TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 281/2024

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

contro

DEBITORI ESECUTATI [redacted]

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VALERIA SCRAMUZZA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE DI TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA ADIBITO IN PARTE AD USO RESIDENZIALE E IN PARTE AD UFFICIO SITO IN PARTINICO, VIA COSTANTINO N. 22-24, COSTITUITO DA QUATTRO UNITÀ IMMOBILIARI UNITE CENSITE AL CATASTO FABBRICATI RISPETTIVAMENTE CON IL

FOGLIO MU, PARTICELLA 1873, CAT. A/5, CONS. 1,5 VANI;

FOGLIO MU, PARTICELLA 1874, SUB 1 CAT. C/2, CONS. 30 M^2;

FOGLIO MU, PARTICELLA 34, SUB 1 CAT. A/5, CONS. 1,5 VANI;

FOGLIO MU, PARTICELLA 34, SUB 2 GRAF. PARTICELLA 1872 SUB 2 CAT. A/4, CONS. 5,5 VANI.



Esperto stimatore: Ing. Fabrizio Ferro

PREMESSA

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

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

In data 21/07/2025 e successivamente in data 04/08/2025 si effettuava il sopralluogo presso tutti gli immobili oggetto di esecuzione costituenti il lotto, congiuntamente al custode giudiziario.

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

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

Oggetto di questa perizia sono in particolare quattro unità immobiliari catastalmente autonome ma unite fisicamente e strettamente correlate, come sarà esplicitato nei paragrafi successivi, sotto il profilo della conformità edilizia costituenti ai fini della valutazione e della vendita un unico lotto.

Per una migliore e più chiara comprensione i cespiti saranno descritti con lo stesso numero distintivo utilizzato nell'atto di pignoramento: nn. 3, 5, 6 e 7.

I quattro immobili formano un unico **Lotto ad uso residenziale/ufficio,** identificati catastalmente e indicati nell'atto di pignoramento con:

- 3. Catasto Fabbricato Comune di Partinico foglio MU part.lla 1873 via Costantino, 18;

- 5. Catasto Fabbricato Comune di Partinico foglio MU part.lla 1874, sub 1 via Costantino, 22;

- 6. Catasto Fabbricato Comune di Partinico foglio MU part.lla 34 sub 1 via Inghilleri, 17 cat. A/5.

- 7. Catasto Fabbricato Comune di Partinico foglio MU part.lla 34, sub 2 graf part.lla 1872 sub 2 via Costantino, 20-22;

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati

- [redacted]
- [redacted]

- sull'immobile **3** come riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati stessi in forza di: Atto di compravendita del 08/07/1988 con trascrizione del 25/07/1988 - Registro Particolare 24198 Registro Generale 32346 Notaio Giuseppe Randisi Rep. n. 10446 Racc. 8805 (per la quota 1/2 ciascuno diritto proprietà) da potere di [redacted];
- sull'immobile **5** come riportato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati stessi in forza di: Atto di compravendita del 01/12/1988 con trascrizione del 10/12/1988 - Registro Particolare 39267 Registro Generale 52141 Notaio Vincenzo Marino Rep. 41902 (per la quota 1/1 diritto proprietà [redacted] da potere di [redacted];
- sugli immobili **6** e **7** come riportati nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati stessi in forza di: Atto di compravendita del 15/03/1999 con trascrizione del 19/03/1999 Registro Particolare 6980 Registro Generale 9505 Notaio Giuseppe Randisi Rep. n. 13490 Racc. n. 11378 (per la quota 1/2 ciascuno diritto proprietà) da potere di [redacted] **(*Allegato 1*).**

Dati catastali:

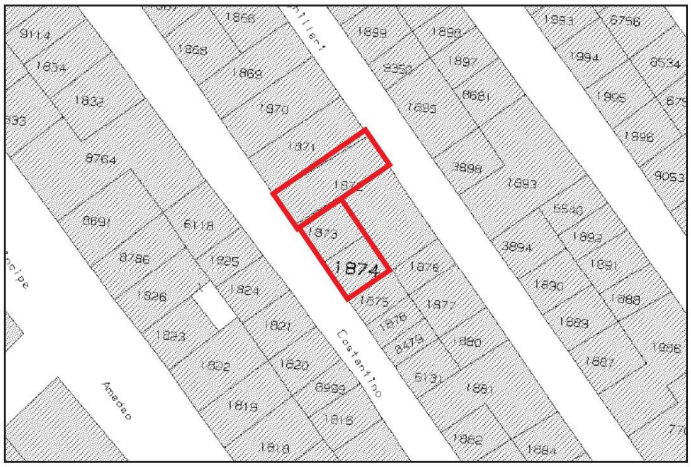
I dati catastali dell'immobili riportati nell'atto di pignoramento **corrispondono** a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(*Allegato 2*).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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



Ortofoto lotto in oggetto (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratto da Stimatrix forMaps

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

Il lotto, a causa della inscindibile connessione strutturale e di legittimazione edilizia, è costituito da quattro unità immobiliari occupanti una porzione prospiciente maggiormente la via Costantino di edificio per civile abitazione che si eleva per 3 elevazioni sito nel centro storico del Comune di Partinico (PA).

Le quattro unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati rispettivamente:

- 3) foglio MU, particella 1873, cat. A/5 cons. 1,5 vani;
- 5) foglio MU, particella 1874, sub 1 cat. C/2 cons. 30 m².;
- 6) foglio MU, particella 34, sub 1, cat. A/5 cons. 1,5 vani;
- 7) foglio MU, particella 34, sub 2 graf part.lla 1872 sub 2, cat. A/4, cons. 5,5 vani.

Tipologia: allo stato attuale le unità immobiliari nn. 3 e 4 sono fuse a formare un ufficio sede della società [redacted] l'unità immobiliare n. 6 è un magazzino collegato al piano terra tramite porta interna con l'unità immobiliare n. 7 rappresentata da una casa che sviluppa al secondo e terzo piano del fabbricato.

Ubicazione: porzione del piano terra, primo e secondo di un edificio per civile abitazione con ingressi via Costantino, 22 - 24.

Il fabbricato ricade in una zona centrale quasi a ridosso del centro storico a poca distanza dalla villa comunale (Piazza Vittorio Emanuele) e dalla sede istituzionale del comune (Piazza Umberto I).

La via Costantino è una strada di secondaria importanza che si dirama in un'area sufficientemente dotata di opere di urbanizzazione primaria, a destinazione prettamente residenziale con una scarsa presenza di locali e attività commerciali e terziarie di rilievo.

La zona con peculiarità a carattere popolare ha una forte preminenza della destinazione ad uso residenziale, scarsamente servita da mezzi e servizi pubblici socio/economici si contraddistingue per quasi assenza di uffici privati e locali commerciali.

L'accessibilità alla via Costantino è sufficiente, raggiungibile agevolmente dalla viale dei Platani strada principale d'ingresso al paese, e scarsa dotazione di parcheggi.

Caratteristiche strutturali: fabbricato con struttura in muratura portante, muri di tompagno intonacati con intonaco civile per esterni, tramezzi interni con blocchi di tufo e prospetti caratterizzati da finestre a doppia anta in alluminio anodizzati al piano terra e balconi rettangolari con parapetto metallico al piano superiore.

Accessi: ingresso alla parte utilizzata come ufficio (uu.ii. 3 e 5) rappresentato da portoncino ad una sola anta in vetro con inferriata in alluminio posizionato in via Costatino, 22.

All'abitazione (u.i.7) è possibile accedere o dall'ingresso sito in via Costantino n. 24 rappresentato da un portoncino ligneo mediante scala diretta o dall'ingresso di via Costantino, 22 tramite scala comune anche con la porzione destinata ad ufficio.

Al magazzino (u.i.6) si accede da un portone rettangolare con doppia anta direttamente posizionato adiacente all'ingresso di via Costantino, 24.

Confini: in riferimento all'articolazione rilevata in sede dei sopralluoghi effettuati in data 21/07/2025 e 04/08/2025 e del all'estratto di mappa catastale il lotto pignorato nella sua interezza e identificato con i mappali 1873, 1874 e parzialmente con il mappale 1872 ha le seguenti coerenze:

Nord : con edificio censito con part.lla 1871 e con via Inghilleri;

Ovest: con restante parte edificio censito con part.lla 1872 e via Inghilleri;

Sud: con restante parte edificio censito con part.lla 1872 e con via Costantino;

Est: con via Costantino.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni comuni, normate dall'art. 1117 c.c..

Composizione interna attuale:

ai fini descrittivi per una rappresentazione più chiara si è deciso di dividere il lotto in due porzioni in coerenza con la funzione e l'uso delle unità immobiliari che le compongono.

<u>Porzione ad uso ufficio formata da unità immobiliari nn. 3 e 5 unite di fatto</u>

Questa parte, che misura complessivamente quasi 84 m², è accessibile attraverso l'ingresso posto in via Costantino n. 22 mentre l'entrata diretta avviene mediante un piccolo ripiano sulla sinistra dell'androne che conduce all'immobile posizionato ad una quota inferiore.

La porzione censita con la part.lla 1873 (u.i. 3) composta allo stato attuale da 1 grande vano ad uso ufficio con un locale sottoscala e un wc, è fusa con l'altra porzione censita con la part.lla 1874 sub 1 (u.i. 5) che si articola con 1 locale ad uso ufficio secondario, 1 locale archivio e un corridoio di disimpegno come da verbale di sopralluogo (***Allegato 4***).
La porzione è dotata di n. 3 luci, rappresentate da finestre con persiane in alluminio, prospettanti la via Costantino, con un unico ingresso comune per le altre elevazioni soprastanti in via Costantino, 22. Le rifiniture interne sono di basso livello con pavimentazione ceramica, parcti intonacatc c scrramcnti c infissi mctallici.
Come sarà esplicitato nei prossimi paragrafi l'attuale destinazione e conformazione rappresentata dall'unione di fatto dei due immobili è illegittima.

