

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 269/2015

CREDITORE PROCEDENTE Siena NPL 2018 s.r.l. e per essa Juliet S.p.A.

contro

DEBITORE ESECUTATO OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DORIANA ANGELO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Villino sito a Partinico in Contrada Albachiara, piano terra, primo e scantinato
e pertinenza esclusiva costituita da villino composto da piano terra con veranda e piano primo

dati catastali: NCEU fg. 14 p.lle graffate 714 sub 2 e sub 3



Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 06/06/2023, notificato il 09/06/2023, il Giudice dell'esecuzione dott. ssa Valentina Imperiale richiama la sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5319 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe per aggiornare la relazione di stima del 07/01/2019 tenuto conto della riunione disposta con provvedimento del 27/02/2023 e ritenuto che la vendita riguarderà non più la quota di 1/2 ma l'intero cespite pignorato e che le quote appartengono a soggetti che hanno accettato l'eredità, assegnando termine di 45 giorni.

In data 12/06/2023, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Doriana Angelo alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo.

In data 26/06/2023 alle ore 10:00 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. In tale occasione veniva constatato che lo stato dei luoghi rimaneva immutato rispetto alle operazioni peritali del 20/09/2018 ad eccezione del piano scantinato che mostrava opere di manutenzione ordinaria quali: rifacimento della pavimentazione e degli intonaci delle pareti a seguito di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal terreno circostante. Tali lavori, come riferito dai debitori, risalgono orientativamente al mese di maggio 2022. Le operazioni terminavano alle ore 11:32 (**All. 3**).

In data 27/03/2026 alle ore 16:00 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. In tale occasione veniva constatato che lo stato dei luoghi rimaneva immutato rispetto alle operazioni peritali del 26/06/2023. Le operazioni terminavano alle ore 16:55 (**All. 3**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.
La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende gli immobili pignorati.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

1. piena proprietà di casa di civile abitazione, sita in Partinico (PA) in Contrada Albachiarà km 2 composta da piano terra, primo e seminterrato, censita al C.F. del Comune di Partinico al foglio 14, p.lla 714 sub. 2 alla quale è graffata la p.lla 714 sub 3, categoria catastale A7, classe 3, numero vani catastali 9,5 rendita catastale €735,95.

L'immobile predetto, per la quota di 15/30, è in titolarità di *Omissis* ed è stato pignorato nella procedura R.G. Es. n. 269/2015.

La restante quota di 15/30 è stata oggetto di pignoramento successivo nei confronti di *Omissis* e di *Omissis* e ha dato luogo all'odierna procedura R.G. Es. n. 389/2022, poi, riunita alla precedente procedura, R.G. n. 269/2015, con provvedimento del 27.02.2023 (**All.21**).

L'immobile è in titolarità della Signora *Omissis* per la quota di 75/100 e di *Omissis* per la quota di 25/100.

In ordine al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento si rappresenta che corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dei seguenti atti:

- La debitrice *Omissis* è divenuta proprietaria della quota 50/100 per effetto di due atti:
 1. Atto di compravendita del 30/10/1979 rep. n. 11956 in Notaio Vincenzo Marino di Partinico, trascritto il 07/11/1979 nn. 39629/33457 da potere di *Omissis* (**All. 4**);
 2. Atto di compravendita del 30/03/1983 in Notaio Salvatore Diliberto di Palermo, trascritto il 28/04/1983 nn. 16027/13313 da potere di *Omissis*, *Omissis* (**All. 5**).
- *Omissis* è divenuta, successivamente, proprietaria della quota 25/100 a seguito dell'accettazione pura e semplice dell'eredità di *Omissis*, deceduto il *Omissis*, dichiarata

con ordinanza ex art.702 bis c.p.c. n. 3793/2022 del 09/05/2022 del Tribunale di Palermo – seconda sezione civile Dott. Stefano Sajeve (**All. 24**).

- *Omissis* è divenuta proprietaria di 25/100 per effetto della medesima accettazione pura e semplice dell'eredità di *Omissis*, deceduto il *Omissis*, dichiarata con ordinanza 3793/2022 del 09/05/2022 del Tribunale di Palermo – seconda sezione civile Dott. Stefano Sajeve (**All. 24**).

Si precisa che in origine erano chiamati all'eredità di *Omissis* anche i seguenti soggetti: *Omissis*, *Omissis*, *Omissis* e *Omissis* (nato 1996) e *Omissis*. Tuttavia è emerso che:

le figlie *Omissis* e *Omissis* hanno rinunciato all'eredità con atto in Notaio Massimo Napolitano di Melegnano del 09.09.2019, agli atti;

i nipoti *Omissis* e *Omissis* (nato 1996) hanno rinunciato all'eredità con atto in Notar Maurizio Pierantoni di Cesena, rep. 4307 del 15.07.2015, agli atti;

la figlia, *Omissis* è stata dichiarata decaduta dal diritto di accettare l'eredità ai sensi dell'art 481 c.p.c. nell'ambito del giudizio anzidetto R.G. n. 9805/2021.

Dal decesso di *Omissis* è ormai decorso il termine di 10 anni di cui all'art 480 c.c. per accettare l'eredità (che decorre anche nei confronti di eventuali chiamati in rappresentazione dei rinunzianti).

Omissis e la figlia *Omissis*, invece, accettano l'eredità tacitamente (con il possesso dei beni ereditari) come accertato e dichiarato con ordinanza dei 06/09.05.2022 del Tribunale di Palermo rep n. 3793/2022 (ordinanza che ha definito il giudizio di accertamento della qualità di eredi promosso da Siena NPL 2018 srl).

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 1**).

Sono state rilevate “**difformità parziali**” della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale di cui ai dati di identificazione relativi al **sub 2**, relativamente ad una diversa distribuzione interna del piano terra e del piano cantinato.

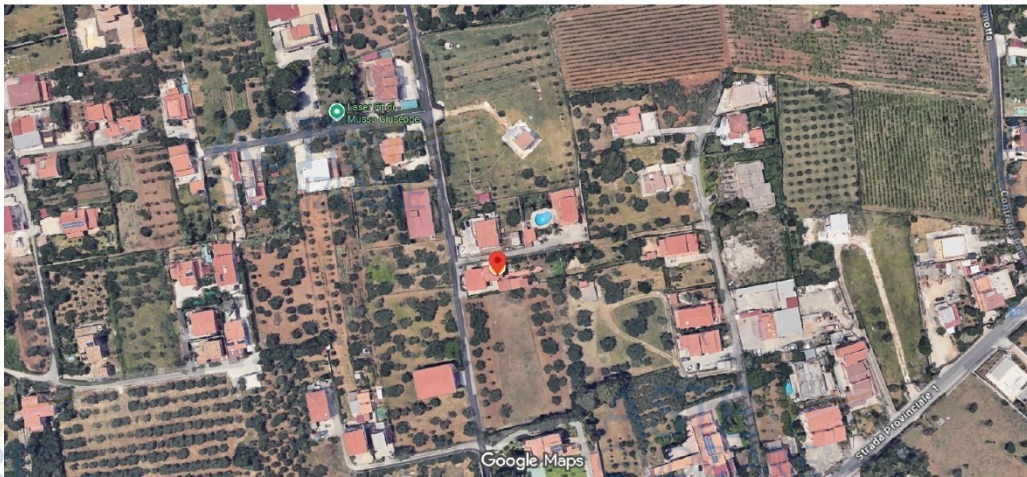
Sono state rilevate “**difformità sostanziali**” della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale di cui ai dati di identificazione relativi alla pertinenza esclusiva **sub 3**, relativamente

all'esistenza di un immobile di n. 2 elevazioni fuori terra al posto della cucina identificata come pertinenza esclusiva.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 6**), riscontrando la corrispondenza del sub 2 e la difformità del sub 3 tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi. Si rappresenta che la particella 714 del foglio di mappa 14 è inserita all'urbano ed è relativamente correlata al catasto terreni.

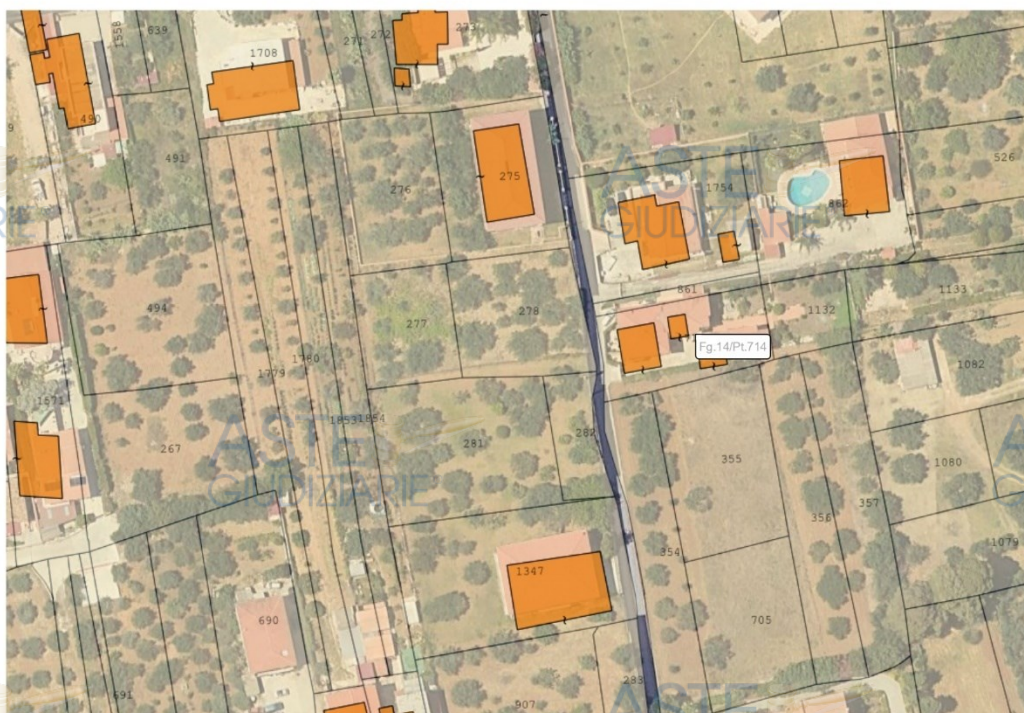
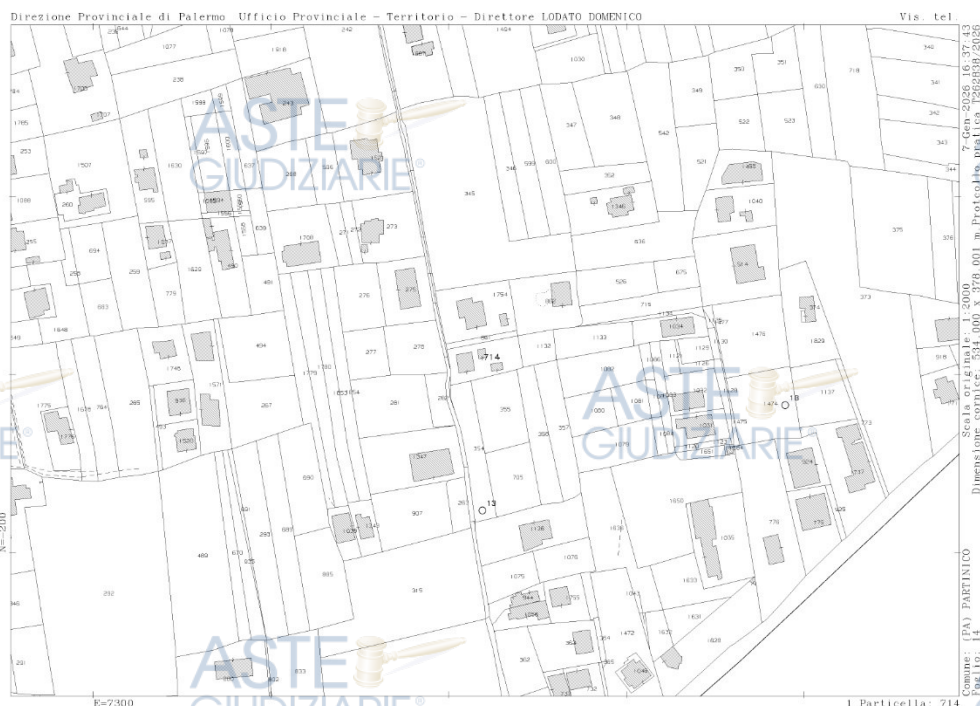
38°03'51.4"N 13°08'28.9"E



