativa, documentazione fotografica, perizia giurata aggiornata, dichiarazioni sostitutive relative allo stato dei luoghi e all'epoca di realizzazione delle opere, visure e planimetrie catastali aggiornate, richiesta di autorizzazione allo scarico, nulla osta della Soprintendenza, relazioni sugli scarichi e approvvigionamenti idrici, dichiarazioni antimafia e dichiarazioni del tecnico attestanti l'avvenuto pagamento delle proprie competenze. Per quanto concerne i costi economici necessari alla definizione della pratica, il Comune ha indicato in modo puntuale i seguenti importi da versare:

- **Oneri concessori** pari a € 4.885,49;
- **Conguaglio dell'oblazione** pari a € 79.192,18 (comprensivi di interessi), da versare per il 50% tramite conto corrente postale intestato a Poste Italiane S.p.A. e per il restante 50% tramite bonifico bancario in favore del Comune di Trappeto;
- **Diritti di istruttoria** per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria pari a € 125,00;
- **Diritti di segreteria** per il rilascio del titolo abilitativo pari a € 15,00;
- Ulteriore **versamento alla Tesoreria comunale** pari a € 258,23.

Il totale degli importi da versare ammonta dunque a € 84.475,90, (v. allegato n°10) ai quali si aggiungeranno i costi tecnici relativi alla predisposizione delle relazioni, degli elaborati grafici, della perizia giurata, delle dichiarazioni necessarie, del DOCFA per l'aggiornamento catastale e della CILA tardiva per le opere interne. In conclusione, l'iter di regolarizzazione dell'immobile comporta la definizione della pratica di condono edilizio con il relativo titolo abilitativo in sanatoria, la completa regolarizzazione catastale e il pagamento degli importi richiesti dal Comune. L'adempimento di tali obblighi è indispensabile per rendere l'immobile pienamente conforme dal punto di vista urbanistico e catastale e per completare la regolarizzazione dell'intero fabbricato. (v. allegato n°10).

Inoltre, dal vigente PRG e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, l'immobile risulta ricadere in parte in ZONA T.O. "B0.6" – Zona saturata del nucleo urbano, disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A., per una superficie di circa 1.000 mq, mentre la restante porzione di corte sul lato sud della particella n. 1629 ricade in ZONA T.T.OO. "Fi.1" – Attrezzature per la pubblica istruzione (Asilo e/o Materna), disciplinata dall'art. 52 delle N.T.A. del vigente PRG. (All n° 11).

La pratica risulta integra di certificato di idoneità sismica rilasciato dalla Regione Siciliana Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 30 giugno 1993 prot. n. 7586/93, pratica n. 562/93. (All n° 8).

il tecnico dovrà presentare la SCA (segnalazione certificata di concessione edilizia e abitabilità/agibilità per il rilascio della stessa certificazione). E' stato appurato che l'immobile è sprovvisto del certificato di classe energetica (v. allegato n°6) e l'impianto elettrico risulta privo di certificazione ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza secondo il D.M. 37/2008 per i piani seminterrato e piano rialzato e pertanto va adeguato. Mentre i piani primo e secondo risultano privi di impianti visto lo stato grezzo.

Si riporta di seguito lo schema dei costi da detrarre al valore di stima del bene:

costi per la suddetta regolarizzazione **da detrarre al valore di stima sono:**

| Oneri da decurtare al valore di stima  |                    |
|--|--------------------|
| Oneri per la istruttoria di sanatoria  | € 84.475,90        |
| Onorario tecnico   | € 4.000,00         |
| Diritti d'istruttoria per CILA tardiva € 1.000,00, diritti di segreteria sanzione amministrativa € 100,00, onorario tecnico € 1.000,00 (per regolarizzazione nuova configurazione interna)   | € 2.100,00         |
| Redazione DOCFA per la regolarizzazione dell'immobile da parte di un tecnico abilitato e onorario tecnico  | € 3.000,00         |
| Onorario tecnico specializzato per la certificazione impianto elettrico secondo la normativa D.M. 37/2008  | € 600,00           |
| Onorario tecnico per redazione di Attestato di Prestazione Energetica incluso oneri di legge*  | € 600,00           |
| Onerari Tecnici per le prestazioni incluso oneri di legge di istruttoria, quali perizia giurata per la regolarizzazione della concessione in sanatoria in corso, sarà necessario presentare la richiesta del rilascio dei certificati: presentazione SCA - certificazione di abitabilità e agibilità | € 3.000,00         |
| Redazione di progetto per il rilascio di Nulla Osta da parte della Sovrintendenza e degli enti preposti e onorari tecnici per i vincoli – CDU (vedi quesito 6)   | € 2.000,00         |
| <b>Totale da detrarre dal valore di stima dell'immobile</b>  | <b>€ 99.775,90</b> |

*\*I suddetti oneri, intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi.*

#### QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà 1/1 della [REDAZIONE], relativa ad un immobile ubicato in Trappeto (PA) in via Salvatore Di Gaetano, con accesso posto sul lato sinistro rispetto al senso di marcia provenendo dalla Strada Statale SS187. Il fabbricato, edificato intorno al 1976, si sviluppa su quattro livelli: un piano seminterrato e tre piani fuori terra. L'accesso principale avviene tramite una scala esterna in cemento che conduce ad un terrazzino di disimpegno, dal quale si accede sia all'unità abitativa del piano rialzato sia al portone che introduce al corpo scala interno, destinato a collegare i piani primo e secondo. L'edificio è inoltre corredato da un'area esterna di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di circa mq 796,77, che circonda il fabbricato sui lati liberi e viene utilizzata come spazio di manovra, area di sosta e corte di servizio. Tale area è delimitata da recinzione perimetrale sul fronte principale, mentre sul lato retrostante rimane libera; è in parte pavimentata con superficie carrabile e in parte lasciata a suolo naturale, risultando accessibile dalla via principale attraverso cancello carrabile automatico. L'immobile fa

parte di un edificio a conduzione familiare, ricadente sulla particella 1629, che confina: a nord con le particelle 753–794–482, a est con via Salvatore Di Gaetano (prospetto principale), a sud con la particella 1936 e a ovest con la particella 1688 (prospetto retrostante). Esso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trappeto (PA), foglio 4, particella 1629, categoria F/3 (v. allegato n. 5). Lo stato attuale dei luoghi corrisponde ai dati identificativi catastali (foglio e particella); tuttavia, dalle operazioni peritali sono emerse modeste difformità interne rispetto alla distribuzione dei vani riportata negli elaborati allegati alla domanda di sanatoria (vedi Quesito n. 3). Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Lavori Pubblici – Edilizia Privata del Comune di Trappeto è emerso che per l'edificio risulta tuttora pendente una domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985, recepita in Sicilia con L.R. 37/1985 e s.m.i., presentata in data 01.08.1986 (prot. 5200) e successivamente integrata in data 02.10.1992 (prot. 6289) (v. allegato n°8)

**PREZZO BASE D'ASTA: € 347.000,00**

**QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

Dalla **visura ipotecaria eseguita sull'immobile** dal 30.11.1990 al 30.11.2025 e dal periodo informatizzato risultano le seguenti formalità e i seguenti passaggi di proprietà (v. allegato n°4):

- 1. Iscrizione NN. 26759/3420 del 07.07.2016** IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO del 11.07.1996 Num. Rep. 783 emesso da TRIBUNALE DI

PALERMO a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED].