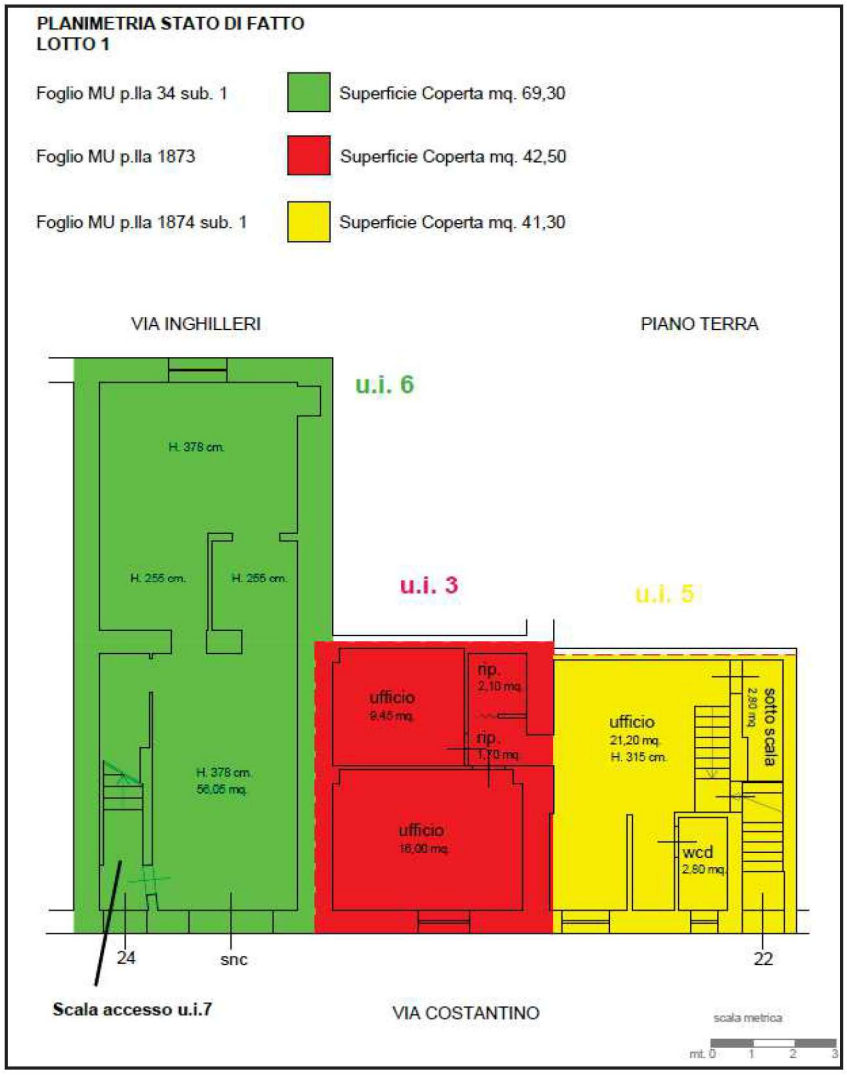
Porzione ad uso residenziale formata da unità immobiliari nn. 6 e 7 collegate

Questa parte dell'edificio è formata da un locale magazzino, con ingresso esclusivo, collegato tramite porta interna ad una abitazione, con ingresso al civico n. 24, che si sviluppa su 2 elevazioni (piano 2° e 3°).
Il magazzino (u.i. 6) che misura, comprendendo anche il piccolo vano scala di ingresso all'abitazione, quasi 70 m², ha una forma planimetrica rettangolare, suddiviso in due ambienti ed utilizzato prettamente come deposito di materiale e mobilio.
Il locale è dotato di una finestra con affaccio su via Inghilleri.
Come già esposto, sia per la presenza di alcuni impianti funzionali all'abitazione che per il suo uso, il magazzino funge da pertinenza all'abitazione che si sviluppa nei piani superiori con la quale è collegata tramite porta interna che conduce direttamente al vano scala di accesso all'abitazione stessa.
La casa (u.i. 7) ha una conformazione planimetria ad "L" con un'articolata disposizione degli spazi. Al piano primo, per una superficie lorda totale di 159 m², si trova un ampio ingresso/soggiorno con balcone prospettante la via Costantino, una cucina con balcone su via Inghilleri, un disimpegno e tre camere tutte con affaccio tramite balcone sulla via Costantino. Al piano secondo, raggiungibile attraverso due scale interne posizionate ai lati dell'immobile, sono presenti due grandi ambienti separati per una superficie lorda totale di quasi 93 m², rispettivamente destinati a cucina e camera con wc, e due terrazze di cui una coperta per un'area complessiva di 67 m². Il piano di calpestio del secondo piano presenta

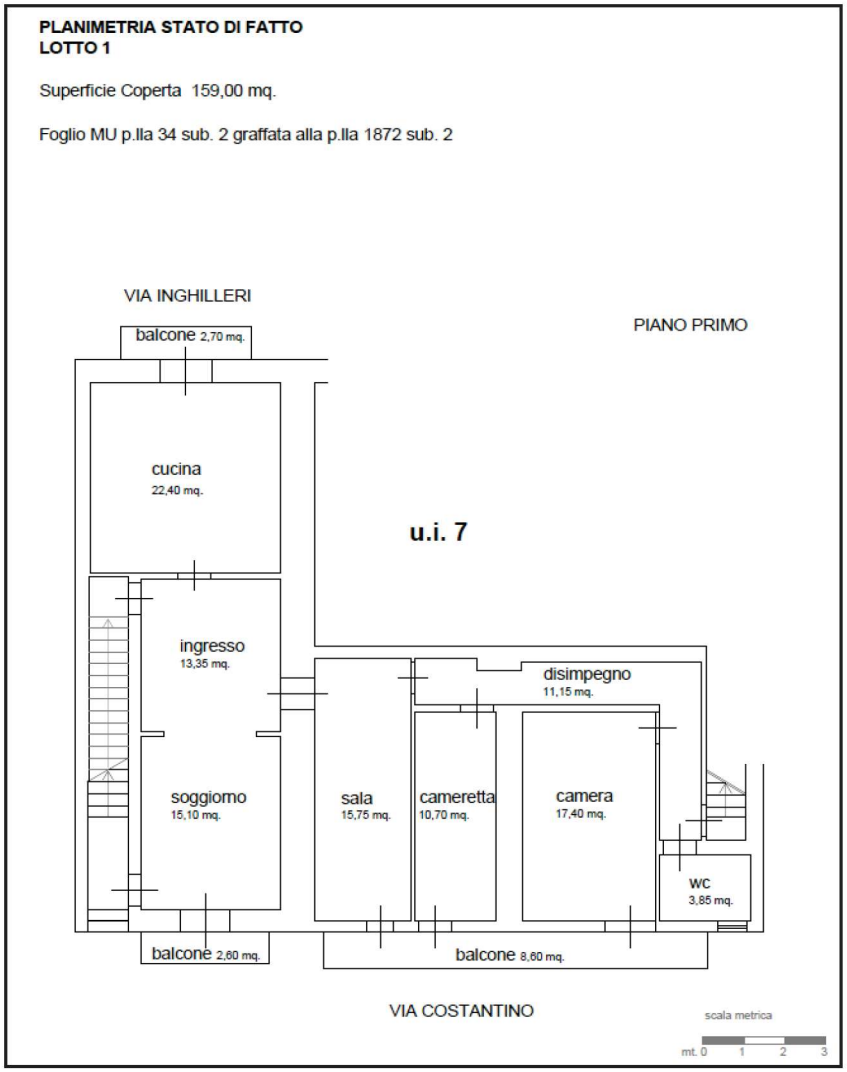
un lieve dislivello colmato da una piccola scala con gradini in cotto. Le coperture dei locali sopradescritti sono a falda unica con tegole. Le rifiniture interne sono di livello medio con pavimentazione mista (per lo più in cotto) pareti intonacate, serramenti e infissi lignei con porte tamburate e soffitto in parte a pagoda.

A seguire una rappresentazione grafica con planimetrie quotate (***Allegato 5***) dello stato dei luoghi sopradescritto come da rilievi effettuati in data 21/07/2025 e 04/08/2025.

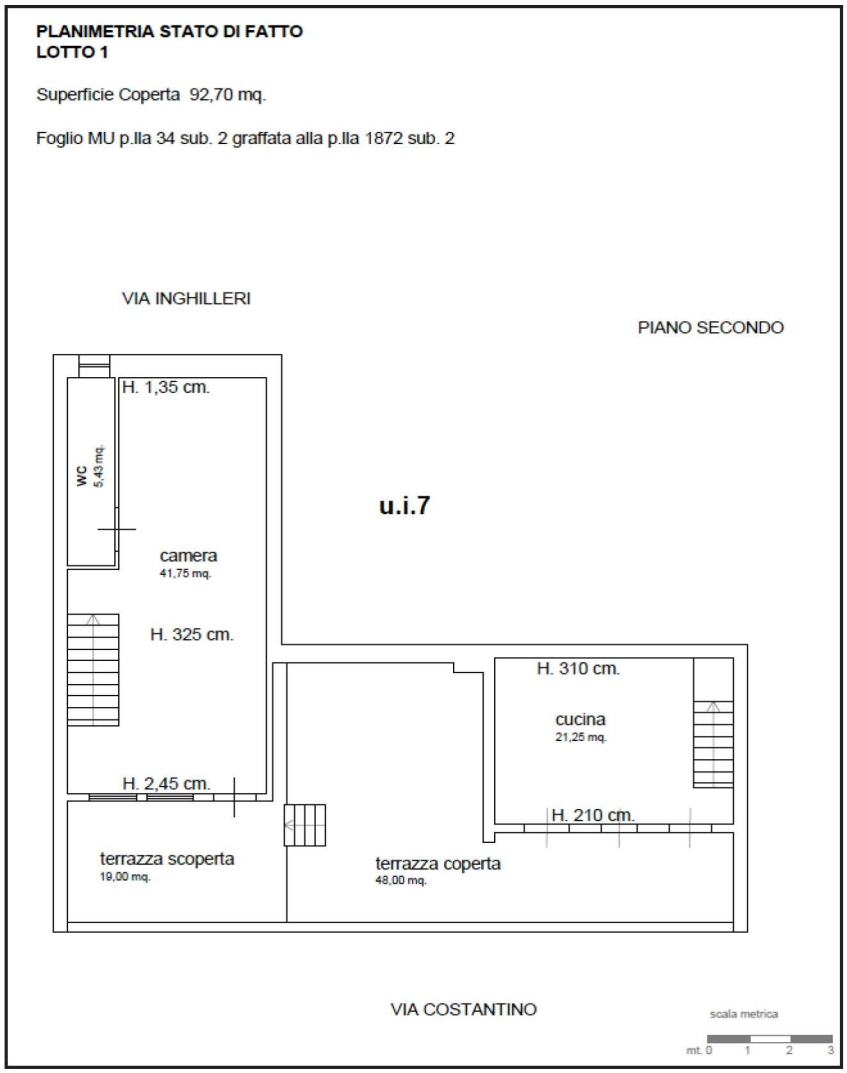
Le unità immobiliari posizionate al piano terra sono evidenziate con colori diversi per fornire una migliore contezza dell'articolazione degli spazi.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale piano terra



Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale piano primo



Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale piano secondo

Condizioni di manutenzione del lotto

uu.ii 3 e 5 locale ufficio: condizioni manutentive generali in sede di ispezione sono risultate discrete, non si sono riscontrate criticità. Unica eccezione è rappresentata dall'esistenza di danni da infiltrazione di risalita (sfogliature nella malta e rigonfiamenti) nelle pareti e in prossimità del grande vano ad uso ufficio.

u.i 6 locale magazzino "pertinenza" dell'abitazione: stato conservativo insufficiente considerando che le pareti del vano posteriore sono ammalorate con evidenze di significativi danni da umidità.

u.i 7 abitazione: condizioni manutentive generali buone.