Ortofoto attuale (da Google Earth)

Estratto di mappa catastale

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 269/2015
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

In riferimento ai beni pignorati si evidenzia l'opportunità di procedere alla formazione di un lotto unico per la vendita.

Il lotto unico è costituito da:

- Villino sito a Partinico (PA) in Contrada Albachiara, composto da piano terra, primo e scantinato, censito al catasto fabbricati del Comune di Partinico al fg. 14 p.lla 714 sub 2 graffata con la p.lla 714 sub 3;
- Pertinenza esclusiva del sub 2 identificata al sub 3, come si evince dall'elaborato planimetrico. Allo stato di fatto la pertinenza esclusiva è costituita da un villino indipendente costituito da piano terra con veranda e piano primo

Tipologia: Villini

Ubicazione: Partinico Contrada Albachiara Km 2.

Il bene oggetto del pignoramento si trova in un'area periferica del centro urbano del Comune di Partinico costituita da villini residenziali. I beni sono posti in prossimità della strada provinciale SP1 che collega Partinico a Montelepre.

Caratteristiche strutturali: la palazzina in cui è ubicato il bene è realizzata con struttura del tipo intelaiato con travi e pilastri in cemento armato.

Accessi: I beni oggetto del pignoramento si trovano all'interno di una corte comune, identificata al sub 1 come bene comune non censibile, con accesso dalla strada che collega la Strada provinciale 1 alla Via Braciara. All'interno di tale corte insistono il sub 2, il sub 3 ed il sub 4, quest'ultimo non oggetto di pignoramento.

Confini: la particella 714 confina a Nord con la particella 861, a sud con le particelle 354, 355 e 356, a est con la particella 1132.

Pertinenze: Corte comune censita al fg. 14 p.lla 714 sub 1 (bene comune non censibile).

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: Il sub 2 è caratterizzato da un villino costituito da piano terra, piano primo e piano scantinato. Il piano terra è caratterizzato da un unico ambiente dotato di un camino e da una scala in marmo che permette l'accesso al piano scantinato e al piano primo.

Al piano scantinato si trova la cucina, un servizio igienico e n. 2 ambienti. Al piano primo invece è ubicata la zona notte caratterizzata da n. 3 camere avente ciascuna un balcone di pertinenza, n. 2 ripostigli e n. 1 servizio igienico. La copertura del fabbricato è a n. 4 falde inclinate con coppi toscani. L'altezza interna utile del piano terra è pari a 3,00 mt, del piano scantinato è pari a 2,85, mentre l'altezza media del piano primo è pari a 3,00 mt. La superficie utile netta del piano terra è pari a 76,43 mq, quella del piano scantinato è pari a 74,09 mq mentre quella relativa al piano primo è pari a 75,53 mq. L'immobile ha una superficie utile netta complessiva pari a 226,05 mq. L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione. La pavimentazione del piano terra è in marmo, mentre quella del piano primo e piano scantinato è in ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Il sub 3, accatastato come pertinenza esclusiva del sub 2, oggi è costituito da un villino indipendente costituito da n. 2 piani fuori terra, con accesso da un cancello su strada. L'immobile in questione è caratterizzato al piano terra da un unico ambiente con cucina e soggiorno con camino e piccolo servizio igienico ed una veranda in legno adibita a zona giorno con la presenza di una cucina in muratura. Da una scala interna si accede al piano primo dove è ubicata la zona notte costituita da n. 2 camere da letto, n. 1 servizio igienico, n.1 ripostiglio, n.1 studio e n. 2 balconi. La pavimentazione di tutto l'immobile è in ceramica, gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono in pvc. L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione, vista la recente edificazione.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile identificato al sub 2 è dotato di impianto elettrico ed idrico sotto traccia non rispondente alla normativa vigente. Gli scarichi conferiscono in fossa Imhoff. L'immobile non è dotato di impianto di gas e riscaldamento.

I costi per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente ammontano a € 500,00. I costi per adeguare l'impianto idrico alla normativa vigente ammontano a € 500,00.

L'immobile identificato al sub 3 è dotato di impianto elettrico ed idrico sotto traccia, non rispondente alla normativa vigente. Gli scarichi conferiscono in fossa Imhoff. L'immobile non è dotato di impianto di gas e riscaldamento.

I costi per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente ammontano a € 500,00. I costi per adeguare l'impianto idrico alla normativa vigente ammontano a € 500,00.



Attestato di prestazione energetica: No. Costo per il suo rilascio pari a € 200,00 per ciascun sub che andrà detratto dal valore di stima.

Fotografie dei luoghi sub 2:



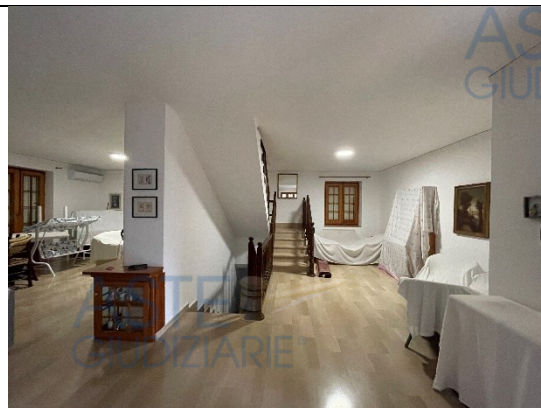
Piano terra sub 2 - salone



Piano terra sub 2 - salone



Piano terra sub 2 - salone



Piano terra sub 2 - salone



Piano primo sub 2 - disimpegno



Piano primo sub 2 - camera



Piano primo sub 2 - camera



Piano primo sub 2 - ripostiglio



Piano primo sub 2 - cameretta



Piano primo sub 2 – servizio igienico



Piano primo sub 2 - camera





Piano scantinato sub 2 - camera



Piano scantinato sub 2



Umidità piano scantinato sub 2



Umidità piano scantinato sub 2



Piano scantinato sub 2 - soggiorno



Piano scantinato sub 2 – Cucina



Piano scantinato sub 2 - cucina



Piano scantinato sub 2 – servizio igienico



Prospetto ovest sub 2



Prospetto sud sub 2



Prospetto est sub 2



Cortile di pertinenza sub 2

Fotografie dei luoghi sub 3:



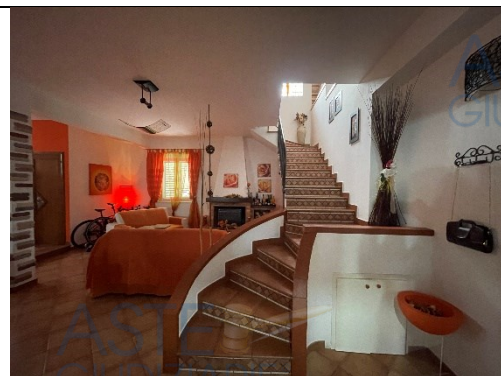
Veranda sub 3



Veranda sub 3



Veranda sub 3



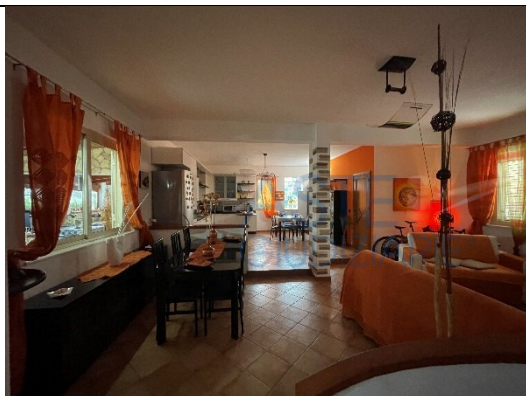
Piano terra sub 3



Piano terra sub 3 – cucina - soggiorno



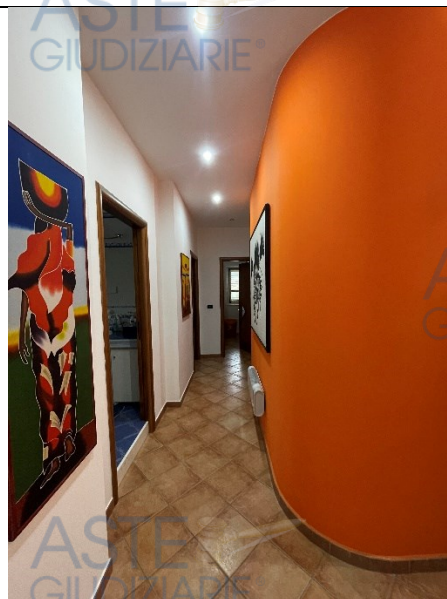
Piano terra sub 3 – cucina-soggiorno



Piano terra sub 3 – cucina - soggiorno



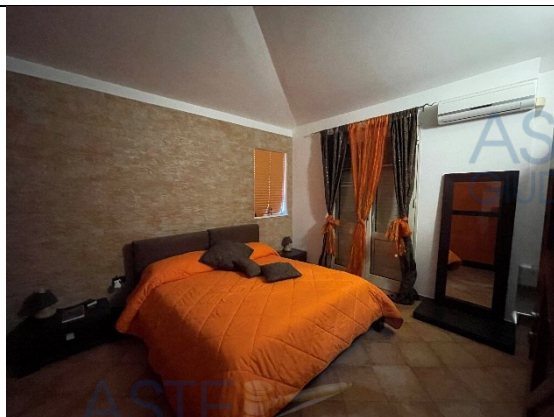
Piano terra sub 3 - Servizio igienico



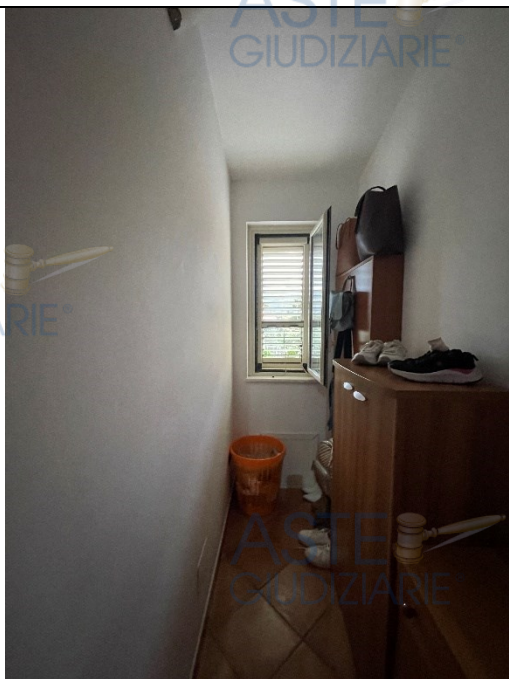
Piano primo sub 3 - Disimpegno



Piano primo sub 3 – servizio igienico



Piano primo sub 3 - camera



Piano primo sub 3 – ripostiglio



Piano primo sub 3 – studio



Piano primo sub 3 - cameretta



Cortile di ingresso su sub 3



Balcone sub 3



Prospetto est sub 3



Prospetto sud sub 3

SUB 4
NON OGGETTO DI
PIGNORAMENTO

Giardino
422,77 mq

1,09
WC
2,67 mq

3,90

H=2,85
K
57,18 mq

4,80

6,06

SUB 3

Salone
H=3,00

2,37

7,77

H=2,98

veranda
36,52 mq

H=2,35

4,18

18 mq

4,10

4,30

SUB 2

Salone
76,45 mq
H=3,00

4,87

8,82

2,67 mq

7,99

cortile

64,89 mq

strada di accesso

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**PLANIMETRIA STATO DI FATTO
PIANO TERRA**

ALL.8

ARCH. CAROLINA TARAGNOLINI

**scala
1:100**

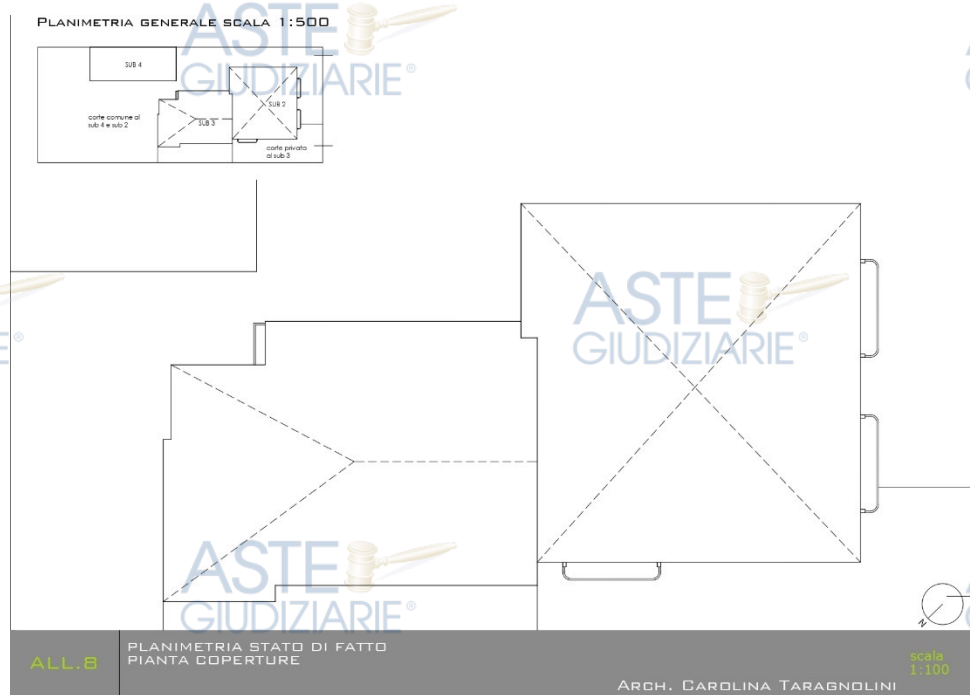
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Planimetria coperture



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna sub 2: 226,05 mq

Superficie commerciale sub 2 : 306 mq arrotondata per difetto (calcolata complessivamente per i tre piani).

Altezza utile interna sub 2: 300 cm piano terra, H media 297 cm piano primo, 285 cm piano semicantinato.

Superficie utile interna sub 3: 146 mq

Superficie commerciale sub 3 : 168 mq arrotondata per difetto

Altezza utile interna sub 3: 300 cm

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili sono indentificati al C.f. di Partinico al:

1. fg. 14 p.lla 714 sub. 2 graffata con la p.lla 714 sub 3, Contrada Albachiarà Km 2, cat. catastale A7, classe 3, consistenza 9,5 vani, costituita da piano terra, primo e scantinato, superficie catastale mq 265 mq, totale escluse aree esterne 257 mq, rendita catastale € 735,95.
2. Il sub 3 originariamente pertinenza esclusiva del sub 2 è oggi costituito da un villino composto da piano terra con veranda e piano primo non inserito al catasto.

Intestatari catastali dell'immobile:

Si rappresenta che nella visura catastale risultano come intestatari oltre a *Omissis* e *Omissis*, anche erroneamente *Omissis*, la quale così come dichiarato dal Tribunale di Palermo con ordinanza n. 3793/2022 del 09/05/2022 ha perso il diritto di accettare l'eredità di *Omissis*.

- *Omissis*;
- *Omissis*
- *Omissis*.

Planimetria catastale: La planimetria catastale di primo impianto in atti del 01/06/1987 (**All. 2**) risulta difforme allo stato reale dei luoghi, in ordine a una diversa distribuzione interna del sub 2 e al mancato inserimento in mappa con la relativa planimetria del fabbricato identificato al sub 3. Tali difformità potranno essere sanate dal punto di vista urbanistico ed edilizio come verrà descritto nel quesito n. 6.

Successivamente alla regolarizzazione della conformità edilizia e urbanistica, ai fini della regolarizzazione catastale dovranno essere presentati presso l'ufficio del territorio di Palermo i seguenti documenti:

- DOCFA (documento catasto fabbricati), ai fini dell'aggiornamento della planimetria catastale del sub 2 e del sub 3. Il DOCFA relativo al sub 2 avrà come causale la dicitura "demolizione e una nuova distribuzione dell'immobile", mentre quello relativo al sub 3 riporterà la causale "costituzione unità afferente su bene comune non censibile;

- PREGEO, Inserimento in mappa con punti fiduciali del nuovo corpo di fabbrica relativo al sub 3 per ampliamento e demolizione, in quanto la superficie di ampliamento è maggiore al 50% della superficie originaria;
- Costituzione dell'elaborato planimetrico relativo alla particella 714;

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa relativa ai costi presumibili per l'eliminazione delle difformità catastali riscontrate.

Versamenti DOCFA sub 2	€ 75,00
Spese tecniche DOCFA sub 2	€ 500,00
Versamenti DOCFA sub 3	€ 75,00
Spese tecniche DOCFA sub 3	€ 500,00
Versamenti PREGEO sub 3	€ 100,00
Spese tecniche PREGEO sub 3	€ 1.500,00
Totale	€ 2.750,00 oltre iva e oneri di legge

Storia catasto terreni fg. 14 p.lla 714:

Il fabbricato in questione è stato costruito sulla particella 714, oggetto di frazionamento, comprendente la ex p.lla 525.

Dall'esame della visura storica al catasto terreni del fg. 14 p.lla 714 emergono le seguenti variazioni.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/03/1983 (antecedente all'impianto meccanografico del 08/03/1988).

- fino alla data del 30/03/1985 il terreno risulta intestato all'Amministrazione del fondo per il culto che possiede il diritto del concedente;
- fino al 30/03/1983 il terreno risulta intestato a *Omissis* livellario per 1/2 e *Omissis* livellario per 1/2;
- fino al 01/06/1985 il terreno risulta intestato a *Omissis* come livellario, dati derivanti da atto pubblico del 30/03/1983, voltura in atti dal 20/03/1991 Repertorio n. 5017 Rogante: Diliberto Salvatore Sede;

- in data 20/03/1991 avviene il frazionamento prot. n. 17182 in cui è stata variato il terreno identificato al fg. 14 p.lla 919;
- in data 20/10/2003 viene effettuata la variazione del tipo mappale comprendente la p.lla 525, dati derivanti da tipo mappale del 01/06/1985 protocollo n. PA0482026 in atti dal 20/10/2003 TM 7445/87 (n. 7445.1/1987).