. Grava su Immobile foglio 4 part.IIa 1629 Trappeto (PA)

- 2. Trascrizione NN. 1590/1237 del 17.01.2017**– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE IN RINNOVAZIONE nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14.01.1997 Numero di Rep. 45/1997 emesso da TRIBUNALE DI PALERMO SEZ. DIST. DI PARTINICO (PA). A favore di BANCA

[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED].

.Grava su Immobile foglio 4 part.IIa

1629 Trappeto (PA)

- 3. Iscrizione NN. 19/1 del 02.01.2024** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da decreto ingiuntivo del 11.07.1996 Num di re. 783 emesso da TRIBUNALE DI PALERMO sede Palermo, a favore di BANCA

[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED].

[REDACTED] Grava su Immobile foglio 4  
part.IIa 1629 Trappeto (PA)

4. **Trascrizione NN. 26557/21368 del 31.05.2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10.05.2024 Num di Rep. 6625 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO sede Palermo [REDACTED]

(Richiedente: [REDACTED])

[REDACTED] Grava su Immobile foglio 4 part.IIa 1629 Trappeto (PA)

L'immobile oggetto di pignoramento, proprietà 1/1 del debitore esecutato Sig.ra [REDACTED], su unità in corso di costruzione sito in Trappeto, via Mario Rapisardi SNC, P.T 1- 2 – S1, censito al NCEU del Comune di Trappeto (PA) foglio 4, part.IIa 1629, Cat. F/3, è stato costruito su terreno la cui provenienza è pervenuta con l'Atto di Donazione di Immobili Rustici stipulato il 22/06/1988, a rogito del Notaio Dott.

[REDACTED] ni, Repertorio n. 81.861, Raccolta n. 3.935, per volere dei genitori Signori [REDACTED]

[REDACTED] Atto di donazione trascritto presso l'Ufficio Registro Atto Pubblici di Palermo (oggi Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare), in data 9 Luglio 1988 ai numeri n. 30231 d'ord. E al n. 22748 di form. **(vedi quesito n 3) (v. allegato n°12 Atto di donazione)**

Il lotto su cui sorge l'immobile è un lotto edificatorio identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa 4, particella 1629 derivante da un lotto di terreno foglio di mappa 4 particella 1330 (ex 443). L'immobile trae origine dal bene descritto nella Prima Donazione del suddetto rogito, mediante la quale il Donante, il Signor [REDACTED], trasferì il bene alla figlia Donataria, la [REDACTED]. Di seguito si riporta integralmente la clausola relativa all'oggetto della donazione che costituisce la provenienza, come specificato nell'atto notarile: Prima Donazione - il Signor [REDACTED], volendo dimostrare il suo affetto nei confronti della di lui figlia [REDACTED], con tutte le garanzie di legge, comprese quelle per la evizione e la molestia, dichiara di donare come in effetti dona alla predetta di lui figlia Signora [REDACTED], la quale con gratitudine e riconoscenza dichiara di accettare in donazione, i seguenti immobili rustici: **1°) —** La piena proprietà di uno spezzone di terreno distaccato da un fondo rustico di maggiore estensione di proprietà dello stesso donante, sito in contrada Piano di Trappeto del territorio di Balestrate, esteso catastalmente are undici e centiare trentatrè (Ha. 0.11.33) e per quanto in effetti si trova, confinante con la restante proprietà del donante dalla quale è stato distaccato, con la S.S. 187 e con eredi di [REDACTED] Dipendente nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Balestrate dalla partita 5315, Foglio di mappa 4, particella frazionata 1330 (ex 443/c), con reddito dominicale di Lire 36,26 ed agrario di Lire 8,50, sotto nome dello stesso donante [REDACTED] e da volturarsi a nome della donataria. Il frazionamento della suddetta particella 443 del Foglio di mappa 4 risulta dal Tipo di frazionamento elaborato dal [REDACTED] dell'Albo dei Geometri della Provincia di Palermo

sull'Estratto di mappa rilasciato in data 8 Giugno 1987 dall'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo, approvato dallo stesso Ufficio in data 3 Dicembre 1987 con il N° 18 di Protocollo; come da attestazione del Sindaco del Comune di Trappeto, copia conforme all'originale del suddetto Tipo di frazionamento a norma dell'articolo 18 della Legge 28 Febbraio 1985 N° 47 e sue successive modificazioni ed integrazioni in data 18 Novembre 1987 è stata depositata presso lo stesso Comune di Trappeto e protocollata al N° 7512. L'intero fondo rustico in contrada Piano di Trappeto del territorio di Balestrate, dal quale è stato eseguito il distacco della detta particella 443, al donante era pervenuto - fra l'altro - per Successione legittima del padre [REDACTED], apertasi in Trappeto il 7 Novembre 1953 e successiva attribuzione nei confronti dei coeredi in seno all'atto di divisione ereditaria del 28 Novembre 1963 in Notar Luigi Furitano da Partinico, ivi registrato il 16 Dicembre 1963 al N° 1204. Dichiarano e precisano le parti contraenti che il possesso materiale dello spezzone di terreno oggetto della superiore liberalità, è stato trasferito dal donante alla donataria fin dal 29 Luglio 1973 data in cui quest'ultima contrasse matrimonio. Si aggiunge che i genitori coniugi [REDACTED] dichiararono inoltre nell'atto di non avere fatto alcuna precedente liberalità immobiliare alla comune loro figlia e che le donazioni furono consentite e accettate a titolo di anticipata successione ed in conto di futura legittima. L'atto di trasferimento del possesso risalente al 1973 ha permesso l'edificazione dell'immobile, e il lotto di terreno (ex Particella 4/1330) è stato soppresso l'11/07/2001 per dare origine all'attuale particella urbana 4/1629. **(v. allegato n°12 Atto di donazione).** Quindi La particella del lotto identificato al N.C.E.U. sul quale il fabbricato è stato edificato è la 1629 confronto tra mappa catastale e sistema Stimatrix). Di seguito si riporta l'Estratto di **Mappa Catastale e l'allineamento con Stimatrix. (allegato n°7) (v. allegato n°5)**



### ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



### Allineamento della mappa catastale e Stimatrix

**Valori OMI 2024/2**

| Indirizzo           | Stato   | Min   | Max   |
|---------------------|---------|-------|-------|
| Tipologia edilizia  | Stato   | 800   | 1500  |
| Attivazione civile  | Normale | 400   | 700   |
| Attivazione di tipo | Normale | 500   | 1000  |
| Intervento          | Normale | 200   | 370   |
| Magazine            | Normale | 1.100 | 1.300 |

**Ricerca Compravendite TRAPPETO (PA)**

Fabbricato  Terreno

Compravendite in zona

**Servizi API**

Desidero integrare i nostri servizi con i tuoi applicativi?

Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga

**QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

**Epoca di realizzazione dell'edificio ubicato in via Salvatore Di Gaetano:** la costruzione dell'edificio risale agli anni 1976, come si evince dalla istanza condono edilizio del 01.08.1986 (prot. 5200), successivamente integrata il 02.10.1992 (prot. 6289), ai sensi della L. 47/1985 recepita in Sicilia con L.R. 37/1985, presentata al Comune di Trappeto (PA), Settore Tecnico a nome della Sig.ra [REDACTED], (v. allegato n°8)

**Certificato di destinazione urbanistica** rilasciato in data 14/10/2025 a mezzo pec, dal Comune di Trappeto (PA) – Settore Tecnico, protocollo n. 10522 del 09.07.2025, viene riportato: (v. allegato n°11)

- **Visto** l'estratto di mappa;
- **Visto** l'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. n. 16/2016 e s.m.i; - Vista la Legge n. 64/74 e s.m.i;
- **Visto** il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i;
- **Visto** il vigente P.R.G. approvato dall'A.R.T.A. con Decreto Dirigenziale n. 485 del 05/05/2003;
- **Vista** la variante normativa approvata dall'A.R.T.A. con Decreto n. 148 del 10/07/2014;
- **Vista** l'attestazione di versamento di € 25,00 per diritti di segreteria;
- **Vista** l'attestazione di versamento di € 25,00 per diritti di istruttoria tecnica;
- **Visti** gli Atti d'Ufficio;

certifica:

**Che** le aree oggetto della richiesta, site nel territorio del Comune di Trappeto, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

**Foglio di mappa n. 4 particella n. 1629**

**ZONA T. O. "B0.6" - ZONA SATURA DEL NUCLEO URANO**, pari ad una superficie di circa mq. 1000,00, disciplinata dall'art. 24 delle norme di Attuazione del vigente P.R.G.;

**ZONA TT. OO. "Fi.1" (Asilo e/o Materna) - DELLE ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE**, la rimanente di superficie situata sul lato sud della particella n. 1629 (corte), disciplinata dall'art. 52 delle norme di Attuazione del vigente P.R.G.;

**VINCOLI:** Tutela costiera e dell'alveo di torrenti e delle incisioni orografiche, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del Decreto lgs. n. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera "a" (mt. 300 dalla costa marina), parte Nord di corte e fabbricato della particella n. 1629;

**VINCOLI: SISM - Vincolo Sismico (Zona 2)** Legge n. 64 del 02/02/1974 e s.m.i.

Si fa presente che nella particella n. 1629, ricade un fabbricato composto da piano seminterrato, piano terra rialzato, piano primo e piano secondo, per il quale è stata presentata richiesta di condono edilizio in data 01.08.1986 prot. n. 5200 e relativa integrazione a rettifica con prot. 6289 del 02.10.1992 di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/85 recepita con la L.R. n. 37/85 e s.m.i, dalla S [REDACTED]

Tra i suddetti vincoli, risulta il nulla Osta certificazione di idoneità sismica, redatta dall'Arch. [REDACTED], rilasciato dalla Regione Siciliana Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 30 giugno 1993, (vedasi istanza di domanda di concessione in sanatoria del 01.08.1986 (prot. 5200), successivamente integrata il 02.10.1992 (prot. 6289), ai sensi della L. 47/1985 recepita in Sicilia con L.R. 37/1985. (v. allegato n°8).

In virtù delle leggi Urbanistiche in validità per i vincoli di cui sopra elencati dalla Certificazione della destinazione Urbanistica, è necessario incaricare un tecnico abilitato alla professione (architetto/ingegnere/geometra) il quale dovrà occuparsi di redigere il progetto per il parere e il rilascio Nulla Osta da parte della sovrintendenza e degli enti preposti al fine della liberazione del certificato di Concessione in sanatoria e certificato di agibilità/abitabilità.

Di seguito si riporta lo stralcio di PRG evidenziato. (v. allegato n°11)



Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga

I costi per la regolarizzazione dell'immobile sono già stati indicati in risposta al quesito n° 3.

**QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato e la sua famiglia, la cui residenza si evince dal certificato dei dati anagrafici e dallo stato di famiglia. (allegato n°14)

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Iscrizione NN. 26759/3420 del 07.07.2016 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO del 11.07.1996 Num. Rep. 783 emesso da TRIBUNALE DI PALERMO a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava su Immobile foglio 4 part.IIa 1629 Trappeto (PA)

Trascrizione NN. 1590/1237 del 17.01.2017– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE IN RINNOVAZIONE nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14.01.1997 Numero di Rep. 45/1997 emesso da TRIBUNALE

[REDACTED]

Grava su Immobile foglio 4 part.IIa 1629 Trappeto (PA)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente: Nessuno

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

**QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Il bene pignorato **non è gravato** da censi, livelli o usi civici.

**QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

- Oneri condominiali di contabilità ordinaria: **nessuno**
- Non si evincono ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, ad eccezione dello stesso atto di pignoramento.

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

L'immobile pignorato è classificato al catasto con la categoria "F/3" in corso di costruzione, collocato in **zona di sviluppo del centro storico est** del Comune di Trappeto (PA), ed individuata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari *come zona "D3 – Periferica/ZONA DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO EST*, (abitazioni residenziali di tipo "economico") (**allegato n°13**)

L'edificio oggetto di valutazione risulta interessato da una concessione edilizia in sanatoria presentata ai sensi della Legge n. 47/1985, recepita in Sicilia con L.R. n. 37/1985 e s.m.i., in data 01.08.1986 prot. n. 5200, con successiva integrazione del 02.10.1992 prot. n. 6289. La pratica di condono è riferita all'intero fabbricato, comprendente il piano seminterrato, il piano rialzato, il piano primo e il piano secondo.

In sede istruttoria, la concessione era stata originariamente richiesta indicando una destinazione per **fondato turistico**. Tuttavia, a seguito della richiesta di chiarimenti formulata dalla scrivente C.T.U. con nota del 21.11.2025 prot. 17085 al Comune di Trappeto – Settore Tecnico, l'Ufficio competente — con riscontro pervenuto in data 05 dicembre 2025 — ha precisato quanto segue:

alla data del 01.10.1983, termine entro il quale era possibile la regolarizzazione degli abusi edilizi ai sensi della L. 47/1985, e alla data di presentazione dell'istanza di condono edilizio (01.08.1986, modello 47/85-D, opere dichiarate ad uso non residenziale), la richiedente non possedeva i requisiti, le certificazioni né le attestazioni necessarie per l'esercizio di un'attività turistico-ricettiva o agrituristica.

Il Comune ha pertanto chiarito che, in assenza di tali requisiti, le opere oggetto di sanatoria devono essere considerate **ad uso residenziale**, non potendo essere riconosciuta la diversa destinazione originariamente indicata nella domanda.