Condizioni degli impianti

Dall'ispezione esclusivamente visiva gli impianti primari in tutte le unità immobiliari sono apparsi in sufficiente stato conservativo, con una migliore condizione quelli a servizio dell'abitazione, e funzionanti. Sono privi della Di.Co. e similari ai sensi del DM. 37/08 e ss.ii.mm. Spesa prevista complessiva per la redazione di quest'ultimi per tutte le unità immobiliari pari a di **€ 1.500,00.**

Attestato di prestazione energetica: non presente.

Per la sua redazione si stima per tutte le unità immobiliari costo **€ 700,00** che sarà detratto dal valore di stima.

A seguire estratto dei report fotografici del 21/07/2025 e 04/08/2025 **(*Allegati 6 -7*)**

FOTO 1 Edificio in oggetto via Costantino



FOTO 2 U.I. 5 - Locale ufficio visto dall'ingresso

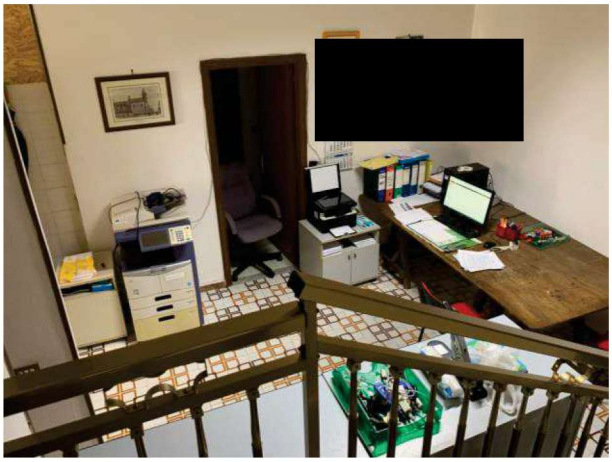


FOTO 3 U.I. 5 - Locale ufficio

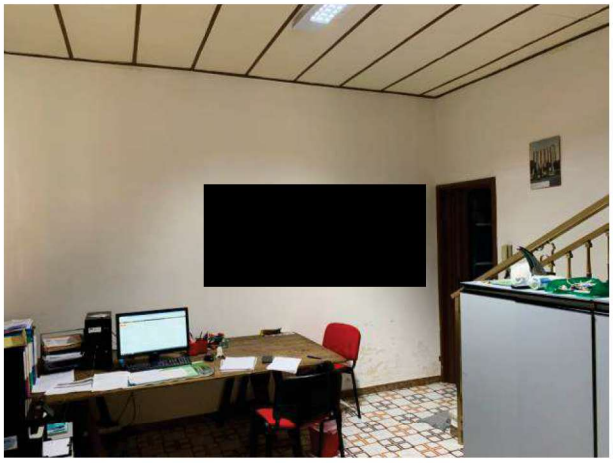


FOTO 4 U.I. 5 - Disimpegno

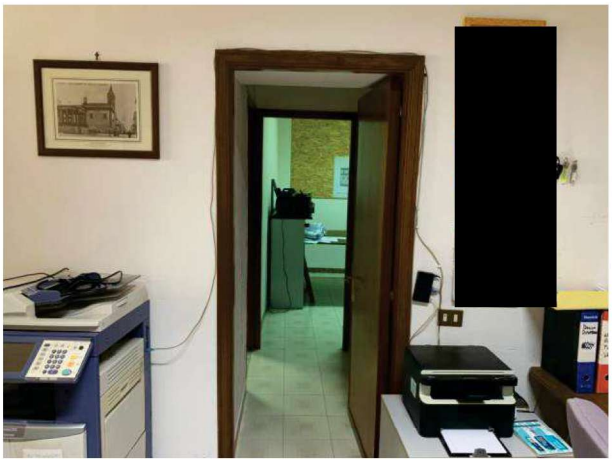


FOTO 5 U.I. 3 - Ufficio secondario

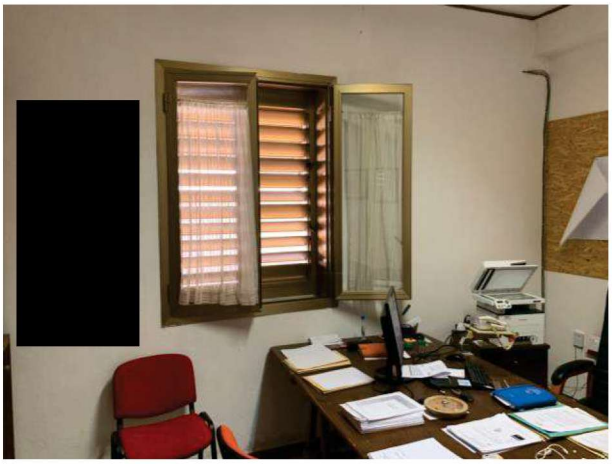


FOTO 6 U.I. 5 - Locale wc



FOTO 13 Ingressi abitazione (u.i.7) e magazzino (u.i.6)



FOTO 14 U.I. 6 - Locale magazzino



FOTO 15 U.I. 7 – Soggiorno

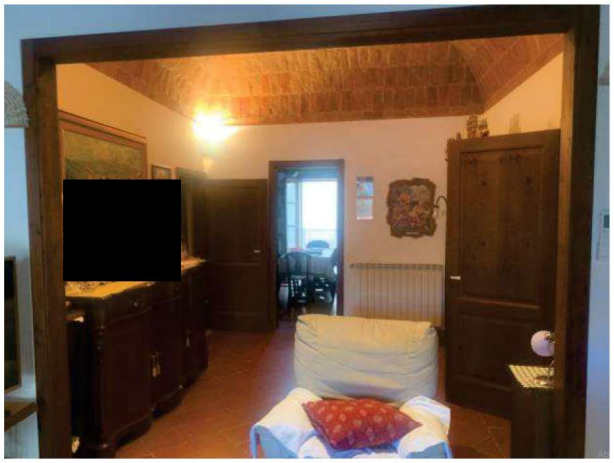


FOTO 16 U.I. 7 – Camera



FOTO 17 U.I. 7 – Disimpegno



FOTO 18 U.I. 7 – Area esterna piano secondo



Il lotto ha le seguenti dimensioni sulla scorta dei rilievi effettuati nelle date del 21/07/2025 e 04/08/2025.

Porzione ad uso ufficio (uu.ii 3 e 5)

Superficie lorda u.i. 3: 42,50 m²;

Superficie lorda u.i. 5: 41,30 m²;

Altezza interna: 315 cm;

Superficie netta complessiva: 57 m²;

Superficie lorda complessiva: **83,80 m².**

Porzione ad uso magazzino pertinenziale alla casa (u.i 6)

Altezza interna: min 255 cm – max 378 cm;

Superficie netta (utile) complessiva: 48,00 m²;

Superficie lorda complessiva: **69,30 m².**

Porzione ad uso residenziale p. 1°- 2° (u.i 7)

Altezza interna p. 1°: 310 cm;

Superficie netta (utile) complessiva p.1°: 109,70 m²;

Altezza interna p. 2°: camera (min 135 – max 325 cm), cucina (min 210 – max 310 cm);

Superficie netta (utile) complessiva porzione p. 2°: 68,43 m²;

Superficie lorda coperta complessiva p.1°: 159,00 m²;

Superficie lorda coperta complessiva p. 2°: 92,70 m²;

Superficie totale balconi p 1°: 13,90 m²;

Superficie totale area esterna p 2°: 67,00 m²;

Superficie lorda coperta complessiva p. 1°- 2°: **251,70 m²**.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è identificato al C.F. del Comune di Partinico con rispettivamente

u.i. 3: foglio MU, particella 1873, cat. A/5 cons. 1,5 vani;

u.i. 5: foglio MU, particella 1874, sub 1 cat. C/2 cons. 30 m².

u.i. 6: foglio MU, particella 34, sub 1, cat. A/5 cons. 1,5 vani;

u.i. 7: foglio MU, particella 34, sub 2 graf particella 1872 sub 2, cat. A/4, cons. 5,5 vani.

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

Intestatari catastali dell'immobile 3 foglio MU part.lla 1873 sono:

- [redacted]
- [redacted]

Intestatario catastale dell'immobile 5 foglio MU part.lla 1874 sub 1 è:

- [redacted]

Intestatari catastali dell'immobile 6 foglio MU part.lla 34 sub 1 sono:

- [redacted]
- [redacted]

Intestatari catastali dell'immobile 7 MU, part. 34, sub 2 graf part. 1872 sub 2 sono:

- [redacted]
- [redacted]

Analisi catastale del lotto.

u.i. 3 (part.lla 1873)

La vigente categoria A/5 identificava le abitazioni "*ultrapopolari*", ovvero unità immobiliari con rifiniture di bassissimo livello, spesso prive di servizi igienici esclusivi e impianti moderni. Soppressa con la circolare Ministero delle Finanze n. 5/1992, gli immobili A5 sono stati incorporati nella categoria A/4 "*abitazioni popolari*".

Quest'ultime indicano immobili residenziali con caratteristiche costruttive e di rifinitura di livello modesto, dotati solo degli impianti essenziali, ambienti non disimpegnati e finiture economiche. L'unità originariamente era un fabbricato rurale e dopo con variazione del 07/11/2013 Pratica n. PA0326651 si è attribuito un identificativo al Catasto Fabbricati con categoria A/5.

Al Catasto Terreni la particella 1873 è un Ente Urbano di 41 m².

Per quanto attiene al suddetto immobile (part.lla 1873) non è stata rinvenuta planimetria nell'archivio dell'Ufficio Catasto e in riscontro all'interrogazione telematica il sistema ha definito la pratica "non evadibile" perché "non allegata".

u.i. 5 (part.lla 1874 sub 1)

La categoria catastale attuale C/2 identifica locali non abitabili destinati a magazzini e depositi. Non è consentito l'uso abitativo o la trasformazione in ufficio/negozio senza un cambio di destinazione d'uso.

L'originaria categoria catastale era A/6 che identificava le abitazioni "*ultrapopolari*", ovvero unità immobiliari con rifiniture di bassissimo livello, spesso prive di servizi igienici esclusivi e impianti moderni. Soppressa con la circolare Ministero delle Finanze n. 5/1992, gli immobili A6 sono stati incorporati nella categoria A/4 "*abitazioni popolari*".

Quest'ultima indica immobili residenziali con caratteristiche costruttive e di rifinitura di livello modesto, dotati solo degli impianti essenziali, ambienti non disimpegnati e finiture economiche. L'unità originariamente era un fabbricato rurale e dopo con variazione del 07/11/2013 Pratica n. PA0326657 si è attribuito un identificativo al Catasto Fabbricati.