Storia Catasto fabbricati fg. 14 p.lla graffata 714 sub 2 – sub 3:

Dall'esame della visura storica al catasto fabbricati del fg. 14 p.lla 714 sub 2 graffata con la p.lla 714 sub 3 emergono le seguenti variazioni.

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento automatico del 01/06/1987 in atti dal 10/02/1992 (n. 73693/1987);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- L'immobile risulta intestato dal 30/03/1983 al 15/04/2010 a *Omissis*, e *Omissis*, coniugi in regime di comunione legale dei beni, livellario per il terreno fino al 15/04/2010, e ad Amministrazione del Fondo per il culto diritto del concedente fino al 15/04/2010;
- L'immobile risulta intestato dal 15/04/2010 a *Omissis* proprietà per 20/30, a *Omissis* proprietà per 1/30, a *Omissis* proprietà per 2/30, a *Omissis* proprietà per 2/30, a *Omissis* proprietà per 2/30, a *Omissis* proprietà per 1/30, a *Omissis* proprietà per 2/30. Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/04/2010 protocollo n. PA0189151 in atti dal 05/04/2011 Registrazione: UU Sede: PALERMO Volume: 9990 n: 971 del 15/03/2011 successione *Omissis* (n. 12311.2/2011);
- L'immobile risulta intestato dal 15/04/2010 a *Omissis* proprietà per 8/12, a *Omissis* proprietà per 1/12, a *Omissis* proprietà per 1/12, a *Omissis* proprietà per 1/12, a *Omissis* proprietà per 1/12. Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/04/2010 protocollo n. PA0028046 in atti dal 03/02/2016 Rogante: FREGAPANE Sede: PALERMO

Registrazione: UU Sede: PALERMO Volume: 9990 n: 276 del 29/01/2016
succ. modificativa *Omissis* (n. 3047.2/2016);

- L'immobile risulta intestato dal 15/04/2010 a *Omissis* proprietà per 4/6, a *Omissis* proprietà per 1/6 e a *Omissis* proprietà per 1/6. Dati derivanti da rettifica di intestazione all'attualità del 15/04/2010 in Notaio Denaro in Partinico registrazione volume 9990 n. 493 registrato in data 16/09/2021 – successione di *Omissis* Voltura n. 22794.2/2021- Pratica n. PA0119173 in atti dal 19/10/2021;
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

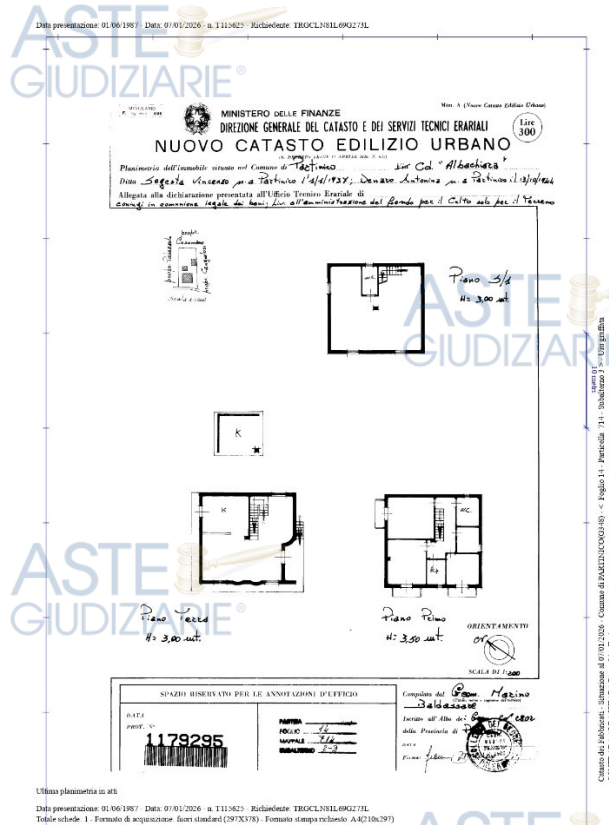
- L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riportano l'esatta rispondenza formale dei dati catastali.

- In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

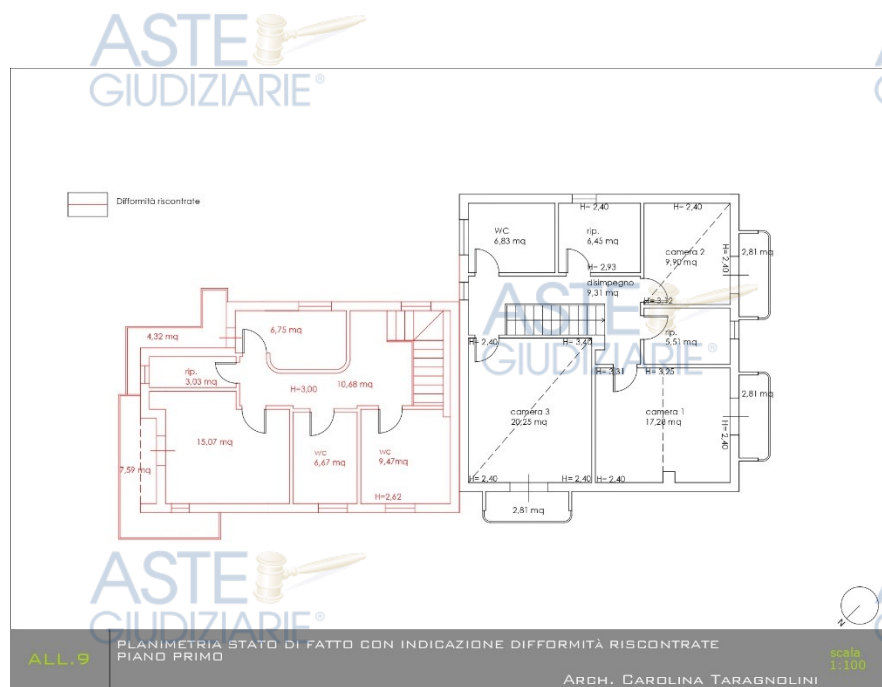
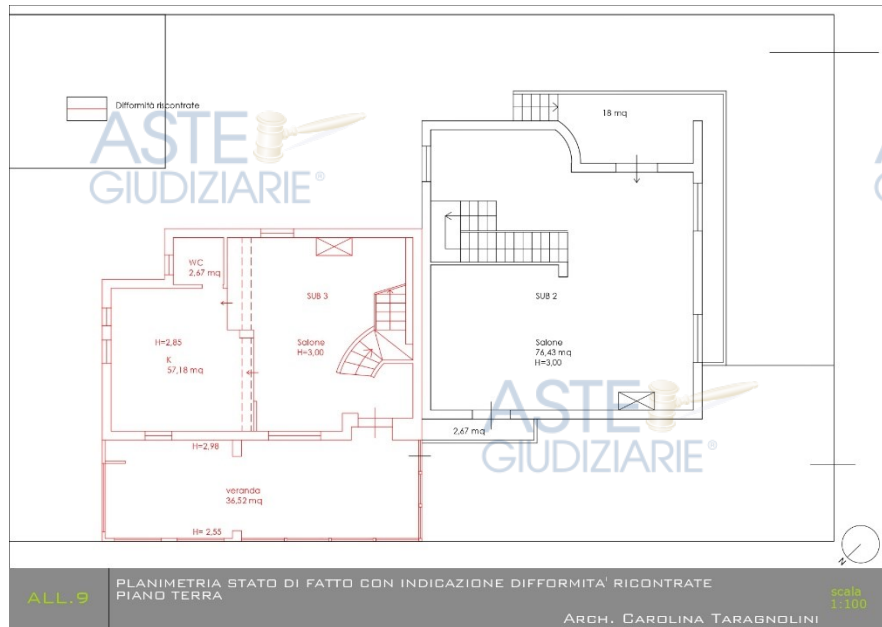
Nello specifico la particella 714 è un lotto di terreno identificato come bene comune non censibile. All'interno della particella 714 insistono il sub 2- 3 e 4. Gli immobili oggetto del pignoramento riguardano esclusivamente le particelle graffate 714 sub 2 e sub 3. Nella planimetria catastale in atti il sub 2 è costituito da un villino a due elevazioni fuori terra ed una entro terra, mentre il sub 3 è costituita da una pertinenza esclusiva al sub 2, rappresentata come cucina. Allo stato attuale il sub 2 presenta alcune difformità relative ad una diversa distribuzione interna del piano terra e scantinato. Nella planimetria catastale al piano terra è rappresentata la cucina che invece allo stato attuale si trova al piano scantinato. Inoltre, nella planimetria catastale il piano scantinato è rappresentato come unico ambiente, invece allo stato attuale presenta n. 2 locali, la cucina ed il servizio igienico.

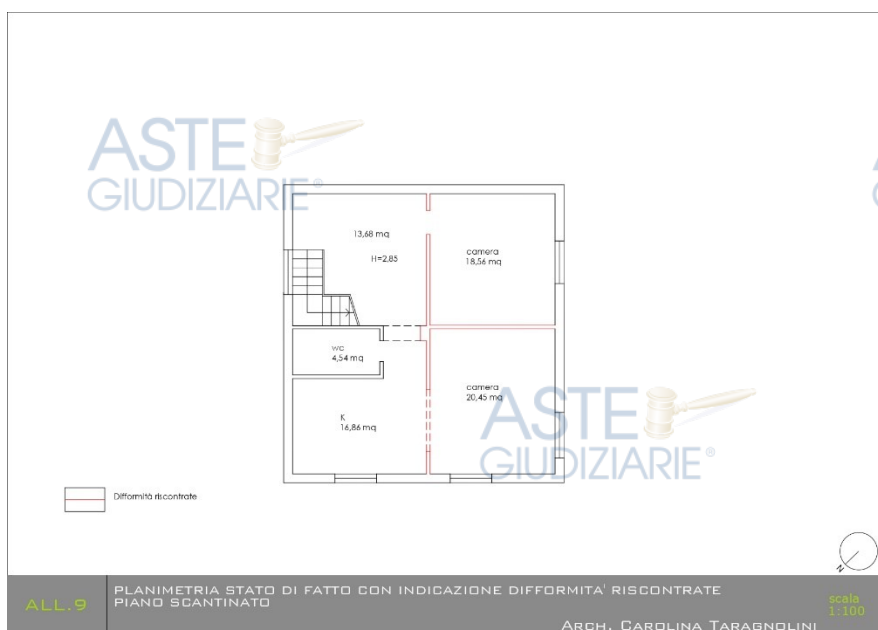
Relativamente al sub 3, accatastato come pertinenza esclusiva del sub 2, oggi è costituito da un villino indipendente costituito da n. 2 piani fuori terra, con accesso da un cancello su strada che immette in un piccolo cortile di pertinenza. L'immobile in questione è caratterizzato al piano terra da un unico ambiente con cucina e soggiorno con camino e piccolo servizio igienico ed una veranda in legno adibita a zona giorno con la presenza di una cucina in muratura. Da una scala interna si accede

al piano primo dove è ubicata la zona notte costituita da n. 2 camere da letto, n. 1 servizio igienico, n.1 ripostiglio, n.1 studio e n. 2 balconi.