Conseguentemente, ai fini urbanistici e estimativi, l'immobile deve essere valutato come **fabbricato residenziale (civile abitazione)**, essendo questa l'unica destinazione d'uso coerente con la normativa, con le risultanze documentali e con le verifiche degli uffici comunali competenti. (**allegato n°10**)

Per la determinazione della superficie lorda vendibile, visto la pratica di condono edilizio pendente in corso, viene presa in considerazione la superficie calpestabile di cui alla planimetria rielaborata come da progetto di istanza di sanatoria in corso:

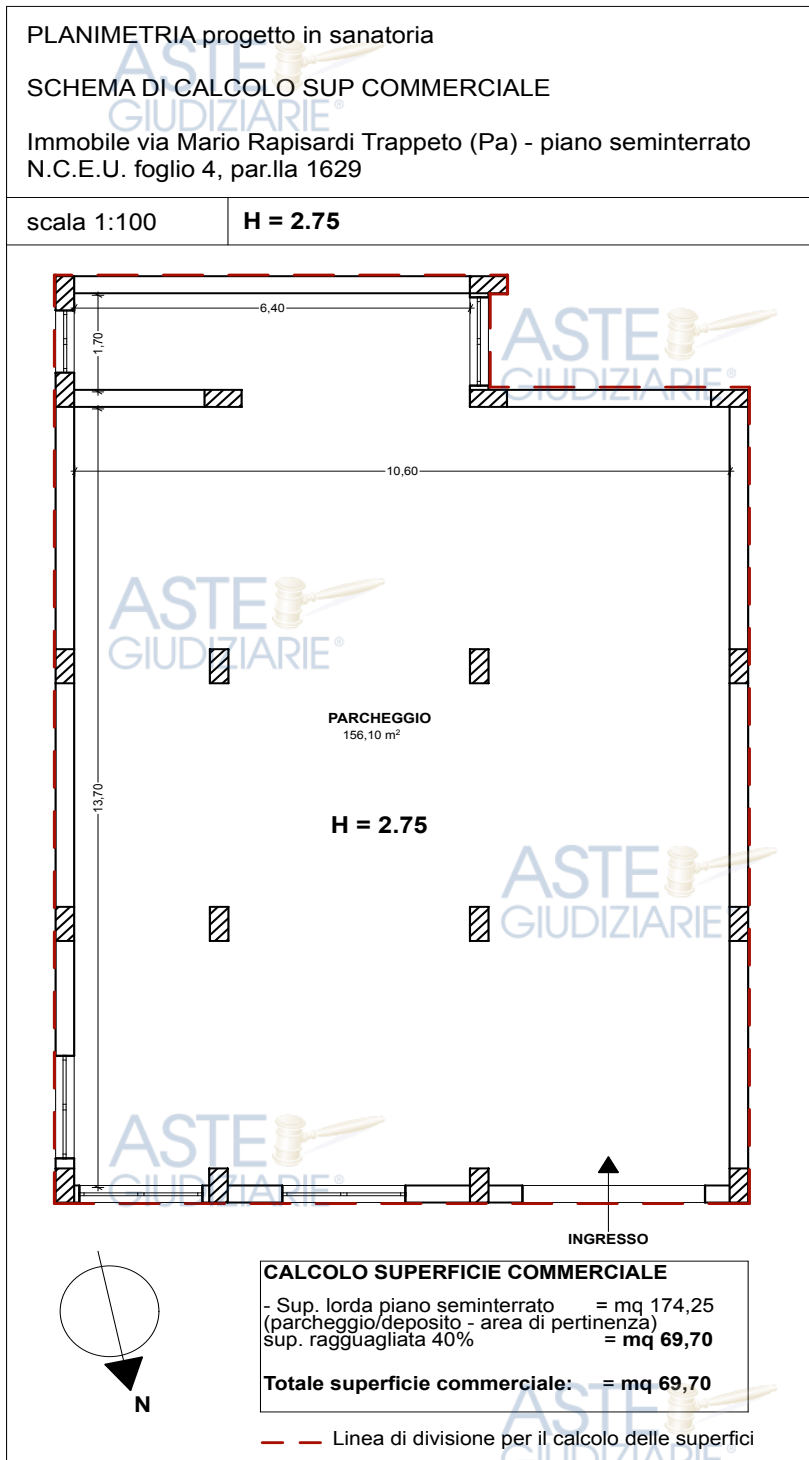
| <b>Descrizione</b><br><i>(per i calcoli di omogeneizzazione delle superfici si veda planimetria allegata in risposta al quesito n°2 – planimetria come da catastale)</i> | <b>Superficie vendibile (mq) omogeneizzata secondo i coefficienti di ponderazione indicati nel manuale dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari</b> |
|--|---|
| Unità immobiliare piano rialzato – piano 1 - 2 (superficie lorda)  | 766,61  |
| Terrazzi - parcheggio – corte esterna (sup. ragguagliata)  | 213,91  |
| <b>Totale mq</b>   | <b>980,52</b>   |

**Coefficiente utilizzato** ai fini della determinazione della superficie commerciale: *La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: Agenzia del territorio – Manuale d'istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare).*

**La superficie lorda vendibile dell'immobile pertanto è pari a mq 980,52.**

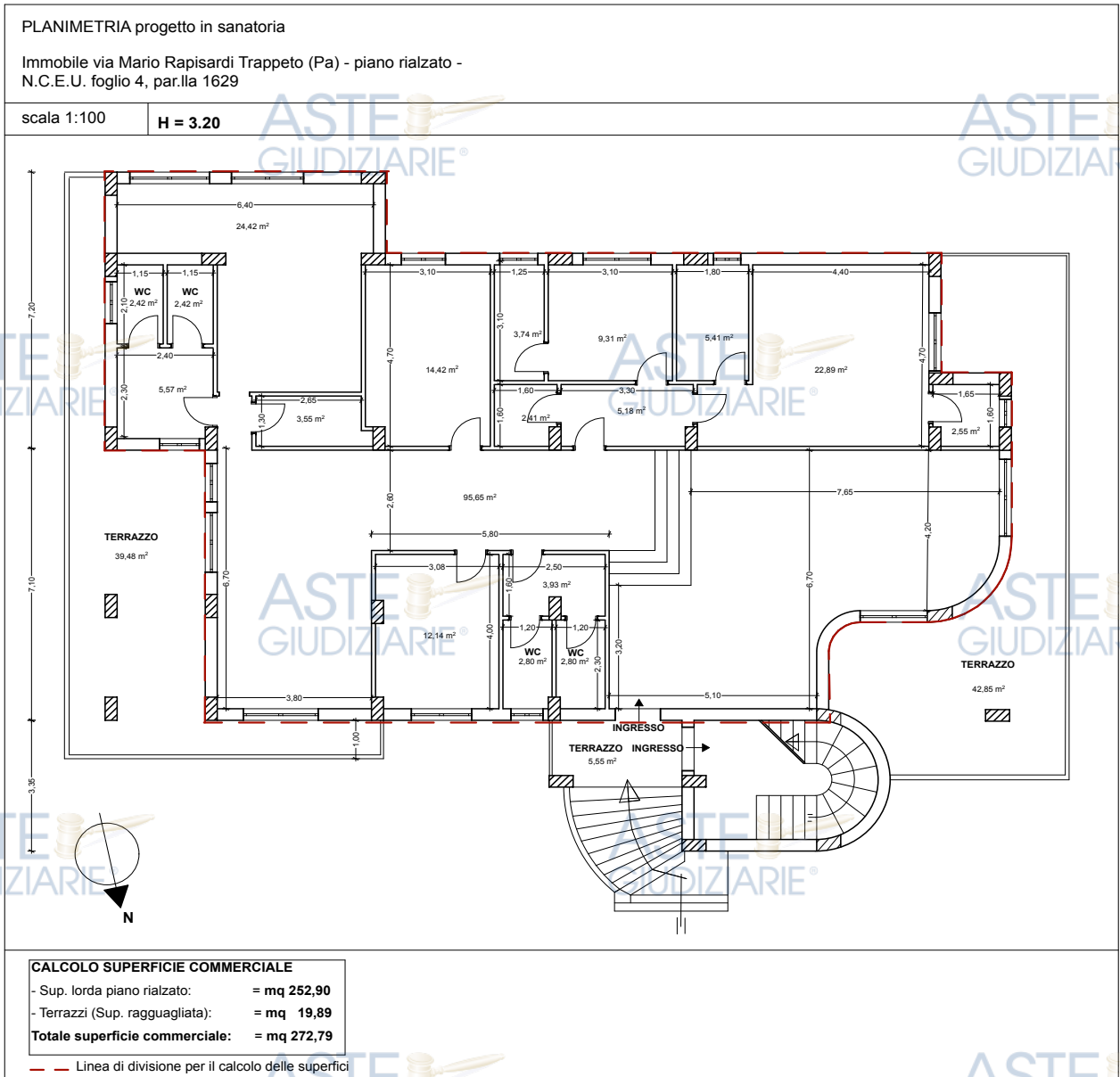
Di seguito si riportano le planimetrie rielaborate come da documentazione allegata all'istanza di sanatoria dell'immobile ubicato in via Salvatore Di Gaetano n. 2: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, con il calcolo delle superfici.