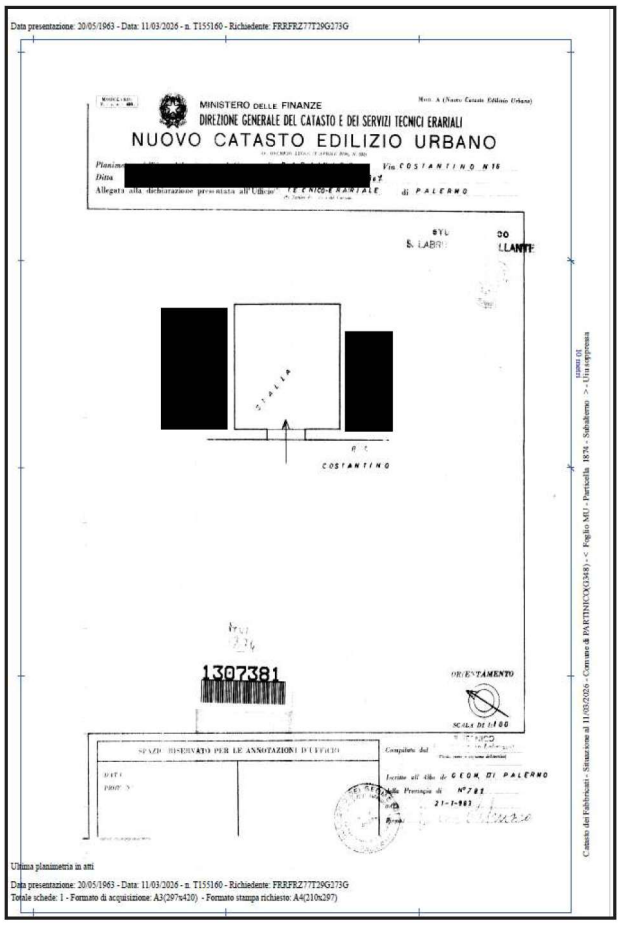
L'unità è stato oggetto di:

- *variazione* della destinazione del 21/07/1982 in atti dal 09/05/1989 (n. 695/1982) da categoria A/6 "abitazioni di tipo rurale" all'attuale C/2;

- *frazionamento* del 23/05/1988 in atti dal 09/05/1989 per divisione dai vani dei piani superiori 1° e 2° con i quali originariamente costituivano un'unica unità immobiliare;
- *variazione* del 23/05/1988 in atti dal 18/12/1993 per frazionamento, variazione destinazione e altre variazioni (n. 12688/1988) con la provvisoria identificazione Tipo **P** Anno **1988** Protocollo **12688**;
- *variazione* del 23/05/1988 Pratica n. 381462 in atti dal 24/09/2001 variazione di riferimento Catastale (n. 12688.1/1988)

Al Catasto Terreni la particella 1873 è un Ente Urbano di 38 m².

Relativamente al suddetto (part.lla 1874 sub 1) è stata acquisita l'unica planimetria presente in archivio corrispondente a quella storica presentata in data 20/05/1963 riportata a seguire. **(*Allegato 2*)**.

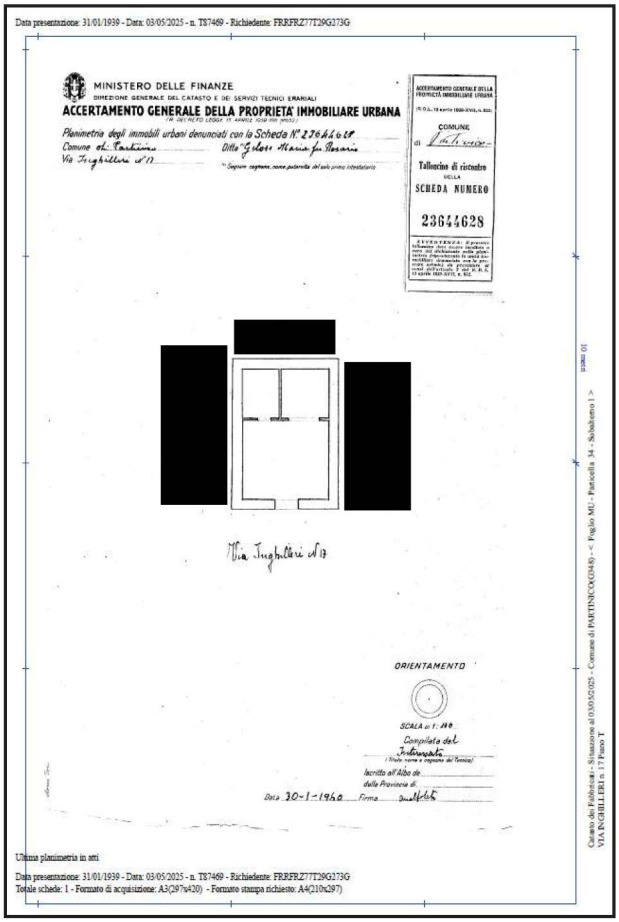


Planimetria catastale storica (ultima) part.lla 1874 sub 1 (Allegato 2)

u.i. 6 (part.lla 34 sub 1)

La vigente categoria A/5 identificava le abitazioni "*ultrapopolari*", ovvero unità immobiliari con rifiniture di bassissimo livello, spesso prive di servizi igienici esclusivi e impianti moderni. Soppressa con la circolare Ministero delle Finanze n. 5/1992, gli immobili A5 sono stati incorporati nella categoria A/4 "*abitazioni popolari*".

È stata acquisita l'unica planimetria presente in archivio corrispondente a quella storica presentata in data 31/01/1939. Si segnala che l'indirizzo indicato in visura è *via Inghilleri, 17 piano terra* in quanto, come si evince dalla planimetria storica del 1939, che si riporta a seguire, acquisita dal sottoscritto in origine l'immobile era di dimensione più ridotta con un solo ingresso proprio in via Inghilleri, 17, mentre adesso si rileva l'esistenza di una finestra.


Data presentazione: 31/01/1939 - Data: 03/05/2025 - n. T87469 - Richiedente: FRRFRZ77T29G273G

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 23644628
Comune di Tavolara
Via Inghilleri n°17
Ditta Falsone Maria fu Rosario

COMUNE di Tavolara
Tallonino di ritentro
SCHEDA NUMERO
23644628

Via Inghilleri n°17

ORIENTAMENTO

SCALA di 1: 100

Compilata dal
Intestato

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data 30-1-1940 Firma

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/01/1939 - Data: 03/05/2025 - n. T87469 - Richiedente: FRRFRZ77T29G273G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2025 - Comune di PARTINICO(G348) - < Foglio 34 - Particella 34 - Subalterno 1 >
VIA INGHILLERI n. 17 Piano T

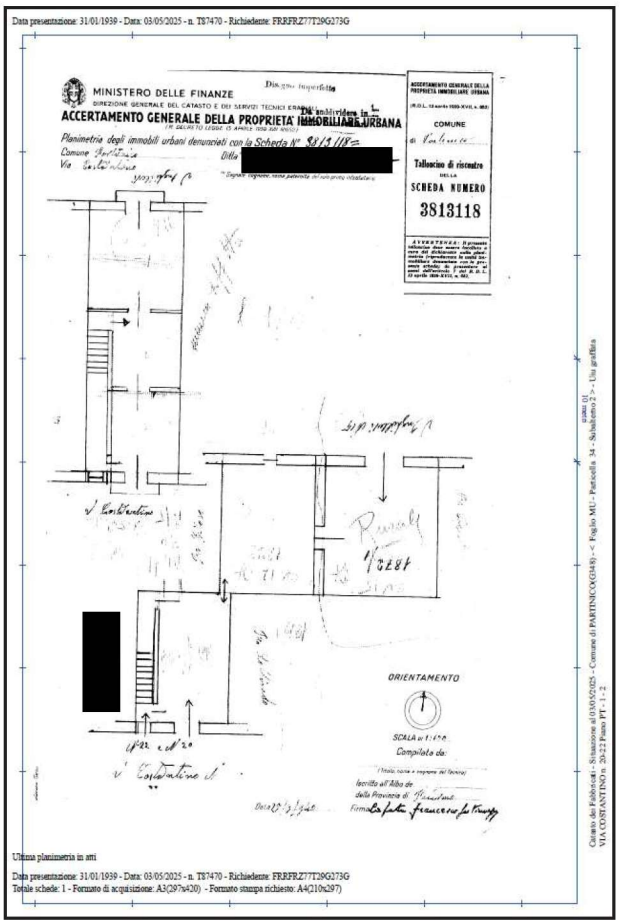
Planimetria catastale storica (ultima) part.lla 34 sub 1 (Allegato 2)

u.i. 7 (particella 34, sub 2 graf particella 1872 sub 2)

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

Il cespite è stato oggetto di *variazione* del 18/06/2018 pratica n. pa0121796 in atti dal 18/06/2018 aggiornamento planimetrico (n. 31784.1/2018) per variazione della superficie.

L'unica planimetria presente in archivio e acquisita dallo scrivente è quella storica presentata in data 31/01/1939 riportata a seguire.



Planimetria catastale storica (ultima) part.lla 34 sub 2 graf part.lla 1872 sub 2 (Allegato 2)

Verifica conformità catastale del lotto:

Le planimetrie catastali vigenti (storiche) di tutte le unità immobiliari costituenti il lotto in oggetto presentano **sostanziali difformità** in termini di distribuzione degli spazi (notevolmente modificata), destinazioni d'uso e dimensioni rispetto allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

In particolare inoltre si segnala:

1) la destinazione d'uso differente delle u.i. 3 e 5, abusivamente fuse, che in luogo di abitazioni popolari come indicato in visura sono in realtà utilizzate come ufficio;
2) l' u.i. n. 6 (magazzino) in principio aveva l'unico ingresso in via Inghielleri, n. 17 mentre adesso si rileva l'esistenza di una finestra in luogo dell'originario accesso abolito e l'entrata unica si trova in via Costantino;
3) l'.u.i. n. 7 (abitazione) presenta volumi aggiunti al piano primo

Regolarizzazione catastale:

La regolarizzazione catastale consistente nella redazione di nuove planimetrie catastali e nella presentazione di diverse pratiche DOCFA per variazioni non può che essere effettuata dopo un considerevole processo di legittimazione edilizia a monte.

Per la sopracitata regolarizzazione catastale si stima una spesa, corrispondente al compenso del tecnico professionista incaricato e dei costi amministrativi (diritti, sanzioni, ecc.) di **€ 4.000,00.**

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: costituito da 4 unità immobiliari strettamente connesse strutturalmente e in termini di legittimazione edilizia, occupanti una porzione prospiciente maggiormente la via Costantino di edificio per civile abitazione che si eleva per 3 elevazioni sito nel centro storico del Comune di Partinico (PA).