Estratto planimetria catastale (All. 2)





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle differenze riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 9)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

1. Diritto di enfiteusi di villino unifamiliare ubicato in Partinico in Contrada Albachiara Km 2, costituito da piano terra, primo e scantinato e quota parte di corte comune, composto al piano terra da salone con camino, n. 2 balconi, al piano primo da n. 3 camere avente ciascuna un balcone di pertinenza, n. 2 ripostigli, n. 1 servizio igienico, al piano scantinato da cucina, servizio igienico e n. 2 camere.

La particella 714 confina a Nord con la particella 861, a sud con le particelle 354, 355 e 356, a est con la particella 1132. Censito al catasto fabbricati al fg. 14 p.la 714 sub 2.

Lo stato reale dei luoghi corrisponde parzialmente all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna del piano terra e scantinato. I costi per la regolarizzazione catastale ammontano a **€ 575,00**.

L'immobile è dotato di istanza di condono n. 7881 del 30/04/1986 a nome di *Omissis* non ancora definita non ancora definita.

Lo stato reale dei luoghi del sub 2 è parzialmente conforme all'istanza di condono n. 7881 del 30/04/1986; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona territoriale omogenea "E". I costi per la definizione dell'istanza di sanatoria ammontano approssimativamente a **€ 27.622,86** oltre spese tecniche pari a circa **€ 7.000,00** oltre iva e oneri di legge.

L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità. Il costo per la sua redazione è pari a circa **€ 1.500,00** oltre IVA e oneri di legge e diritti di istruttoria e di segreteria pari a **€ 100,00**.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di prestazione energetica (APE). Il costo per la sua redazione ammonta a **€ 200,00** oltre iva e oneri di legge;

2. Diritto di enfiteusi di villino indipendente, pertinenza esclusiva di cui al sub 2 originariamente rappresentato da cucina esterna, ubicato in Partinico in Contrada Albachiara Km 2, costituito da piano terra e primo con corte privata, composto al piano terra da cucina, soggiorno con camino, servizio igienico e veranda con cucina

in muratura, al piano primo composto da n. 2 camere, n. 1 servizio igienico, n.1 ripostiglio, n. 1 studio, n. 2 balconi.

La particella 714 confina a Nord con la particella 861, a sud con le particelle 354, 355 e 356, a est con la particella 1132.

Censito al catasto fabbricati al fg. 14 p.la 714 sub 3.

Lo stato reale dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in odine ad una diversa consistenza, in quanto l'immobile oggi è caratterizzato da n. 2 elevazioni fuori terra mentre catastalmente risulta una cucina esterna. I costi per la regolarizzazione catastale ammontano a **€ 2.175,00**.

L'immobile non è dotato di licenza/concessione edilizia, né di istanza di condono, tuttavia è stato constatato che l'immobile è stato edificato in un periodo di tempo compreso tra il 1998 ed il 2002 e pertanto antecedente al 31/03/2003. Inoltre, le ragioni del credito risalgono al 2002, in quanto il mutuo fondiario ipotecario a rogito del Dott. Paolo Giunchi, Notaio in Cesena, risale al 10/12/2002, rep n. 136211, racc. n. 44278. In conseguenza di ciò, a mio parere e salvo diverse rivalutazioni e determinazioni da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Partinico, l'immobile è condonabile ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003, in quanto le opere abusive sarebbero state ultimate entro il 31/03/2003 e pertanto ricorrono gli estremi per l'applicazione del combinato dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 (già art. 17 comma 5 della legge n. 47 del 1985) e art. 40 comma 6 legge n. 47 28 febbraio 1985, in forza dei quali l'aggiudicatario, sussistendo le condizioni previste per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria c.d speciale, potrà presentare eventualmente apposita istanza **entro 120 giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità Giudiziaria. Ricade in zona territoriale omogenea "E". I costi per la definizione dell'istanza di sanatoria ammontano approssimativamente a **€ 21.475,75** oltre spese tecniche pari a circa **€ 7.000,00** oltre iva e oneri di legge.

L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità. Il costo per la sua redazione è pari a circa **€ 1.500,00** oltre IVA e oneri di legge e diritti di istruttoria e di segreteria pari a **€ 100,00**.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di prestazione energetica (APE). Il costo per la sua redazione ammonta a **€ 200,00** oltre iva e oneri di legge;

Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia e urbanistica degli immobili identificati al fg. 14 p.lla 714 sub 2 e sub 3 sia pari a circa € 66.298,61 (di cui € 36.222,86 relativi al sub 2 e € 30.075,75 relativi al sub 3) comprensive di spese tecnico professionali, oltre I.V.A. ed oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Partinico.

Gli immobili sono gravati da un livello in favore dell'Amministrazione Fondo per il Culto (oggi FEC), nella visura storica effettuata al catasto terreni risulta fino al 01/06/1985 (data del tipo mappale), mentre nella visura storica al catasto fabbricati della p.lla 714 il livello è indicato fino alla data del 15/04/2010 (data del decesso di *Omissis*).

I costi di affrancazione, così come determinati nella relazione tecnico-estimativa redatta dalla locale Agenzia delle Entrate, ammontano a:

- capitale di affranco pari a **€ 248.750,00**;
- capitale di affranco riferito alla sola area edificata, con esclusione dei fabbricati ivi realizzati pari a **€ 62.187,50**;
- canone relativo all'anno 2025 pari a **€ 4.975,00**;
- canoni enfiteutici relativi alle cinque annualità non ancora prescritte (2024-2020) pari a **€ 23.416,83**.

PREZZO BASE DEL DIRITTO DI ENFITEUSI euro € 165.188,00

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

I sigg. *Omissis* e *Omissis* hanno costruito gli immobili in questione su un terreno acquisito in parte tramite atto di compravendita del Notaio Vincenzo Marino in data 30/10/1979 n. 11956 ed in parte tramite atto di compravendita del notaio Salvatore Diliberto del 30 Marzo 1983 n. 5017 racc. 2514 registrato il 15/04/1983 al n. 8967.

- L'atto di compravendita del Notaio Vincenzo Marino n. 11956 del 30/10/1979 tra la parte venditrice rappresentata dalla Sig.ra *Omissis*, e la parte acquirente rappresentata da *Omissis* e *Omissis*, si riferisce all'acquisto di un appezzamento di terreno sito in contrada Albachiara di are 3 e centiare 30 identificato al fg. 14 p.lla 525, soggetto a canone annuo dovuto a chi di diritto ed all'ILOR terreni.
- L'atto di compravendita del notaio Salvatore Diliberto del 30/03/1983 n. 5017 racc. 2514 registrato il 15/04/1983 al n. 8967, (acquisito in data 17/09/2018 presso l'Archivio notarile di Palermo Allegato n. 13), tra la parte venditrice rappresentata da *Omissis* e *Omissis*, e la parte acquirente rappresentata da i coniugi *Omissis* e *Omissis* in regime di comunione legale dei beni, i quali acquistano fondo rustico sito nel Comune di Partinico nella Contrada Albachiara di are 4 e centiare 60 circa, corrispondente dal tipo di frazionamento redatto sull'estratto n. 93542 del 1982 (derivante da atto di compravendita n. 5017 racc. n. 2514 Notaio Dott. Salvatore Di Liberto).

Allo stato attuale la titolarità dell'immobile di *Omissis* si è accresciuto di ulteriori 25/100 in forza dell'accettazione pura e semplice dell'eredità del marito *Omissis*, deceduto il 15/04/2010, dichiarata con ordinanza 3793/2022 del 09/05/2022 del Tribunale di Palermo – seconda sezione civile Dott. Stefano Sajeve. La restante quota di 25/100 è pervenuta a *Omissis* sempre per accettazione pura e semplice dell'eredità del padre *Omissis*, deceduto il 15/04/2010, dichiarata con ordinanza 3793/2022 del 09/05/2022 del Tribunale di Palermo – seconda sezione civile Dott. Stefano Sajeve.

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

La costruzione è stata realizzata in mancanza di concessione edilizia.

È stata presentata istanza di condono ai sensi della L.R. 47/85 a nome di *Omissis* non ancora definita (**All. 10**).

La costruzione è stata realizzata in difformità rispetto agli elaborati di progetto allegati all'istanza di condono.

L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità.

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state compiute le seguenti opere in assenza di titolo edilizio: diversa distribuzione interna del sub 2 del piano terra e del piano scantinato, modifiche del prospetto, costruzione del corpo di fabbrica costituito da due piani fuori terra in corrispondenza della pertinenza esclusiva identificata alla particella graffiata sub 3.

In data 27/08/2024 prot. 0025188 la scrivente ha richiesto a mezzo pec il certificato di destinazione urbanistica per l'attualità e riferito al 1987 (come richiesto dal FEC) per l'immobile identificato al NCEU e al NCT al fg. 14 p.lla 714.

Dal certificato di destinazione urbanistica (**All. 12**) prot. n. 25188/2024 del 06/09/2024 risulta che la particella 714 del foglio di mappa 14:

- Alla data del 01/01/1987 fino alla data 25/03/1987, secondo il P.U.C. n. 3 approvato con D.P.R. n. 66/A del 16/04/1975, ricadeva in zona "E", nel rispetto dell'art. 19 del PUC n. 3, fanno parte di queste zone tutte le parti del territorio destinate all'uso agricolo, in tale zona era consentita la costruzione di insediamenti produttivi destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni di cui all'art. 22 L.R. n. 71 del 27/12/1978. L'edilizia residenziale, in tale zona, non poteva superare la densità fondiaria di mc/mq 0,030 con un distacco minimo di mt 20,00 tra le costruzioni che non potranno avere più di due piani fuori terra.
- Alla data del 25/03/1997 fino alla data del 16/11/2000 secondo il P.R.G. adottato con delibera C.C. n. 34 del 25/03/1997 ricadeva in zona territoriale

omogenea "E", nel rispetto dell'art. 16 punto 5 delle norme di attuazione del PRG.