**PLANIMETRIA RIELABORATA COME DA PROGETTO DI ISTANZA DI SANATORIA**  
– calcolo sup. commerciale piano seminterrato



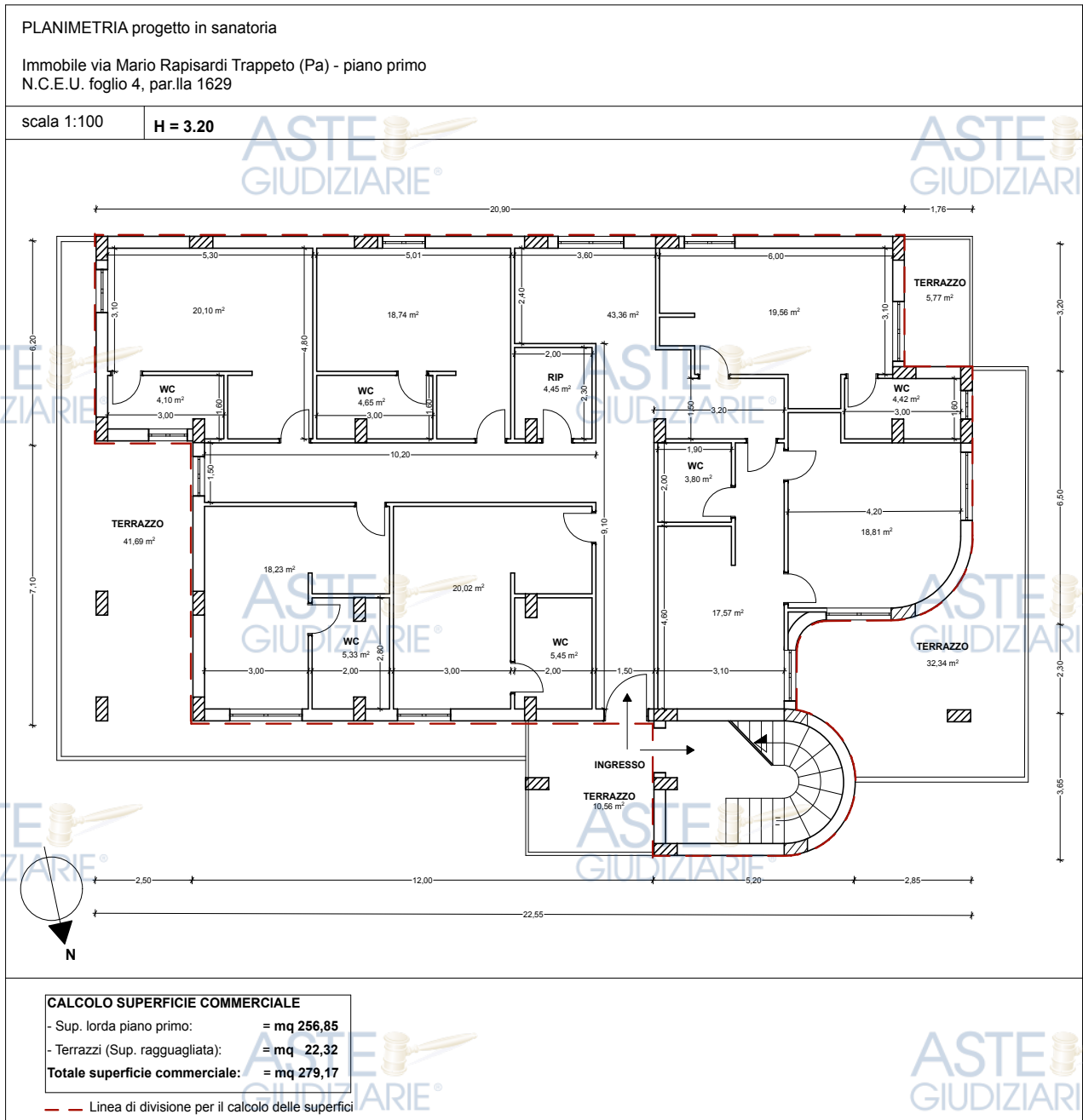
**PLANIMETRIA RIELABORATA COME DA PROGETTO DI ISTANZA DI SANATORIA**

– calcolo sup. commerciale piano rialzato



**PLANIMETRIA RIELABORATA COME DA PROGETTO DI ISTANZA DI SANATORIA**

**– calcolo sup. commerciale piano primo - secondo**



**Criteria di stima adottati:**

Al fine di determinare il valore venale del bene pignorato, è stato adottato sia il metodo sintetico – comparativo che il metodo mediante la capitalizzazione del reddito.