I quattro immobili formano un unico **Lotto ad uso residenziale/ufficio,** identificati catastalmente con foglio MU part.lla 1873 via Costantino, 18 - foglio MU part.lla 1874, sub 1 via Costantino, 22 - foglio MU part.lla 34 sub 1 via Inghilleri, 17 cat. A/5 e foglio MU part.lla 34, sub 2 graf part.lla 1872 sub 2 via Costantino, 20-22;

La via Costantino è una strada di secondaria importanza che si dirama in una zona con peculiarità a carattere popolare con forte preminenza della destinazione ad uso residenziale, scarsamente servita da mezzi e servizi pubblici.

Nord : con edificio censito con part.lla 1871 e con via Inghilleri;

Ovest: con restante parte edificio censito con part.lla 1872 e via Inghilleri;

Sud: con restante parte edificio censito con part.lla 1872 e con via Costantino;

Est: con via Costantino.

Il lotto occupa una parte predominante di fabbricato con struttura in muratura portante.

Accessi:

ingresso alla parte utilizzata come ufficio (uu.ii. 3 e 5) rappresentato da portoncino ad una sola anta in vetro con inferriata in alluminio posizionato in via Costatino, 22.

All'abitazione (u.i.7) è possibile accedere o dall'ingresso sito in via Costantino n. 24 rappresentato da un portoncino ligneo mediante scala diretta o dall'ingresso di via Costantino, 22 tramite scala comune anche con la porzione destinata ad ufficio.

Al magazzino (u.i.6) si accede da un portone rettangolare con doppia anta direttamente posizionato adiacente all'ingresso di via Costantino, 24.

Descrizione:

Porzione ad uso ufficio formata da unità immobiliari nn. 3 e 5 unite di fatto

Misura complessivamente quasi 84 m², è accessibile attraverso l'ingresso posto in via Costantino n. 22 mentre l'entrata diretta avviene mediante un piccolo ripiano sulla sinistra dell'androne che conduce all'immobile posizionato ad una quota inferiore.

La porzione è composta allo stato attuale da 1 grande vano ad uso ufficio con un locale sottoscala, un ufficio secondario, un archivio e un wc.

Porzione ad uso residenziale formata da unità immobiliari nn. 6 e 7 collegate

Questa parte dell'edificio è formata da un locale magazzino di quasi 70 m², con ingresso esclusivo, collegato tramite porta interna ad una abitazione, con ingresso al civico n. 24, che si sviluppa su 2 elevazioni (piano 2° e 3°).

La casa si sviluppa su due elevazioni. Al piano primo, per una superficie lorda totale di 159 m², con ampio ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno e tre camere. Tutti i vani sono dotati di un balcone. Al piano secondo, raggiungibile attraverso due scale interne sono presenti due grandi ambienti distinti per una superficie lorda totale di quasi 93 m², rispettivamente destinati a cucina e camera con wc, e due terrazze di cui una coperta per un'area complessiva di 67 m².

Condizioni manutentive:

uu.ii 3 e 5 locale ufficio: condizioni manutentive generali in sede di ispezione sono risultate discrete, non si sono riscontrate criticità.

u.i 6 locale magazzino "pertinenza" dell'abitazione: stato conservativo insufficiente considerando che le pareti del vano posteriore sono ammalorate con evidenze di significativi danni da umidità.

u.i 7 abitazione: condizioni manutentive generali buone.

Per tutte le unità immobiliari impianti in sufficiente stato conservativo ma privi della Di.Co. e similari ai sensi del DM. 37/08.

Lo stato dei luoghi è totalmente discordante in modo sostanziale rispetto a quanto riportato nelle planimetrie storiche (vigenti).

La spesa prevista per regolarizzazione catastale consistente nella redazione di nuove planimetrie catastali e nella la presentazione di diverse pratiche per variazioni è di € 4.000,00.

L'edificio originario è stato costruito prima del 1939.

Il lotto nel suo complesso sotto diversi aspetti è completamente difforme e in contrasto con lo strumento urbanistico del Comune di Partinico.

Il processo di regolarizzazione edilizia del fabbricato è complesso con l'esistenza di diverse incognite e con una spesa complessiva presumibile stimata in € 94.000.

Nello specifico l'attività di legittimazione consta di due procedure complesse:

la fiscalizzazione dell'abuso edilizio per una spesa stimata di € 75.000 per non procedere alla demolizione della volumetria realizzata in elevazione al piano primo;

presentazione di una pratica di PDCS di € 18.000 per quanto attiene alla regolarizzazione delle parti illecitamente unite con cambio di destinazione d'uso e altre irregolarità sostanziali.

Rimozione della tettoia comprensiva di smaltimento in € 1.000

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e il costo per la sua redazione è di € 700,00.

L'intero edificio è costituito 4 unità immobiliari strettamente collegate tra di loro in quanto connesse strutturalmente e interdipendenti in termini di regolarizzazione edilizia e di definizione dello stato legittimo.

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA: Euro 68.500,00 (sessantottomilacinquecento,00)

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

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà relativi al lotto staggito si è proceduto ad analizzare tutti gli atti di provenienza (***Allegato 1***) dei quattro immobili.

L' immobile **3** è prevenuto agli degli esecutati in forza di:
Atto di compravendita del 08/07/1988 registrato il 18/07/1988 al n. 8590 con trascrizione del 25/07/1988 – Reg. Part. 24198 Reg. Gen. 32346 Notaio Giuseppe Randisi Rep. n. 10446 Racc. n. 8805 con il quale l[redacted] vende ai coniugi debitori "*una casa terrana di un solo vano in pessime condizioni..sita in via Costantino.. n. 20 già n. 18 con tutte le sue accessioni, pertinenze..compresa l'area libera soprastante.*"
L' immobile **5** è prevenuto alla debitrice esecutata in forza di:
Atto di compravendita del 01/12/1988 con trascrizione del 10/12/1988 – Reg. Part. 39267 Reg. Gen. 52141 Notaio Vincenzo Marino Rep. 41902 col quale la [redacted] vende alla debitrice [redacted] piena proprietà *"..di un fabbricato di vecchissima costruzione con accesso dalla via Costantino.. n. 22 (una volta n. 1) composto da un vano e accessorio al piano terra senza area libera perché sottostante a fabbricato di primo piano del Sig.* [redacted]
Gli immobili 6 e 7 sono prevenuti agli degli esecutati in forza di:
Atto di compravendita del 15/03/1999 con trascrizione del 19/03/1999 Reg. Part. 6980 Reg. Gen. 9505 Notaio Giuseppe Randisi Rep. n. 13490 Racc. n. 11378 col quale la Sig.ra [redacted] vende ai coniugi debitori (quota 1/2 del diritto di proprietà):

1) *"casa di vecchissima costruzione e in pessime condizioni statiche…composta da un vano e accessori al piano terra, due vani e accessori al piano primo e soffitta al secondo piano compresa l'area libera soprastante e confinante.."* che rappresenta oggi l'.u.i. n. 7;
2) " *piccola casa di vecchissima costruzione e in pessime condizioni sita in Partinico in via Inghilleri, 17, composta da un vano e accessori al piano terra sottostante al piano primo sopradescritto.."*

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

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

Si precisa che il mancato studio della documentazione tecnica mancante, fondamentale per una corretta verifica della conformità edilizio/concessoria del lotto, i ritardi nei riscontri da parte degli uffici interpellati e la complessità dell'analisi della legittimità edilizia sono state le cause delle richieste e autorizzate proroghe.

Analisi edilizia:

In sede di accesso atti edilizi presso gli uffici tecnici (Concessioni e Urbanistica) del Comune di Partinico effettuato in data 30/09/2025 su istanza del 05/08/2025 prot.n. n. 0023806 non è stata rinvenuta alcuna documentazione tecnica/autorizzativa inerente alle significative trasformazioni interne delle due porzioni.

Unico documento edilizio è rappresentato dall'autorizzazione n. 168 prot. n 6911/01 del 15/10/2001 con la quale sono stati accordati i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria "*dell'edificio sito tra la via Costantino 20 - 22 e la via Inghilleri, 17 MU part. 1872*" su istanza presentata in data 12/09/2001 (***Allegato 8***).

Per un'ulteriore conferma in riscontro ad una formale istanza presentata dallo scrivente esperto in data 07/11/2025 prot. n. 34612, con nota prot. n. 39304 del 18/12/2025 gli uffici tecnici Servizio 4 -Pianificazione e Sviluppo del Territorio - e Servizio 1 - Pianificazione e Gestione del Territorio- comunicano che "*non risultano altri atti autorizzativi relativamente all'edificio sito tra le vie Costantino e la via Inghilleri*" (***Allegato 9***).

Analisi urbanistica:

In base al PRG con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n°414/DRU del 16/11/2000 assunto al protocollo generale del Comune di Partinico al n° 12768 in data 04.12.2000, sulla scorta delle informazioni desunte informalmente dai funzionari dell'ufficio Urbanistica, l'edificio ricade in zona territoriale A. Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico e di particolare interesse ambientale. Sono consentiti soltanto interventi conservativi (restauri e ripristini), rimandando alla fase successiva (redazione dei PPE) ai

sensi della L. 457/78 le demolizioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni o sopraelevazioni. In queste zone l'attività edilizia rimane limitata alle categorie d'intervento definite dalla L.R. 71/78, art. 20, ovvero manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione della ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Verifica regolarità edilizia:

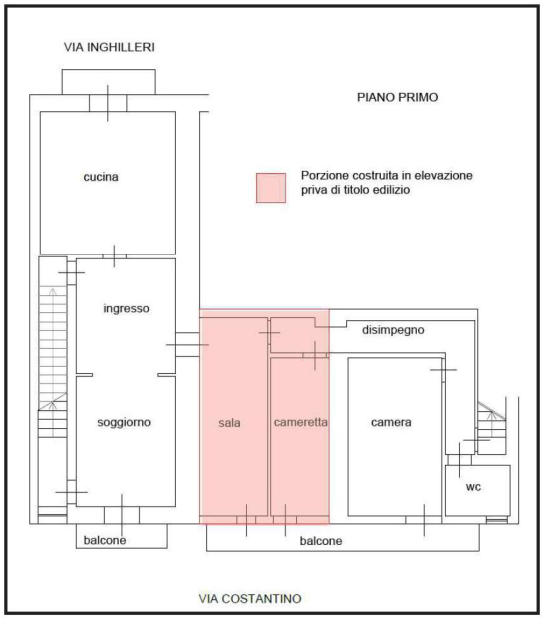
Come già asserito il lotto nella sua interezza sotto diversi aspetti è **completamente difforme** c in contrasto con lo strumento urbanistico del Comunc di Partinico.
Dato che dai vari accessi atti si è rilevata la **totale assenza di titoli edilizi** autorizzativi lo studio per la definizione della legittimità edilizia del lotto è stata eseguita sulla scorta di:

1) Esame degli atti di provenienza delle singole unità immobiliari;
2) Elaborazione dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo;
3) Approfondimento delle planimetrie storiche d'impianto acquisite;
4) Disamina delle caratteristiche architettoniche e strutturali dell'edificio;
5) Analisi delle visure aerofotogrammetriche ottenute inerenti alla zona.