- Alla data del 16/11/2000 fino alla data di rilascio del cdu secondo il PRG, con annessa prescrizione esecutiva e Regolamento edilizio approvato dall'A.R.T.A con decreto n. 414/DRU del 16/11/2000 assunto al protocollo generale del Comune al n. 12768, ricade in zona territoriale omogenea "E" nel rispetto dell'art. 16 punto 5 delle norme di attuazione del PRG.

In data 06/09/2018 la scrivente ha fatto richiesta di accesso atti a mezzo pec presso l'Ufficio tecnico del Comune di Partinico e successivamente ha acquisito copia digitale dei documenti richiesti. Dall'accesso agli atti è stato verificato che l'immobile identificato al fg. 14 p.lla 714 sub 2 è stato costruito abusivamente nella ex particella 525 negli anni 1979/80. Per l'immobile in questione è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 a nome di *Omissis*, ad oggi incompleta.

La domanda di sanatoria mod. 47/85 -A progressivo n. 0077161803 si riferisce a un immobile ad uso residenziale costituito da n. 3 piani fuori terra compreso il seminterrato, avente volumetria complessiva pari a 563,48 mc, superficie complessiva dichiarata nell'istanza di condono pari a 225,07 mq (di cui 158,50 mq di superficie utile abitabile e 66,52 [110,87 mq s.n.r. x 0,60] mq di superficie non residenziale) costruito tra il 30/01/1977 e il 1/10/1983 e dichiarato ultimato del 1979. Tale domanda si riferisce al bene identificato al NCEU al fg. 14 p.lla 714 sub 2.

La domanda di sanatoria mod. 47/85 -D progressivo n. 0077161803 si riferisce, invece, a un immobile ad uso non residenziale costituito da n. 2 piani fuori terra compreso il seminterrato, avente volumetria complessiva pari a 293,91 mc e pertanto al fg. 14 p.lla 714 sub 4 non oggetto del pignoramento.

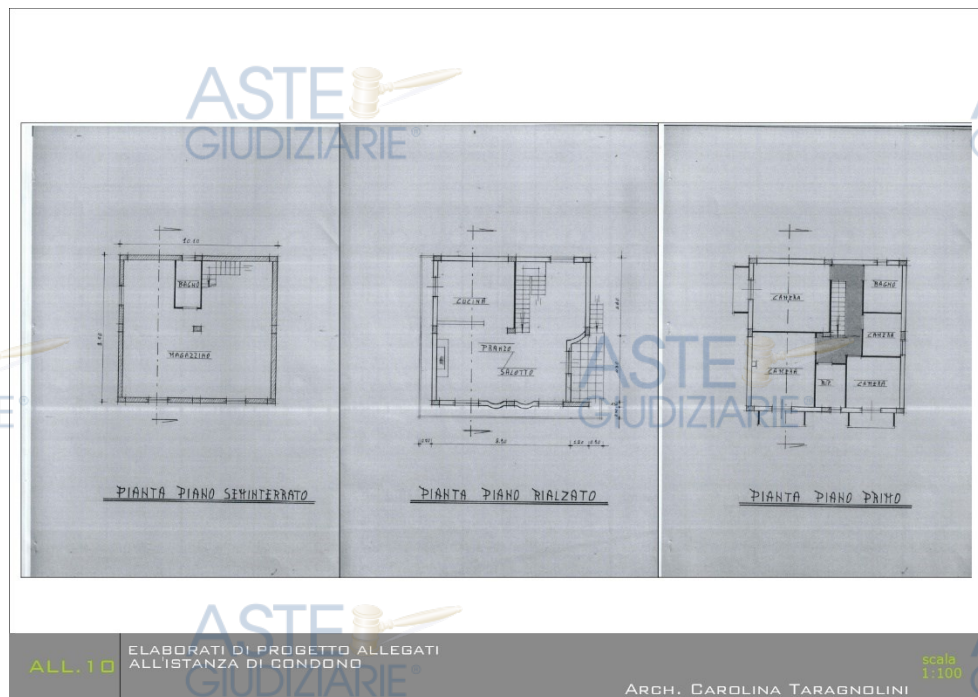
La domanda di sanatoria mod. 47/85 -A riferito al bene identificato al fg. 14 p.lla 714 sub 2 riporta la misura dell'oblazione calcolata per la tipologia dell'abuso commesso tra il 20/01/1977 e il 1/10/1983, nella misura pari a Lire/mq 36.000 ma ridotta di 1/3 in quanto prima casa. Pertanto, la misura dell'oblazione calcolata nell'istanza di condono è pari a Lire 6.300.720.

Alla domanda di sanatoria relativa al sub 2 sono allegati gli elaborati grafici, la relazione tecnica illustrativa a firma del Geometra Marino Baldassare e la ricevuta di versamento della prima rata di acconto del calcolo dell'oblazione pari a Lire 315.000.

La costruzione risponde parzialmente agli elaborati progettuali allegati alla domanda di concessione in sanatoria. Le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione interna del piano scantinato e del piano rialzato, una diversa destinazione d'uso del piano scantinato originariamente adibito a magazzino, una differenza nelle aperture del piano scantinato ed una differenza del balcone al piano rialzato.

A tal fine, si riporta la planimetria di progetto allegata alla domanda di sanatoria e relativa al sub 2 (All. 10).

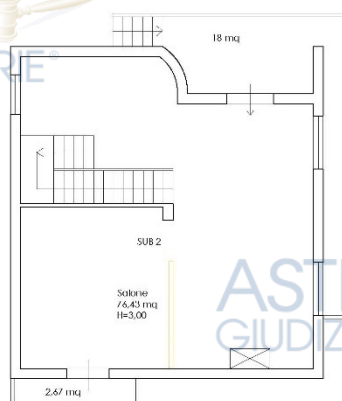
Estratto grafico del progetto autorizzato (All.10)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 269/2015
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini

Diffinità riscontrate nello stato attuale rispetto agli
elaborati di progetto allegati all'istanza di sanatoria

Diffinità riscontrate negli elaborati di progetto allegati
all'istanza di sanatoria rispetto alla planimetria dello stato
attuale



ALL. 13

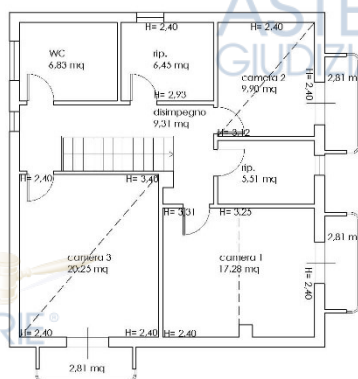
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DIFFERMITA' RICONTRATE
RISPETTO AGLI ELABORATI DI PROGETTO ALLEGATI ALL'ISTANZA DI SANATORIA
PIANO TERRA

ARCH. CAROLINA TARAGNOLINI

scala
1:100

Diffinità riscontrate nello stato attuale rispetto agli
elaborati di progetto allegati all'istanza di sanatoria

Diffinità riscontrate negli elaborati di progetto allegati
all'istanza di sanatoria rispetto alla planimetria dello stato
attuale



ALL. 13

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DIFFERMITA' RICONTRATE
RISPETTO AGLI ELABORATI DI PROGETTO ALLEGATI ALL'ISTANZA DI SANATORIA
PIANO PRIMO

ARCH. CAROLINA TARAGNOLINI

scala
1:100



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (All. 13)

L'immobile è sprovvisto di dichiarazione di agibilità.

Fg. 14 p.lla 714 sub 2:

L'unità immobiliare risulta **non conforme** dal punto di vista urbanistico ed edilizio, a causa di opere abusive realizzate in assenza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria del Comune di Partinico. Ai fini della regolarizzazione dell'immobile identificato dal punto di vista urbanistico ed edilizio dovrà essere presentata, a firma di un tecnico abilitato, l'integrazione della domanda di sanatoria ai fini del rilascio della concessione in sanatoria comprensiva dei conguagli relativi ai pagamenti dell'oblazione, del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione e degli interessi legali maturati sino ad oggi.

Si evidenzia che le istanze di sanatoria ai sensi della legge n.47/85, che non presentano il pagamento dell'oblazione risultano riammesse alla sanatoria ai sensi del comma 10 dell'art.39 della legge n.724/94.

La superficie complessiva attuale è pari a 243,51 mq (di cui 226,05 mq di superficie utile abitabile e 17,46 [29,10 mq s.n.r. x 0,60] mq di superficie non residenziale). Tale superficie

sarà oggetto di conguaglio ai fini del calcolo dell'oblazione, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione.

Nel caso in questione l'oblazione risulta parzialmente versata ai sensi della legge 47/85, pertanto si applica quanto previsto dalla successiva norma del condono edilizio (art. 39, comma 6, Legge 724/1994), la quale prevede che la differenza delle oblazioni non pagate dovrà ora essere corrisposta nella misura di legge (L.47/85) pari a tre volte oltre interessi legali maturati dalla data dell'ultimo bollettino presentato (29/04/1986) alla data di chiusura della sanatoria che in questa relazione viene ipotizzata al 12/05/2026.

Il conguaglio dell'oblazione calcolato sulla base della superficie complessiva attuale è quindi pari a Lire 24.000 per la superficie utile fino a 150 mq e Lire 36.000 per la superficie utile rimanente. L'oblazione è pari alla somma di Lire 3.600.000 (Lire 24.000 x 150 mq) e di Lire 3.366.360 (Lire 36.000 x 93,51 mq [243,51 mq – 150 mq]) e pertanto pari complessivamente a Lire 6.966.360 (Lire 3.600.000 + Lire 3.366.360) che convertito.

Pertanto, l'importo residuo dell'oblazione è pari a Lire 6.651.360 (Lire 6.966.360 – Lire 315.000 che convertito ammonta a **€ 3.435,14**.

L'oblazione triplicata è pari a **€ 10.305,42** ($€ 3.435,14 \times 3$) oltre interessi legali maturati pari a **€ 15.044,12**.