“Considerato che i due metodi estimativi applicati (sintetico e analitico-reddituale) forniscono valori tra loro molto prossimi, si assume come valore venale finale dell’immobile la media dei due, pari a € 485.000,00,

**A) Metodo sintetico - comparativo**

La scelta di un immobile destinato ad abitazione, data la situazione attuale del mercato, al momento non si presenta di facile collocazione in relazione al prezzo. La posizione dell'immobile è riferita alla località *zona "D3 – Periferica/ZONA DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO EST. (All. n. 13),*

La scelta di un immobile destinato ad abitazione, nell'attuale contesto di mercato, non risulta agevole in relazione alla variabilità dei prezzi e alle diverse condizioni edilizie riscontrabili nelle unità immobiliari presenti nella zona. L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Trappeto (PA), in via Salvatore Di Gaetano n. 2, ricadente all'interno della *zona "D3 – Periferica/ZONA DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO EST. (All.n.13).*

Esso è identificato catastalmente al foglio 4, particella 1629, categoria F/3 – unità in corso di costruzione **(All. n. 5)**, poiché allo stato attuale non risulta completata la procedura di accatastamento definitivo. Tale circostanza, unitamente alla configurazione edilizia del fabbricato — composto da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo — rappresenta un elemento da considerare nella valutazione complessiva. La zona in cui l'immobile è inserito è caratterizzata da un tessuto urbanistico residenziale a bassa densità, con presenza di edificazioni prevalentemente unifamiliari e piccoli fabbricati di tipo economico. La prossimità alla fascia costiera e l'esposizione prevalente verso via Salvatore Di Gaetano conferiscono al bene un discreto livello di appetibilità, seppur mitigato dallo stato incompleto dei piani primo, secondo e del seminterrato, che si presentano allo stato grezzo. Secondo la dottrina estimativa, il valore venale è il prezzo che un bene può ragionevolmente ottenere nel libero mercato in condizioni normali di offerta e domanda. Per la determinazione del probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stato applicato il metodo sintetico-comparativo, ossia l'analisi dei valori di mercato correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia edilizia, superficie, ubicazione e stato manutentivo. L'indagine di mercato è stata condotta mediante consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI – anno 2025, semestre 1, con riferimento alla destinazione d'uso residenziale e alla tipologia "abitazioni di tipo economico", rilevando valori unitari compresi tra € 500/mq e € 650/mq per la zona D/3. I dati OMI sono stati verificati mediante ulteriori riscontri derivanti da agenzie immobiliari operanti nel territorio e mediante piattaforma STIMATRIX, che confermano la coerenza dei prezzi indicati rispetto allo stato attuale del mercato locale. Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile (piano rialzato rifinito, altri livelli allo stato grezzo, presenza di area esterna pertinenziale di ampia estensione, necessità di completamento e regolarizzazione catastale/urbanistica) e le caratteristiche estrinseche (ubicazione periferica ma prossima al litorale, accessibilità, tipologia edilizia prevalente), si ritiene congruo assumere come valore di riferimento € 500/mq, valore coerente con lo stato reale del bene e con i prezzi praticati per fabbricati dotati di analoghe condizioni edilizie e di conservazione. Ai fini della stima sintetica, la valutazione è stata condotta sulla base della superficie commerciale, intesa come somma della superficie lorda dell'unità immobiliare, comprensiva delle murature interne ed esterne (calcolate fino alla mezzeria rispetto ad altre

proprietà o parti comuni), nonché delle superfici scoperte e delle pertinenze esterne, opportunamente ragguagliate secondo i coefficienti normalmente adottati in sede estimativa.

### B) Metodo analitico: metodo del valore per capitalizzazione di reddito

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo presumibile dal valore di locazione massimo (per mese per cat. A/3, secondo l'O.M.I., 1° semestre 2025: **max. € 2/mq - min. € 1,6** applicato alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare. La superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare è stata determinata, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, corrispondente alla superficie coperta netta. Tale metodo va fatto col metodo del valore venale per capitalizzazione di reddito che si basa sulla formula di capitalizzazione:

$$Vm = Rn/r \quad \text{in cui:}$$

$Vm$  = Valore di mercato;

$Rn$  = Reddito annuo netto, ottenuto detraendo dal reddito annuo lordo le passività

dovute a tasse inesigibilità, manutenzioni, etc;

$r$  = Tasso di capitalizzazione

Quindi sarà determinato dapprima il reddito annuo lordo, ordinario della zona, realizzabile dell'immobile, secondo sempre i dati forniti dall'Agenzia del Territorio, quotazioni immobiliari, (Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 – semestre 1) ed estrapolando i dati, calcolando successivamente un'incidenza di spese pari al 5% del reddito annuo lordo, da detrarre al reddito annuo netto, applicando un tasso di capitalizzazione pari al 3,77%. Per cui di seguito si riporta la banca dati delle quotazioni immobiliari e i calcoli dei due metodi:

Di seguito si riporta la tabella valori Agenzia del Territorio e i calcoli per la Sup. commerciale:

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: TRAPPETO

Fascia/zona: Periferica/ZONA DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO EST

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 600                   | 750 | L                | 1,9                            | 2,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 500                   | 650 | L                | 1,6                            | 2   | L                |

- 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)
- 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
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

### CALCOLO SUP. COMMERCIALE

UNITA' IMMOBILIARE ubicato in via Salvatore Di Gaetano n. 2 Comune di Trappeto (PA).

|   |            |        |          |     |               |
|---|------------|--------|----------|-----|---------------|
| PIANO SEMINTERRATO: SUP. LORDA (parcheggio/deposito - area di pertinenza) | mq.        | 174,25 | 40,00%   | mq. | 69,70         |
| PIANO RIALZATO: SUP. LORDA  | mq.        |        |          | mq. | 252,90        |
| PIANO PRIMO: SUP. LORDA   | mq.        |        |          | mq. | 256,85        |
| PIANO SECONDO: SUP. LORDA   | mq.        |        |          | mq. | 256,85        |
| TERRAZZO R1:  | mq.        | 5,55   | x 30,00% | mq. | 1,665         |
| TERRAZZO R1 fino a 25 mq  | mq.        | 25     | x 30,00% | mq. | 7,50          |
| quota eccedente   | mq.        | 17,85  | x 10,00% | mq. | 1,79          |
| TERRAZZO R1 fino a 25 mq  | mq.        | 25     | x 30,00% | mq. | 7,50          |
| quota eccedente   | mq.        | 14,48  | x 10,00% | mq. | 1,45          |
| TERRAZZO P1 fino a 25 mq  | mq.        | 25     | x 30,00% | mq. | 7,50          |
| quota eccedente   | mq.        | 16,9   | x 10,00% | mq. | 1,69          |
| TERRAZZO P1 fino a 25 mq  | mq.        | 25     | x 30,00% | mq. | 7,50          |
| quota eccedente   | mq.        | 7,34   | x 10,00% | mq. | 0,73          |
| TERRAZZO P1: SUP. SCOPERTA-   | mq.        | 10,56  | x 30,00% | mq. | 3,17          |
| TERRAZZO P1: SUP. SCOPERTA-   | mq.        | 5,77   | x 30,00% | mq. | 1,73          |
| TERRAZZO P2 fino a 25 mq  | mq.        | 25     | x 30,00% | mq. | 7,50          |
| quota eccedente   | mq.        | 16,9   | x 10,00% | mq. | 1,69          |
| TERRAZZO P2 fino a 25 mq  | mq.        | 25     | x 30,00% | mq. | 7,50          |
| quota eccedente   | mq.        | 7,34   | x 10,00% | mq. | 0,73          |
| TERRAZZO P2: SUP. SCOPERTA-   | mq.        | 10,56  | x 30,00% | mq. | 3,17          |
| TERRAZZO P1: SUP. SCOPERTA-   | mq.        | 5,77   | x 30,00% | mq. | 1,73          |
| CORTE ESTERNA esclusiva - pertinenza                                      | mq.        | 796,77 | x 10,00% | mq. | 79,68         |
| <b>totale sup. commerciale</b>  | <b>mq.</b> |        |          |     | <b>980,52</b> |

Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga

### 1) STIMA SINTETICA

Da calcoli eseguiti, da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio (valori OMI), tenendo in evidenza i valori di mercato secondo i valori di destinazione d'uso tipologia prevalente residenziale "abitazioni di tipo economico" 1 semestre 2025, si ha:

VALORE UNITARIO: unità immobiliare - piano T-1 2-S1 ubicata in via Salvatore Di Gaetano n. 2 Trappeto (PA) TRA 500 - 650— zona D/3 Periferica/ZONA DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO EST. Tipologia prevalente: abitazioni di tipo ECONOMICO. Destinazione: Residenziale.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si assume come valore commerciale al mq. Il prezzo pari a €. 500,00/ mq, atteso lo stato non ultimato dei due livelli, la disomogeneità generale e la necessità di regolarizzazioni urbanistico-catastali.

|                   |     |        |   |        |         |                    |
|-------------------|-----|--------|---|--------|---------|--------------------|
| VALORE DI MERCATO | mq. | 980,52 | x | 500,00 | mq      | € 490.260,00       |
|                   |     |        |   |        | in c.t. | <b>€490.500,00</b> |

### 2) STIMA ANALITICA O DI REDDITO

Da calcoli eseguiti, da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio (valori OMI), tenendo in evidenza i valori di locazione secondo i valori di destinazione d'uso tipologia prevalente residenziale "abitazioni di tipo economico" 1 semestre 2025, si ha:

VALORE UNITARIO: unità immobiliare - piano T-1 2-S1 ubicata in via Salvatore Di Gaetano n. 2 Trappeto (PA) TRA 1,6- 2,0— zona D/3 Periferica/ZONA DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO EST. Tipologia prevalente: abitazioni di tipo ECONOMICO. Destinazione: Residenziale.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si assume come valore del reddito annuo lordo il parametro di €. 1,60/mq/mese, atteso lo stato non ultimato dei due livelli, la disomogeneità generale e la necessità di regolarizzazioni urbanistico-catastali.

SUP. UTILE mq 638,79 + (superficie ragguagliata: pertinenze e terrazzi) mq 213,91 = mq 852,70

|                             |    |        |   |        |    |            |
|-----------------------------|----|--------|---|--------|----|------------|
| SUP. totale pS1, pt, p1, p2 | mq | 852,70 | x | € 1,60 | mq | € 1.364,32 |
|-----------------------------|----|--------|---|--------|----|------------|

|   |             |   |    |             |
|---|-------------|---|----|-------------|
| FITTO MENSILE X 12 = REDDITO LORDO ANNUO: | € 1.364,320 | x | 12 | € 16.371,84 |
|---|-------------|---|----|-------------|

DETRAZIONE DI SPESE PARI AL 5% (manutenzione, tasse, etc..) considerato che l'immobile si presenta in buono stato d'uso e di manutenzione

|             |   |      |             |
|-------------|---|------|-------------|
| € 16.371,84 | x | 5%   | 818,59 €    |
|             |   | Tot. | 15.553,25 € |

ASSUNZIONE COME TASSO DI CAPITALIZZAZIONE IL 3,77%

|                              |             |   |         |                     |
|------------------------------|-------------|---|---------|---------------------|
| VALORE VENALE DEL BENE PER   | € 15.553,25 | : | 3,77%   | € 413.100,93        |
| CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO: |             |   | in c.t. | <b>€ 415.000,00</b> |

Riassumendo:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima — inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in un contesto di libera concorrenza — è stato determinato attraverso l'applicazione congiunta di due distinti criteri estimativi:

1. il metodo sintetico-comparativo;
2. il metodo analitico o per capitalizzazione del reddito.

#### **1. Metodo Sintetico – Comparativo**

Il metodo sintetico consiste nella formazione di una scala di valori ricavati da immobili simili per caratteristiche tipologiche, localizzazione e destinazione d'uso, e nel confronto del bene da stimare con tali immobili comparabili, attraverso giudizio di equivalenza al "metro quadrato di superficie commerciale".

Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga

Nel caso specifico dell'immobile sito in **Trappeto (PA), via Salvatore Di Gaetano n. 2**, catastalmente identificato al **Fig. 4, part. 1629, cat. F/3**, il valore venale è stato determinato tenendo conto di una serie di fattori influenti sulla dinamica del mercato immobiliare locale, tra cui:

- presenza nel territorio comunale di costruzioni recenti e in fase di espansione urbanistica;
- tendenza del mercato abitativo verso soluzioni residenziali in zone periferiche, ma più tranquille e con migliori condizioni ambientali;
- progressivo spostamento della domanda verso abitazioni aventi maggiore superficie utile e spazi esterni fruibili (terrazzi, corte, pertinenze);
- possibilità di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di completamento o sanatoria edilizia;
- variabilità della domanda derivante dal numero dei nuclei familiari e dall'oscillazione della capacità di risparmio;
- presenza in zona di valori OMI caratterizzati da un mercato eterogeneo, con oscillazioni significative in funzione dello stato di conservazione e completamento dei fabbricati.

Sulla base di tali elementi, e mediante analisi comparativa con immobili analoghi della medesima zona OMI **D3 – Periferica/Zona di sviluppo del centro storico Est**, il valore unitario è stato definito considerando anche lo stato attuale dell'immobile, che presenta tre livelli allo stato grezzo e necessita di regolarizzazioni urbanistico-catastali.

## 2. Metodo Analitico – Capitalizzazione del Reddito

Il metodo analitico applicato consiste nella capitalizzazione dei redditi potenzialmente generabili dall'immobile, assumendo un tasso di capitalizzazione congruo per immobili residenziali della zona.

Il metodo presuppone che:

- sia possibile prevedere, con sufficiente attendibilità, il reddito locativo potenziale (parametrato ai valori OMI di locazione per la zona D3 – tipologia abitazioni economiche);
- i redditi futuri siano considerati costanti nel tempo o comunque esprimibili come valore medio rappresentativo;
- il valore di mercato dell'immobile sia pari alla somma dei redditi attesi nel tempo, attualizzati mediante un idoneo tasso di capitalizzazione.

Nel caso in esame, il reddito è stato parametrato alla superficie utile + superfici accessorie ragguagliate, applicando il valore locativo di **€ 1,60/mq/mese**, ritenuto congruo in funzione:

- dello stato non completato dei livelli superiori,
- della necessità di interventi edilizi e catastali,
- della disomogeneità complessiva del fabbricato.

Il tasso di capitalizzazione adottato è stato individuato in relazione allo stato di conservazione e alla potenzialità reddituale dell'immobile.