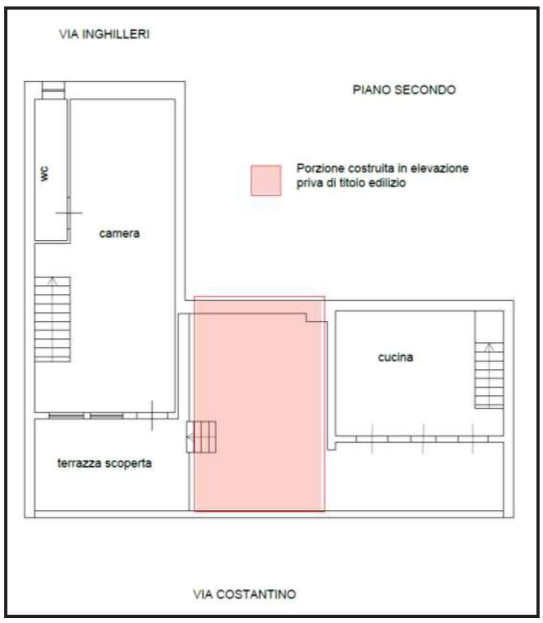
Dalla disamina dei risultati di tutte le indagini sopramenzionate suffragate dalla proficua e prolungata interlocuzione con i funzionari e i dirigenti del settore Urbanistica e Pianificazione SUAP del Comune di Partinico e in considerazione della caratterizzazione urbanistica della zona (centro storico) si è giunti alle seguenti conclusioni:

I. La porzione centrale del piano primo realizzata in elevazione è abusiva (come indicato nei grafici a seguire ***Allegato 10***), non sanabile e non può essere oggetto di demolizione per ripristino;
II. L'attuale conformazione planimetrica del magazzino (u.i. 6) deriva dalla fusione abusiva dell'originaria porzione dello stesso locale con ingresso in via Inghilleri, 17 e della iniziale parte dell'abitazione;
III. L'attuale apertura di un ingresso del magazzino in via Costantino è illegittima;
IV. L'odierna porzione ad uso ufficio discende dalla fusione abusiva e dal cambio di destinazione illegittimo delle unità immobiliari nn 3 e 5,
V. La tettoia realizzata al piano secondo è irregolare;

VI. La restante parte della casa del piano primo e gli ambienti (camera e cucina) del piano secondo sono legittimi.



Indicazione grafica porzione abusiva realizzata in elevazione piano primo (Allegato 10)



Indicazione grafica porzione abusiva realizzata in elevazione piano primo (Allegato 10)

Per la ricostruzione dello stato legittimo del lotto, supplendo alla mancanza documentale, si sono utilizzate ai sensi del secondo e terzo periodo del comma 1-bis art. 9-bis DPR 380/01 le planimetrie storiche d'impianto tenuto conto che:

- gli immobili sono stati realizzati, sulla scorta dei documenti legali e catastali in epoca (1939) prima dell'entrata in vigore della L. N 1150/1942 in cui non c'era obbligo di titolo abilitativo edilizio;
- indisponibilità della copia del titolo edilizio se fosse esistente.

In particolare dalla sovrapposizione del grafico dello stato di fatto con le planimetrie storiche d'impianto (evidenziate con lo stesso colore per una migliore comprensione) **(*Allegato 11*)** riportato a seguire emerge che l'attuale conformazione planimetrica del piano terra del lotto proviene dalla fusione illegittima di diverse unità immobiliari intestate alla stessa ditta (debitori esecutati).

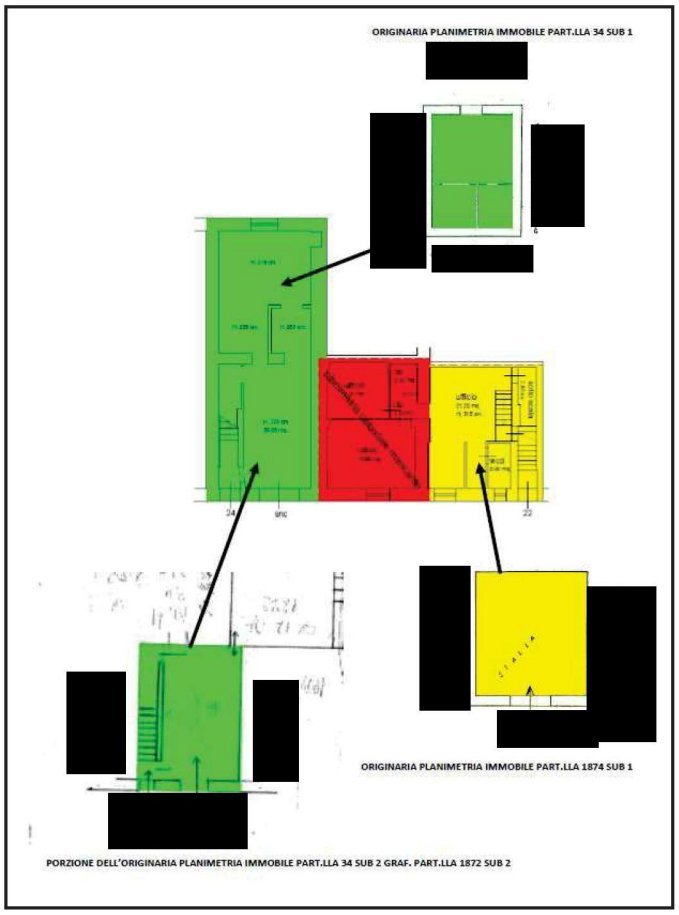


Grafico sovrapposizione stato di fatto con planimetrie catastali d'impianto (Allegato 11)

Come è stato già rappresentato si è riusciti ad ottenere le planimetrie catastali d'impianto di tutte le unità immobiliari fatta eccezione (campita in rosso) quella dell'unità immobiliare 3 censita con la part.lla 1873.

Un'importante attività peritale è stata l'analisi, eseguita in data 04/03/2026 presso la sede della S.A.S. TD. di Palermo, delle visure di laboratorio aerofotogrammetriche di ripresa acrca rclativc ai voli cffcttuati nclla microarca.
Dall'esame emerge che:
volo anno 1955: si rileva l'esistenza dell'edificio ma priva della porzione centrale abusiva dei piani primo e secondo e le coperture risultano a falde con tegole;
volo anno 1965: nessuna modifica rispetto alla ripresa del volo anno 1955;
volo anno 1985: si conferma dalla visura della ripresa area **(*Allegato 12*)** riportata a seguire che la porzione abusiva centrale non è stata ancora realizzata.
La costruzione della sopracitata volumetria illegittima sarà completata nei primi anni dell'anno 2000.

Dall'esame delle aerofotografie storiche si può asserire, ponderando inoltre l'epoca dell'origine del credito, che per quanto attiene alla parte centrale costruita senza alcun titolo edilizio non è possibile ricorrere alla Sanatoria c.d. "straordinaria" disciplinata dall'art. 40 della L.N. 47/1985 o dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto la parte abusiva e stata realizzata dopo il 1985 e inoltre non è possibile ricorrere alla Sanatoria c.d. "ordinaria" disciplinata dall'art. 36 del dpr 380/01 per la quale sarebbe consentito ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento abusivo (ritenuto grave e quindi non rientrante nel Decreto Salva Casa DL 69/2024, convertito in Legge 105/2024) fosse risultato essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità).

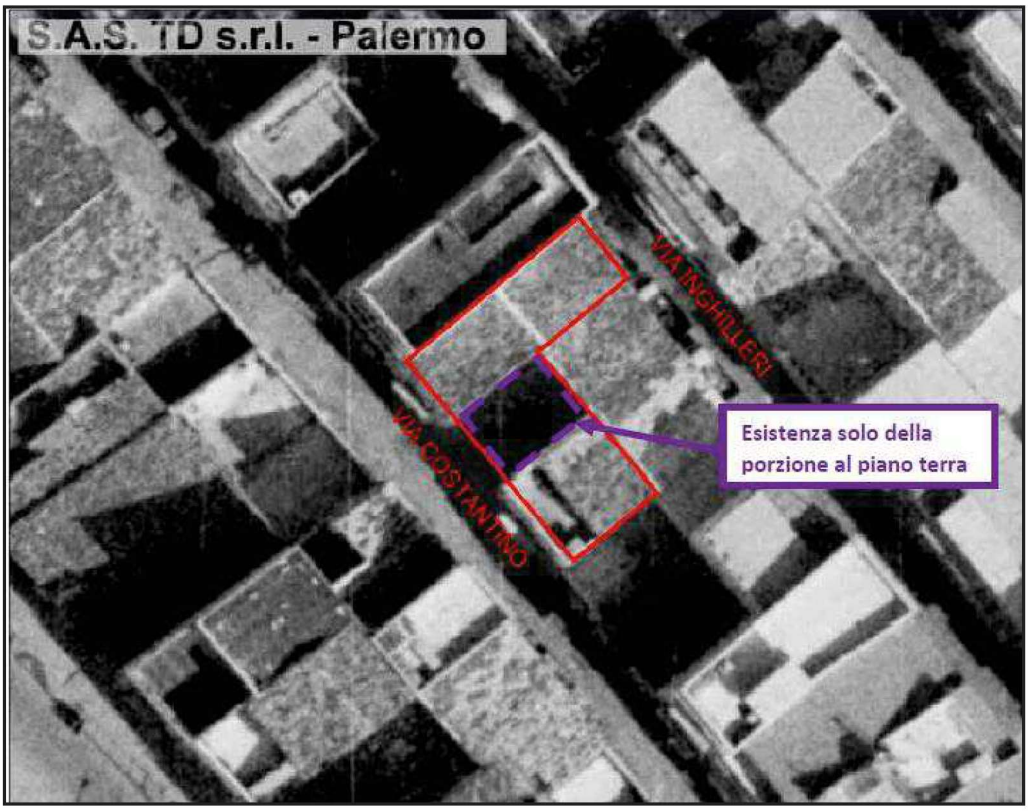


Grafico con indicazione dell'inesistenza della porzione realizzata in elevazione nella visura aerofotogrammetrica anno 1985 (Allegato 12)

Per quanto riguarda i corpi di fabbrica realizzati nel piano secondo e utilizzati come cucina e camera con wc si possono considerare, sulla scorta sempre delle aerofotogrammetrie storiche (si rileva l'esistenza del vano cucina) e di quanto riportato negli atti di provenienza (si cita un "soffitto" al piano secondo e quindi regolare in un ambito di recupero abitativo), legittimi sotto il profilo edilizio.