Per quanto riguarda gli **oneri concessori**, questi si dividono in costo di costruzione e oneri di urbanizzazione.

Il costo di costruzione è pari a Lire/mq 189.000 ridotto del 15% e quindi pari a Lire/mq 160.650 convertito in €/mq 82,67 e pertanto il contributo del costo di costruzione ammonta a circa pari a **€ 1.200,00**.

Gli oneri di urbanizzazione nella misura di 0,56 €/mq (in quanto la pratica è stata presentata nel 1986 per le zone residenziali insediamenti "E") calcolati interamente senza applicare la riduzione del 50%, in quanto l'oblazione non risulta interamente corrisposta, ammontano presumibilmente a **€ 436,36**.

Poiché l'oblazione non è stata pagata interamente vanno calcolati gli interessi legali maturati sugli oneri di urbanizzazione calcolati dalla data di presentazione della domanda (30/04/1986) alla data di presentazione della perizia giurata che in questa relazione verrà

ipotizzata alla data del 12/05/2026. Gli interessi legali maturati sugli oneri di urbanizzazione ammontano a **€ 636,96**.

Di conseguenza, i costi presumibili per la chiusura della sanatoria del sub 2 ammontano complessivamente, ad oggi, a **€ 27.622,86** come da tabella riepilogativa sottostante, oltre spese tecniche pari a circa **€ 7.000,00** oltre iva e oneri di legge (relativi alla presentazione della perizia giurata a chiusura dell'istanza di condono comprensiva dei documenti necessari quali, rilievo metrico, fotografico, calcolo congruagli ecc...).

Si rappresenta che la chiusura della pratica di sanatoria dovrà includere anche il sub 4, non oggetto del pignoramento, i cui costi non sono stati calcolati dalla scrivente.

Oneri concessori	Totale
Contributo costo di costruzione €/mq 82,67	€ 1.200,00
Saldo Oblazione triplicata	€ 10.305,42
Interessi legali su oblazione	€ 15.044,12
Oneri di urbanizzazione €/mc 0,56	€ 436,36
Interessi su oneri di urbanizzazione	€ 636,96
Totale	€ 27.622,86

L'immobile non è dotato di dichiarazione di agibilità. Non ultimo, successivamente all'ottenimento della concessione in sanatoria (min 90 gg dalla data di protocollo della perizia giurata), dovrà poi depositarsi la segnalazione certificata di agibilità (SCA) a firma di un tecnico abilitato, il costo dell'onorario si stima in circa **€ 1.500,00** oltre IVA e oneri di legge e diritti di istruttoria e di segreteria pari a **€ 100,00**.

Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia dell'immobile identificato al fg. 14 p.lla 714 sub 2 sia pari presumibilmente a € 36.222,86, comprensive di spese tecnico

professionali, oltre I.V.A. e oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Partinico.

Fg. 14 p.lla 714 sub 3:

Per quanto riguarda l'immobile identificato al sub 3, si tratta di opere abusive realizzate in assenza di concessione edilizia. Per l'immobile in questione non è stata presentata alcuna istanza di condono edilizio.

Ai fini di determinare la data di edificazione dell'immobile in questione, la scrivente ha acquisito presso la S.A.S. TD srl l'aerofotogrammetria del Comune di Partinico dell'anno 1998 (**All. n. 14**) e la foto satellitare tramite Google Earth relativa al 2002 (**All. n. 15**). E' stato constatato che l'immobile è stato edificato in un periodo di tempo compreso tra il 1998 ed il 2002 e pertanto antecedente al 31/03/2003. Inoltre, le ragioni del credito risalgono al 2002, in quanto il mutuo fondiario ipotecario a rogito del Dott. Paolo Giunchi, Notaio in Cesena, risale al 10/12/2002, rep n. 136211, racc. n. 44278.

In conseguenza di ciò, a mio parere e salvo diverse rivalutazioni e determinazioni da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Partinico, l'immobile è condonabile ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003, in quanto le opere abusive sarebbero state ultimate entro il 31/03/2003 e pertanto ricorrono gli estremi per l'applicazione del combinato dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 (già art. 17 comma 5 della legge n. 47 del 1985) e art. 40 comma 6 legge n. 47 28 febbraio 1985, in forza dei quali l'aggiudicatario, sussistendo le condizioni previste per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria c.d speciale, potrà presentare eventualmente apposita istanza **entro 120 giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità Giudiziaria.

Per tali motivi, la richiesta di concessione in sanatoria prevede il pagamento di:

- Oblazione;
- Oneri di urbanizzazione;
- Contributo del costo di costruzione.

L'abuso presenta una superficie complessiva pari a 162,49 mq (di cui 111,52 mq di superficie utile abitabile e 50,97 [84,95 mq s.n.r. x 0,60] mq di superficie non residenziale) ed una volumetria pari a 325 mc. Pertanto i costi del pagamento degli oneri concessori ammontano

presumibilmente a € 21.475,75, oltre spese tecniche pari a circa € 7.000,00 oltre iva e oneri di legge (relativi alla presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria c.d speciale, comprensiva dei documenti necessari quali, rilievo metrico, fotografico, calcolo conguagli, pratica Genio civile per idoneità sismica ecc...).

Oneri concessori	Totale
Contributo costo di costruzione 201,63 €/mq	€ 3.800,00
Oblazione 100,00 €/mq	€ 16.249,00
Oneri di urbanizzazione €/mc 4,07	€ 1.426,75
Totale	€ 21.475,75

L'immobile non è dotato di dichiarazione di agibilità. Non ultimo, successivamente all'ottenimento della concessione in sanatoria (min 90 gg dalla data di protocollo della perizia giurata), dovrà poi depositarsi la segnalazione certificata di agibilità (SCA) a firma di un tecnico abilitato, il costo dell'onorario si stima in circa € 1.500,00 oltre IVA e oneri di legge e diritti di istruttoria e di segreteria pari a € 100,00.

Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia dell'immobile identificato al fg. 14 p.la 714 sub 3 sia pari presumibilmente a € 30.075,75, comprensive di spese tecnico professionali, oltre I.V.A. e oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Partinico.

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

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

Durante il sopralluogo nell'immobile identificato al fg. 14 p.lla 714 sub 2 si constatava la presenza di teli a copertura degli arredi al fine di evitare la riconoscibilità dell'immobile in sede di relazione peritale e di successiva pubblicazione sui siti di vendita. L'immobile risulta occupata dalla debitrice *Omissis*.

Mentre, l'immobile identificato al fg. 14 p.lla 714 sub 3 risultava occupato stabilmente da *Omissis*, proprietario per la quota di 25/100 e dal coniuge Scianna Antonino.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- Trascrizione del 08/07/2019 - Registro Particolare 22561 Registro Generale 29710 Pubblico ufficiale Tribunale Palermo Rep. n. 4349/2019 del 07/02/2019 domanda giudiziale - divisione giudiziale (**All. 20**). Si rappresenta che con provvedimento del 31/05/2023 il Giudice dell'esecuzione ha dichiarato estinto il giudizio di divisione in questione (**All. 22**);
- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro € 66.298,61**, di cui € 36.222,86 relativamente al sub 2 e pari a € 30.075,75 relativamente al sub 3, come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre euro 200,00 per ciascun sub, quindi pari a **€ 400,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 2.750,00** come determinato in risposta al quesito 3;
- capitale di affranco riferito alla sola area edificata, con esclusione dei fabbricati ivi realizzati pari a **€ 62.187,50**;

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

Si rappresenta che i **costi di affrancazione**, a carico dell'acquirente, così come determinati nella relazione tecnico-estimativa redatta dalla locale Agenzia delle Entrate, ammontano a:

- capitale di affranco pari a **€ 248.750,00 (intero cespite)**;
- capitale di affranco riferito alla sola area edificata, con esclusione dei fabbricati ivi realizzati pari a **€ 62.187,50**;
- canone relativo all'anno 2025 pari a **€ 4.975,00**;
- canoni enfiteutici relativi alle cinque annualità non ancora prescritte (2024-2020) pari a **€ 23.416,83**.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalle **ispezioni ipotecarie** sugli immobili estratte dalla scrivente esperto in data **13/07/2023 e del 07/05/2026 (All. 18)** gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. Ipoteca volontaria iscritta il 14/02/2003 ai nn. 6351/847, nascente da atto di finanziamento del 10/12/2002 in notar Giunchi Paolo da Cesena rep. 136211, a favore della Banca Toscana S.P.A. con sede in Firenze e contro i Signori *Omissis* e *Omissis*, per un montante ipotecario di € 330.000,00 una sorte di € 160.000,00 ed una durata di anni 10;
2. Verbale di pignoramento immobili trascritto il 10/06/2015 ai nn. 21853/16865 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Palermo il 18/05/2015 rep. n. 1945/2015 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena e contro *Omissis* per 20/30, *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*, *Omissis*;
3. Trascrizione nn. 50557/36534 del 30/11/2015 nascente da verbale pignoramento immobili del 12/08/2015 rep. n. 4244/2015 emesso da UNEP Tribunale di Lodi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A contro *Omissis* (proc esec. R.G.Es. n. 468/2015);
4. Trascrizione nn. 52924/42110 del 07/11/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/09/2022 rep. n. 5197 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Palermo a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. contro *Omissis* e *Omissis* (proc esec. R.G.Es. n. 389/2022);
5. Iscrizione del 04/01/2023 - Registro Particolare 37 Registro Generale 619 Pubblico ufficiale Giunchi Paolo Repertorio 136211 del 10/12/2002 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento.

Si rappresenta che la procedura esecutiva R.G.Es. n. 468/2015 (sopra citato n. 3) è stata riunita alla presente procedura R.G.Es. n. 269/2015 con provvedimento depositato il 02.12.2015 (**All.23**), mentre con provvedimento del 27.02.2023 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la riunione della **procedura esecutiva R.G.es. n. 389/2022** alla presente procedura (sopra citato n. 4).

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

A seguito degli accertamenti preventivi effettuati dalla scrivente, risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Dall'esame della visura storica catastale all'urbano e ai terreni emerge che la ex p.lla 525 e l'attuale p.lla 714 del foglio di mappa 14 è interessata da un livello in favore dell'Amministrazione Fondo per il Culto (oggi FEC) presente già sulle vecchie particelle sopresse e variate e successivamente confluite nell'odierna 714.