Inoltre, poiché dalle consultazioni dei Valori Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate non sono emersi atti di compravendita utilmente comparabili con l'immobile oggetto di stima, si è proceduto all'acquisizione di dati di mercato tramite agenzie immobiliari operanti nel territorio di Trappeto e tramite portali specializzati (Immobiliare.it, Idealista, Subito.it, RE/MAX), selezionando esclusivamente immobili analoghi per tipologia (A/03), ubicazione (zona OMI D/3) e stato manutentivo. Sulla base delle suddette fonti si riportano i seguenti immobili comparabili:

- **Immobilabile A03 – Trappeto (OMI D/3) — sup. 140 m<sup>2</sup>, prezzo € 75.000, valore al m<sup>2</sup>: € 536 /m<sup>2</sup>** (in c.t. € 75.000);

- **Immobilabile A03 – Trappeto (OMI D/3) — sup. 330 m<sup>2</sup>, prezzo € 180.000, valore al m<sup>2</sup>: € 545 /m<sup>2</sup>** (in c.t. € 180.000);

- **Immobilabile A03 – Trappeto (OMI D/3) — sup. 312 m<sup>2</sup>, prezzo € 130.000, valore al m<sup>2</sup>: € 417 /m<sup>2</sup>** (in c.t. € 130.000).

**1.498,00 /3 = valore €/mq 499,33333** (media aritmetica tra i valori al mq) c.t. €/mq 500,00

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale dell'immobile di via Salvatore Di Gaetano n. 2 (mq 980,52) si ottiene:

€/mq 500,00 x sup. commerciale mq 980,52 = €. 489.606,32 **in c.t. € 490.000,00**

#### VALORE DI MERCATO

Espletati i metodi di stima, sintetico-comparativa, analitica (valori OMI del primo semestre 2025), si ritiene opportuno adottare come valore di mercato dell'immobile, la media tra i tre ottenuti, dalle differenze metodologie estimative, ovvero per indagine di mercato.

Pertanto il valore commerciale dell'immobile de quo è:

(€. 490.500,00 + €. 415.000,00 + €. 490.000,00) / 3 = €. 465.166,667 **in c.t. = € 465.000,00**

**Il più probabile valore di mercato del bene in esame è dunque di € 465.000,00, da cui detrarre i seguenti costi:**

costi per la suddetta regolarizzazione **da detrarre al valore di stima sono:**

| Oneri da decurtare al valore di stima  |                    |
|--|--------------------|
| Oneri per la istruttoria di sanatoria  | € 84.475,90        |
| Onorario tecnico   | € 4.000,00         |
| Diritti d'istruttoria per CILA tardiva €. 1.000,00, diritti di segreteria sanzione amministrativa €. 100,00, onorario tecnico €. 1.000,00 (per regolarizzazione nuova configurazione interna)  | € 2.100,00         |
| Redazione DOCFA per la regolarizzazione dell'immobile da parte di un tecnico abilitato e onorario tecnico  | € 3.000,00         |
| Onorario tecnico specializzato per la certificazione impianto elettrico secondo la normativa D.M. 37/2008  | € 600,00           |
| Onorario tecnico per redazione di Attestato di Prestazione Energetica incluso oneri di legge*  | € 600,00           |
| Onerari Tecnici per le prestazioni incluso oneri di legge di istruttoria, quali perizia giurata per la regolarizzazione della concessione in sanatoria in corso, sarà necessario presentare la richiesta del rilascio dei certificati: presentazione SCA - certificazione di abitabilità e agibilità | € 3.000,00         |
| Redazione di progetto per il rilascio di Nulla Osta da parte della Soprintendenza e degli enti preposti e onorari tecnici per i vincoli – CDU (vedi quesito 6)   | € 2.000,00         |
| <b>Totale da detrarre dal valore di stima dell'immobile</b>  | <b>€ 99.775,90</b> |

*\*I suddetti oneri, intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi.*

|   |                      |
|---|----------------------|
| Valore stimato dell'immobile                              | €. 465.000,00        |
| Oneri da detrarre   | €. 99.775,90         |
| <b>Valore di mercato determinato al netto degli oneri</b> | <b>€. 365.224,10</b> |

Calcolo del prezzo a base d'asta pari a €. 365.224,10 al quale viene applicato una riduzione nella misura del 5% (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) e quindi:

€. 365.224,10 – 5% = €. 346.962,895

**Prezzo a base d'asta (arrotondato): €. 347.000,00**

**QUESITO n. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

Considerato che l'immobile è oggetto di un'unica pratica di sanatoria riferita all'intero fabbricato e che insiste su un unico lotto, la valutazione viene effettuata con riferimento alla quota intera (1/1), quale unica modalità tecnicamente coerente di stima.



**RIEPILOGO DI STIMA COMMERCIALE**



Valore commerciale dell'immobile indiviso, al netto degli oneri: €. 347.000,00 di intera proprietà della Sig.ra



Prezzo a base d'asta: €. **347.000,00**



Palermo, 11 dicembre 2025

(Il C.T.U. Arch. Bordenga Antonietta Maria Cal.)



Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga





**Si allegano alla presente relazione di C.T.U. i seguenti documenti:**

- Allegato 1)** Planimetria con punti di scatto fotografici e rilievo foto.
- Allegato 2)** n°14 Elaborati grafici: Planimetria Lotto; Planimetrie stato di fatto: piano S1- piano rialzato piano 1-2; Planimetrie rielaborate come da progetto di istanza condono edilizio: piano S1- piano rialzato piano 1-2; Planimetrie stato reale dei luoghi e planimetrie rielaborate dalla documentazione di istanza di condono edilizio con l'indicazione delle difformità riscontrate, raffronti; Planimetrie con relativi schemi di calcolo delle superfici lorde e nette: piano S1- piano rialzato piano 1-2.
- Allegato 3)** Verbali di sopralluogo: 14 maggio 2025 – 16 giugno 2025 – 03 settembre 2025
- Allegato 4)** Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5)** Visure catasto urbano fg 4, part.IIa 1629, visura catasto terreni, estratto di mappa catastale
- Allegato 6)** Visura Catasto Energetico per APE
- Allegato 7)** Allineamento con mappa catastale estrapolata dal sistema Stimatrix e ricerca punti di interesse (stimatrix)
- Allegato 8)** copia istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 recepita con L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni prot. n. 5200 del 01.08.1986 e relativa integrazione e rettifica con prot. n. 6289 del 02.10.1992 relativa all'edificio sito in via Mario Rapisardi SNC Trappeto (PA) a nome di Bologna Maria Giuseppa.
- Allegato 9)** elaborati grafici allegati alla istanza di condono.
- Allegato 10)** Certificato pratica di condono edilizio (ai sensi della Legge 47/1985 recepita con L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni prot. n. 5200 del 01.08.1986 - prot. n. 6289 del 02.10.1992 relativa all'edificio sito in via Mario Rapisardi SNC Trappeto (PA) a nome di Bologna Maria Giuseppa) rilasciato dal Comune di Trappeto - calcoli oneri concessori – destinazione d'uso.
- Allegato 11)** Certificato di destinazione Urbanistica, Stralcio del PRG – norme tecniche di attuazione Comune di Trappeto (PA)
- Allegato 12)** Atto di donazione Notaio Antonino Schifani del 22 giugno 1988, Rep. N. 81.861 – raccolta N. 3.935.
- Allegato 13)** Tabella valori Agenzia del Territorio 1 semestre 2025
- Allegato 14)** Certificati di Stato di Famiglia, anagrafici e residenza dell'esecutato
- Allegato 15)** Email di trasmissione perizia alle parti



Giudice Dott. Minutoli Fabrizio  
C.T.U. Arch. A. Bordenga