Procedimento di regolarizzazione edilizia:

Il processo di regolarizzazione edilizia del lotto e quindi del fabbricato, anche dopo un approfondito e continuo confronto con i funzionari tecnici dei vai uffici interpellati del Comune di Partinico, risulta problematico e articolato.

In sintesi l'attività di legittimazione consta di due procedure complesse:

A) per quanto riguarda la volumetria realizzata in elevazione al piano primo occorre servirsi della fiscalizzazione dell'abuso edilizio;

B) per quanto attiene alle parti illecitamente unite con cambio di destinazione d'uso necessita procedere con la presentazione di una pratica di PDCS (Permesso di costruzione in Sanatoria)

Fiscalizzazione dell'abuso

Condizioni e termini della fiscalizzazione dell'abuso

Come già ampliamente asserito la porzione centrale del piano primo dell'edificio, corrispondente alla sagoma (che la sovrasta) dell'unità immobiliare n. 3 censita con la part.lla 1873, è stata costruita in assenza di titolo edilizio e per la caratterizzazione urbanistica della zona e anche per l'epoca e la tipologia dell'abuso non po' essere oggetto di nessuna sanatoria.

La regolarizzazione comporterebbe quindi il ripristino allo stato originario legittimo dell'edificio ma tenuto conto che l'intervento di demolizione della parte abusiva molto presumibilmente potrebbe modificare l'attuale assetto statico di sicurezza dell'intero edificio, non è possibile attuare la sopracitata rimozione in quanto la porzione illegittima è strutturalmente connessa con il resto del fabbricato.

Tenuto conto della straordinarietà della procedura rappresentata dalla fiscalizzazione dell'abuso è necessario molto brevemente esporne la natura giuridica e gli effetti concreti nel caso specifico.

In sintesi, come si evince in particolare dai commi 2 degli artt. 33 e 34 della legge n. 380/01, se la sanzione primaria in caso di opere abusive, ovvero la demolizione delle stesse al fine del ripristino ante abuso, arrechi pregiudizio statico alle parti conformi (in base alle

risultanze di verifiche strutturali), in subordine, previa interlocuzione con gli organi preposti, è possibile convertire la demolizione in sanzione pecuniaria.

È altamente probabile infatti che l'organismo strutturale dopo i previsti interventi di demolizione non sia verificato globalmente dal punto di vista statico e anzi sia causa di un pregiudizio strutturale alle parti regolari non interessate al ripristino.

Il termine giurisprudenziale della fiscalizzazione dell'abuso edilizio consiste quindi nella possibilità di mantenere in opera abusi edilizi, per la loro oggettiva impossibilità di demolizione.

L'impossibilità di demolire deve essere fatta valere dal soggetto interessato (proprietario o responsabile dell'abuso) tramite istanza entro 90 giorni dalla ricezione dell'ordine di demolizione emesso dal Comune.

Si evidenzia che la costante giurisprudenza del Consiglio di Stato, in merito alla fiscalizzazione degli abusi ritiene che la fiscalizzazione sia comunque sempre una residuale eccezione alla regola di demolire l'abuso e mantenerlo in opera.

La sanzione pecuniaria prevista dall'art. 34, rappresenta, quindi, una misura del tutto eccezionale e derogatoria rispetto alla regola generale della demolizione degli illeciti edilizi, e può essere applicata, solo quando l'Ufficio comunale accerti l'oggettiva impossibilità di rimuovere l'abuso senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità.

Inoltre è importante segnalare che il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia e di conseguenza non conduce all'estinzione del reato edilizio (il procedimento penale eventualmente prosegue ugualmente) inoltre non va a sanare o bloccare gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica, ecc.) perché in sintesi si "fiscalizza" la mancata demolizione e non la permanenza dell'illecito.

La sanzione pecuniaria applicata in alternativa all'ordinanza di demolizione delle opere abusive ha natura prevalentemente riparatoria poiché non tende alla mera eliminazione della situazione antigiuridica e al ripristino dello "status quo ante", ma è piuttosto finalizzata alla riparazione (in via alternativa al ripristino) nei confronti dell'amministrazione, e più in generale della collettività, dell'abuso perpetrato mediante il pagamento di una somma di denaro commisurata al valore di quanto illecitamente

costruito: ciò comporta che l'assolvimento della sanzione pecuniaria, se esclude che le opere edilizie abusive possano essere legittimamente demolite, non ne rimuove il carattere antigiuridico, né tanto meno legittima il compimento di ulteriori lavori in difformità o in assenza del prescritto titolo abilitativo. Il pagamento di una sanzione pecuniaria in luogo della demolizione di un abuso edilizio non equivale a una sanatoria, né lo diventa per via indiretta, neppure dopo le modifiche introdotte dalla legge n. 105/2024 ("Salva Casa") alla definizione di Stato Legittimo contenuta nell'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001.
La sanzione pecuniaria sostitutiva non elimina il carattere abusivo dell'opera.

Applicazione fiscalizzazione dell'abuso

Dal punto di vista procedurale bisogna presentare formale istanza al Comune producendo una perizia tecnica giurata con i relativi allegati che attesti l'impossibilità di procedere alla demolizione senza pregiudicare la parte conforme, documentando la necessità della "fiscalizzazione".
L'ufficio tecnico interpellato valuta la richiesta e determina l'ammontare della sanzione previo parere dell'Agenzia delle Entrate.
La sanzione pecuniaria è pari (in questo caso essendo immobile ad uso residenziale) al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire.

In questa sede, al fine di espletare il mandato di valutazione del lotto pignorato, si è stimata in linea di massima la presumibile sanzione da applicare sulla scorta di quanto disciplinato dalla norma ma si specifica che il valore corretto e definitivo non può che essere stabilito dal Comune di Partinico in sede di istruttoria della pratica.

La formula base da utilizzare è la seguente:

Sanzione = 2 **X** (costo di produzione aggiornato **X** superficie abusiva convenzionale)

Il costo di produzione sanzionatorio è stato stimato dal sottoscritto, sulla scorta anche delle ultime decisioni giurisprudenziali (TAR Sicilia-Catania 17/10/2023, n. 3042) applicando

l'art. 22 della legge 392/1978 che stabilisce per gli abusi realizzati dopo il 31/12/1975 di utilizzare un costo di produzione base indicato ad una precisa tabella fissata dal D.M. LL. PP. (***Allegato 13***) in base all'epoca di realizzazione dell'abuso.

Il costo base di produzione in questo caso pari a € 1.199/mq (come da tabella considerando l'epoca di ultimazione dell'abuso e indicizzazione ad oggi con la rivalutazione Istat) va moltiplicato per dei coefficienti correttivi (ai sensi dell'art. 15 della legge 392/1978) indicati nella tabella sottostante in base al comune, all'ubicazione, al livello di piano e allo stato di conservazione e manutenzione.

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Partinico (31 mila abitanti)	**Urbana (centrale)**	**Livello piano**	**Stato conservazione**	**Coefficiente globale**
0,90	1,20	1,00	1,00	1,08

Quindi il costo base di produzione attualizzato da applicare nel nostro caso, come indicato nella tabella sottostante, è di € 1.199 X 1,08 = € 1.294,92.

La superficie abusiva convenzionale da utilizzare ai sensi dell'art. 13 della L.N. 392/78 si basa sulla superficie dei vani residenziali al netto di pareti esterne e interne e utilizzando il 25% della superficie netta del balcone.
La superficie convenzionale da impiegare nel ns caso è quindi, come da tabella sottostante, pari a 27,52 m².

Piano	Destinazione	Superficie Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (mq)
1	Residenziale	26,45	1,00	26,45
	Balcone	4,30	0,25	1,075
	Superficie totale			27,52

In conclusione la sanzione pecuniaria, previa convalidazione dagli organi preposti (Comune di Partinico, Agenzia delle Entrate), nell'ipotesi di fiscalizzazione dell'abuso rappresentato dalla porzione in elevazione del primo piano dell'immobile pignorato è di € 228.841 come da formula sottostante

1.294,92 €/mq **X** 27,52 m² **X** 2 = € 71.272,40

Occorre per la definizione dell'istanza valutare anche il compenso professionale del tecnico incaricato di redigere apposita relazione tecnica previa verifiche strutturali pari in questa scdc a € 3.800.

In conclusione la spesa presumibile per ricorrere alla fiscalizzazione dell'abuso è stimata in (arrot.) **€ 75.000**

Presentazione pratica di PDCS (Permesso di costruzione in Sanatoria)

Per procedere alla regolarizzazione degli altri abusi sostanziali (fusione, cambi di destinazione d'uso, apertura su strada effettuati senza nessuna autorizzazione) occorre presentare una richiesta di Sanatoria (permesso di costruzione in Sanatoria) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Si tratta di un procedimento tecnico/amministrativo complesso che comporta la redazione di vari documenti tecnici oltre al nulla osta di altri uffici pubblici come nel nostro caso il Genio Civile in quanto le opere abusive hanno riguardato manufatti con carattere strutturale. Il compenso per la compilazione con relativo calcolo degli oneri e per la presentazione della pratica di Sanatoria sono stimati in questa sede in € 10.000.

Per quanto riguarda le spese amministrative correlate alla richiesta di sanatoria e rappresentate dagli oneri di urbanizzazione (in base al volume coinvolto), costi di costruzione (20% in base al computo metrico delle opere abusive eseguite), oblazione e diritti d'istruttoria, sulla scorta dei calcoli di massima convalidati informalmente dai i tecnici del Comune di Partinico i costi complessivi sono pari prudenzialmente a € 8.000.

In conclusione il costo per regolarizzare gli abusi sostanziali ma "sanabili" è stimato in € **18.000.**

Occorre aggiungere i costi per la rimozione della tettoia valutabili complessivi in € 1.000

In definitiva la spesa per regolarizzare e fiscalizzare dal punto di vista edilizio interamente il lotto 1 è pari a **€ 94.000**.

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

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

Gli immobili nn. 3 e 5 come indicato nel verbale di sopralluogo del 21/07/2025, è attualmente utilizzato come ufficio e sede della società [redacted], società che opera nell'edilizia.
Su formale richiesta del Custode Giudiziario in data 04/11/2025, lo scrivente ha stilato specifica relazione di stima (***Allegato 14***) inerente al calcolo dell'indennità di occupazione per il lotto 1 oggetto di questa perizia.
In base all'esame di vari elementi valutativi, premianti e penalizzanti, il processo valutativo a condotto ad un valore di indennità pari a € 1.540,00/anno ovvero (arrot.) 130 €/mese.