In particolare, nella visura storica effettuata al catasto terreni sulla ex p.lla 525 e sull'attuale p.lla 714 il livello è indicato fino alla data del 01/06/1985 (data del tipo mappale), mentre nella visura storica al catasto fabbricati della p.lla 714 il livello è indicato fino alla data del 15/04/2010 (data del decesso di *Omissis*).

- Con missiva inoltrata via pec in data 13/07/2023 si provvedeva ad interrogare il Fondo edifici di Culto circa l'esistenza attuale sul bene del predetto livello e sugli eventuali oneri di affrancazione (**All. 17**).
- Con nota Prot. uscita N.0188646 del 30/11/2023 la Prefettura di Palermo comunicava alla scrivente che ad oggi *"non è stata mai presentata domanda di affrancazione da parte del livellario/ enfiteuta sulla p.lla 714 del fg. 14 del Comune di Partinico."* Per ottenere la predetta affrancazione veniva richiesta la seguente documentazione: a) certificato di destinazione urbanistica con riferimento all'anno 1987 e all'attualità; b) relazione

sullo stato della particella all'anno 1987 e all'attualità; c) accollo del costo di perizia pari ad un minimo di € 379,00 moltiplicato per i giorni necessari alla determinazione del valore del canone enfiteutico all'attualità, riferito agli ultimi 5 anni non prescritti e al capitale di affranco, gravante sul fondo al 1 gennaio 1987 **(All. 17)**.

- In data 09/09/2024 si trasmetteva alla Prefettura di Palermo l'istanza di affrancazione a firma del custode giudiziario, nella qualità di soggetto abilitato e i relativi allegati richiesti (ricevuta del bonifico di Euro 379,00 su c/c n.20010 intestato a Fondo edifici di culto per la determinazione del canone enfiteutico al 1 gennaio 1987, certificato di destinazione urbanistica dell'immobile di che trattasi all'attualità e con riferimento all'anno 1987, relazione tecnica dell'esperto stimatore Arch. Carolina Taragnolini sulle condizioni dell'immobile all'anno 1987 e all'attualità con allegati in calce, istanza di sanatoria prot. 7881 del 30/04/1986 ai sensi della L.R. 47/85 a nome di *Omissis*) **(All. 17)**;
- Con nota prot. n. 0175151 del 06/11/2024 **(All. 23)** la Prefettura di Palermo trasmetteva l'accordo di collaborazione per le attività di valutazione immobiliare tecnico -estimativa sottoscritto dalla Prefettura di Palermo – Fec (titolare del diritto del concedente) a favore dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo, *“ai fini della valutazione dell'arvenuta estinzione ope legis ex art. 60 legge 222/85 e, qualora il livello non fosse estinto, per determinare il capitale di affranco, il canone enfiteutico all'attualità nonché l'importo delle annualità pregresse non ancora estinte”*, con la conclusione delle attività entro il termine di 120 giorni (decorrenti dalla data di ricezione dell'accordo sottoscritto);
- In data 25/11/2024 veniva effettuato da parte del Tecnico incaricato dell'Agenzia delle Entrate il sopralluogo presso gli immobili in argomento, alla continua presenza del referente del FEC, del custode giudiziario e dell'enfiteuta.
- In data 12/03/2025 si richiedeva alla Prefettura di integrare la valutazione fornendo una valutazione del capitale di affranco riferito alla sola incidenza dell'area divenuta edificata in seguito alla realizzazione dei fabbricati.



- Con nota prot. n. N.0060723 del 09/04/2025 (**All. 17**) la Prefettura di Palermo comunicava i valori determinati nella relazione tecnico-estimativa redatta dalla locale Agenzia delle Entrate. La nota riportava i seguenti valori:
 - capitale di affranco pari a **€ 248.750,00**;
 - capitale di affranco riferito alla sola area edificata, con esclusione dei fabbricati ivi realizzati pari a **€ 62.187,50**;
 - canone relativo all'anno 2025 pari a **€ 4.975,00**;
 - canoni enfiteutici relativi alle cinque annualità non ancora prescritte (2024-2020) pari a **€ 23.416,83**.
- Con nota prot. n. 0116175 del 11/07/2025 la Prefettura di Palermo trasmetteva la Relazione tecnico-estimativa dell'Agenzia delle Entrate (**All. 24**).
- Con provvedimento del 11/03/2026 il Giudice, *"sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 4/02/2026, onerava gli ausiliari di non procedere all'affrancazione preventiva del bene atteso che la vendita avverrà come bene gravato da enfiteusi/livello, con subentro dell'aggiudicatario in tutti gli obblighi verso il F.E.C., precisando che il decreto di trasferimento non estingue né cancella il gravame; richiama l'esperto stimatore Arch. Carolina Taragnolini, già nominata nel procedimento, affinché sotto il vincolo del giuramento già prestato, proceda ad una nuova stima del bene oggetto di pignoramento, valutandolo esclusivamente come **diritto di enfiteusi** (dominio utile) e non più come piena proprietà, applicando i criteri estimativi compatibili con la natura del diritto e tenendo conto del valore del cespite stimato nella perizia originaria"*.

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

Non esiste un Condominio costituito in quanto i villini indipendenti sono di proprietà dei debitori eseguiti e pertanto a gestione familiare. Non sussistono oneri condominiali, le uniche spese fisse di gestione riguardano la luce e l'acqua.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Al fine di determinare la stima del più probabile valore del bene oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Partinico, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le in villini (A7);
2. Fonti dirette, ricavate da agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **434 mq - arrotondata per eccesso-** così calcolati.

La superficie commerciale per le abitazioni in villa, calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
– di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
– di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne perimetrali fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno

spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

1. al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dell'unità immobiliare;
2. al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (ville e villini), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Balconi, terrazzi e similari:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa superficie commerciale calcolata sulla base della planimetria dello stato reale dei luoghi ad eccezione dell'ampliamento del secondo e terzo piano poichè non sanabili.

TABELLA RIEPILOGATIVA (FG. 14 P.LLA 714 SUB 2):

	Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
a)	Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;	277,27	226,05	1	277,27
c)	Balcone e terrazze comunicanti fino a 25 mq	25	29,83	0,3	7,50
		4,83		0,1	0,48
d)	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata. Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1"	211,385		0,1	0,00
				0,02	0,00
		518,485	226,05		285,25

La superficie commerciale ragguagliata del sub 2 è pari a 285 mq arrotondati per difetto.

TABELLA RIEPILOGATIVA (FG. 14 P.LLA 714 SUB 3):

	Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
a)	Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;	136,21	111,52	1	136,21
c)	Balcone e terrazze comunicanti fino a 25 mq	25	76,8	0,3	7,50
		51,8		0,1	5,18
d)		211,385		0,1	0,00

Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata. Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1"			0,02	0,00
	424,395	111,52		148,89

La superficie commerciale ragguagliata del sub 3 è pari a 149 mq arrotondati per eccesso.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle ville e villini (A7) nel Comune di Partinico, riferiti al 2° semestre dell'anno 2025 per la zona periferica/zona di sviluppo del centro urbano, codice di zona D1, tipologia prevalente abitazioni civili (All.19).

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Ville e villini	normale	550	800	L	2,2	3	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio delle ville e villini che risulta pari a € 675,00 mq (All.19).

Fonti indirette – Borsino immobiliare

Il borsino immobiliare riporta per la zona in questione e per le abitazioni in ville e villini il valore di mercato medio pari a € 618,00 (min. € 485,00 – max € 751,00) (All.19).

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali per beni assimilabili, il valore medio di mercato dell'immobile è approssimabile ad €/mq 909,59

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
-------	--------------------	-----------	------------	-------	-------------	---------------	-----------------

la Contrada
Garofalo

ASTE GIUDIZIARIE®
e € 909,59
Questo m

ASTE GIUDIZIARIE®
più probabile di mer

ASTE specificati.
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

nosità: **luminoso** +
 sizione a vista: **vista**

ASTE GIUDIZIARIE®

nosità: **luminoso** +
 sizione a vista: **vista**

ASTE GIUDIZIARIE®

nosità: **luminoso** +
 sizione a vista: **vista**

nosità: **luminoso** +
 sizione a vista: **vista**

Considerazioni
immobiliari

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e da dati forniti da agenzie immobiliari **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 197.242,80 (€ 692,08 x 285 mq).**

Coefficienti di merito applicati all'immobile identificato al fg. 14 p.lla 714 sub 3):

Coefficiente di piano: **piano primo senza ascensore: -10%**

Coefficiente di stato di conservazione: **ristrutturato +5%**

Coefficiente di luminosità: **luminoso +5%**

Coefficiente di esposizione a vista: **vista esterna +5%**

Coefficiente di costruzione edificio: **20-40 anni in normale stato di conservazione 0%**

Coefficiente per il riscaldamento: **assente -5%**

Considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, si ottiene il valore di mercato di **€ 726,68**.

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e da dati forniti da agenzie immobiliari **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 108.275,32 (€ 726,68 x 149 mq).**

Pertanto il valore di mercato del lotto unico è pari alla somma dei valori ottenuti per i sub 2, sub 3 e quindi pari a € 305.518,12 (€ 197.242,80 + € 108.275,32).

Dal valore di stima degli immobili si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: **€ 66.298,61** circa
- Costi per regolarizzazione catastale: **€ 2.750,00** circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre **€ 400,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 69.448,61
V= € 305.518,12 – € 69.448,61= € 236.069,51

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 236.069,51 (Duecentotrentaseimilaesessantanove/51 euro)**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI ENFITEUSI:

Il diritto di enfiteusi (dominio utile) viene calcolato sottraendo dal valore di mercato del lotto unico il capitale di affranco relativo alla sola area edificata (€ 62.187,50). Pertanto il diritto di enfiteusi è pari a **€ 173.882,01** (€ 236.069,51 - € 62.187,50).

PREZZO A BASE D'ASTA DEL DIRITTO DI ENFITEUSI

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

Pertanto:

$€ 173.882,01 - 5\% (€ 8.694,10) = € 165.187,91$ (che si arrotondano in € 165.188,00)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA DELL'INTERO PER GLI IMMOBILI PIGNORATI

Non vi sono quote indivise in quanto i beni sono stati pignorati per la quota dell'intero.

Palermo, 14/05/2026

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carolina Taragnolini