Gli immobili nn. 6 e 7 come indicato nel verbale di sopralluogo del 04/08/2025 sono utilizzati come abitazione principale con relativa pertinenza da parte dei soggetti esecutati.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione complessa edilizio-urbanistica, con un costo presumibile pari a euro 94.000 come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre euro 700,00;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a euro 4.000 come determinato in risposta al quesito 3;

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

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

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

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

Non si rilevano vincoli impositivi storico-artistici.

Non sono stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

Non sono pendenti procedimenti giudiziali civili.

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

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

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

In base alla nota tramite pec (***Allegato 15***) ricevuta dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia in data 19/11/2025 su formale richiesta del 10/11/2025 nel territorio di Partinico non gravano usi civici
Non risultano gravare sull'immobile pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.

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

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

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

Criterio di stima

In funzione della ragione per cui è richiesta la stima (vendita forzata) e della tipologia dell'immobili (appartamento con magazzino pertinenziale e ufficio) si è deciso di procedere mediante l'applicazione del criterio fondamentale e più importante dell'estimo: metodo comparativo.
Si tratta di un procedimento scientifico, basato sugli standard di valutazione, che consiste nella determinazione del valore dell'immobile sulla base del confronto di unità immobiliari (comparativi) aventi le medesime caratteristiche, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima zona o in aree limitrofe e comparabili, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio o correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie. Concretamente, una volta desunto un numero sufficiente di dati reali (nel ns. caso sono stati acquisiti 4 comparativi con destinazione residenziale e 4 ad uso ufficio) rappresentati da recenti ed attendibili richieste e/o transazioni immobiliari, per

applicare il suddetto procedimento valutativo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche dei comparativi rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.
Nel caso in esame si sono cercate palazzine residenziali in condizioni manutentive soddisfacenti e ubicati nell'area in oggetto offerti a libero mercato e inoltre immobili terziari posizionati nel centro urbano di Partinico.
Si è proceduto, come per prassi, alla consultazione dei valori OMI Agenzia delle Entrate e delle quotazioni del sito del Borsino Immobiliare esclusivamente per avere delle indicazioni di massima dei valori ***(Allegato 16***).
L'edificio ricade nella zona OMI "contro storico" B1 con valori immobiliari per le abitazioni civili relativi al II semestre anno 2025 sono compresi tra:
610 – 830 €/mq;
mentre le quotazioni del Borsino Immobiliare sono comprese tra:
681 – 700 €/mq per le abitazioni in stabili di prima fascia nel centro storico.

I valori immobiliari dei locali ad uso ufficio sono compresi tra: 640 – 870 €/mq;

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Si specifica che ai fini del calcolo della superficie commerciale lo scrivente ha considerato il lotto nella sua interezza ovvero valutando il buon esito amministrativo della domanda di fiscalizzazione dell'abuso e della domanda di sanatoria.

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 (allegato C) relativamente agli immobili di categoria R/1 (abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) e T/7 (uffici, studi professionali) come nel caso in oggetto:
la superficie commerciale del lotto con destinazione residenziale è pari a **283,36 mq** mentre quella con destinazione ad uso ufficio è pari a **83,80 mq** così calcolata come da tabella sottostante.

TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE

Piano	Destinazione	U.I.	Catasto	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)
T	Magazzino	6	Part. 34 sub 1	69,30	0,30	20,79
1	Residenziale	7	Part. 34 sub 2 graf part 1872 sub 2	159,00	1,00	159,00
	Balconi	7		13,90	0,30	4,17
2	Residenziale	7		92,70	1,00	92,70
	Terrazza	7		67,00	0,10	6,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						**283,36**

TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UFFICI

Piano	Destinazione	U.I.	Catasto	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)
T	Ufficio	3	Part. 1873	42,50	1,00	42,50
	Ufficio	5	Part. 1874	41,30	1,00	41,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						**83,80**

Trattandosi inoltre di un compendio immobiliare composto da superficie principale (abitazione) e da superficie accessoria di "ornamento" e di servizio (terrazze, balconi, e magazzino), per ottenere la superficie commerciale complessiva si è proceduto ad omogeneizzare, con un opportuno coefficiente di ragguaglio, le sopracitate superfici complementari a quella principale in cui il fattore di ragguaglio attribuito è pari ad 1.

Per il locale ad uso magazzino ponderando il suo carattere pertinenziale con l'abitazione la sua superficie superiore a 25 mq, le insufficienti condizioni manutentive e la comunicazione diretta con l'abitazione si è attribuito un coefficiente di ragguaglio del 30%.

Per la terrazza al 2° piano considerando la superficie superiore a 25 m² e la comunicazione diretta col vano principale si è attribuito un coefficiente del 10% mentre per il balcone anch'essi comunicanti direttamente con vani principali ma di superficie inferiore si è attribuito un coefficiente del 30%

Per tutte le terrazze la superficie si è misurata fino al contorno esterno.
Per la superficie commerciale della porzione utilizzata come ufficio si è assegnato ovviamente un coefficiente pari a 1,00.

Determinazione della scala dei prezzi noti

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

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

Ponderando tramite processo di confronto i seguenti 5 comparativi rappresentati da palazzine indipendenti per civile abitazione tutte in condizioni manutentive comparabili come il bene pignorato:

I. palazzina indipendente di 202 mq, sviluppata su 3 livelli, sito in via Emma, buone condizioni offerto a € 139.000 pari a **700 €/mq**;
II. palazzina indipendente di 290 mq, sviluppata su 3 livelli, sito in via Principessa Elena, con ampio terrazzo, sufficiente stato offerto a € 180.000 pari a **600 €/mq**;
III. palazzina indipendente di 260 mq, sviluppata su 4 livelli, sito in via Cutro, buone condizioni, offerto a € 135.000 pari a **550 €/mq**;
IV. palazzina indipendente di 280 mq, sviluppata su 3 livelli, sito in via Inghilleri, da ristrutturare in parte, offerto a € 150.000 pari a **550 €/mq**;

V. palazzina indipendente di 170 mq, sviluppata su 3 livelli, sito tra Via Tripodo e Carlo Goldoni buon condizioni, offerto a € 112.000 pari a **650 €/mq**.

dove è emerso che le abitazioni indipendenti su più livelli posizionate nella microarea di riferimento hanno valori di vendita compresi tra i 500 – 700 €/mq in base alle dimensioni e alle condizioni manutentive; valori in linea con i dati OMI,
e valutando tra gli altri i seguenti elementi valutativi rappresentati da fattori esterni e contestuali e da elementi intrinsechi ed endogeni dell'immobile:

1) Ubicazione in una zona centrale quasi a ridosso del centro storico a poca distanza dalla villa comunale (Piazza Vittorio Emanuele) e dalla sede istituzionale del comune (Piazza Umberto I);
2) Ingressi in via Costantino, una strada di secondaria importanza;
3) Fabbricato per civile abitazione articolato e sviluppato su 3 livelli;
4) Condizioni manutentive nel complesso buone senza nessuna criticità;
5) Superficie commerciale grande;
6) Dotazione di terrazzo;
7) Zona, sufficientemente urbanizzata e servita;
8) Mercato immobiliare tendenzialmente molto poco dinamico con una discreta domanda a fronte di un'elevata offerta;
9) Edificio con destinazione residenziale preminente ma con porzioni ad uso diverso;
10) Fabbricato sotto molti aspetti difforme dal punto di vista edilizio/concessorio con un processo di regolarizzazione complesso, che coinvolge più enti e amministrazioni, oneroso, il cui esito positivo è incerto e non immediato;
11) Fabbricato con diverse incongruenze catastali;
12) Potenziale buon grado di fungibilità e livello di conversione (se compatibile con lo strumento urbanistico e relativamente al processo di regolarizzazione).

si è attribuito alla parte residenziale del fabbricato un valore unitario di 550 €/mq ovvero considerando una superficie commerciale di 283,36 m² il più probabile valore di mercato (non computando le spese di regolarizzazione) è di euro 155.848.

Ponderando tramite processo di confronto i seguenti 4 comparativi rappresentati da uffici o locali ad uso ufficio tutti in condizioni manutentive comparabili come il bene pignorato:

I. locale ufficio di 90 mq, piano terra, sito in via Tarollo, buone condizioni offerto a € 39.000 pari a **450 €/mq**;
II. locale ad uso ufficio di 120 mq, piano primo, sito in via Principe Amedeo, buone condizioni offerto a € 60.000 pari a **500 €/mq**;
III. locale ad uso ufficio di 110 mq, piano terra, sito in Corso dei Mille, condizioni molto buone, offerto a € 65.000 pari a **600 €/mq**;
IV. locale ad uso ufficio di 56 mq, piano terra, sito in via principe Umberto, buone condizioni, offerto a € 30.000 pari a **500 €/mq**;

dove è emerso che gli uffici hanno valori di vendita compresi tra i 400 – 600 €/mq in base alle dimensioni e alle condizioni manutentive; valori in linea con i dati OMI,
e valutando oltre agli stessi elementi valutativi utilizzati per la parte residenziale anche i seguenti fattori:

1) la circostanza di non avere un accesso diretto da strada;
2) condizioni manutentive sufficienti;
3) mercato immobiliare tendenzialmente statico con una domanda di affitti molto bassa;

si è attribuito alla parte ad uso ufficio del fabbricato un valore unitario di 400 €/mq ovvero considerando una superficie commerciale di 83,80 m² il più probabile valore di mercato (non computando le spese di regolarizzazione) è di euro 33.000.

Il lotto nella sua interezza comprendendo sia la parte residenziale che quella ad uso ufficio ha un valore preliminare (al netto degli elevati costi di regolarizzazione per la definizione del suo stato legittimo) come da tabella sottostante di euro **188.848.**

Valore di mercato preliminare parte residenziale	€ 155.848,00
Valore di mercato preliminare parte uso ufficio	€ 33.000,00
Valore di mercato definitivo	**€ 188.848,00**

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

- Costi complessivi (fiscalizzazione abuso, presentazione di PDCS e rimozione tettoia) per regolarizzazione edilizio urbanistica*:* € 94.000,00
- Costi per regolarizzazione catastale*:* € 4.000,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 700,00

Come già rappresentato l'intero edificio è costituito 4 unità immobiliari strettamente collegate tra di loro in quanto connesse strutturalmente e interdipendenti in termini di regolarizzazione edilizia e di definizione dello stato legittimo.

I costi totali da detrarre sono pari a **€ 98.700**

Dunque, il valore di stima del lotto **verrà deprezzato di euro € 98.700**
V= € 188.848 – € 98.700 = € 90.148

Come però dettagliatamente spiegato nel paragrafo attinente alla verifica della regolarità edilizia il valore di stima sopraindicato del fabbricato viene deprezzato di un ulteriore 20% per l'incertezza sul suo stato legittimo tenuto conto che non è possibile in questa sede determinare con sicurezza e completa attendibilità il corretto procedimento tecnico e amministrativo di regolarizzazione dello stesso e il relativo esito, subordinati alla volontà dell'amministrazione in sede istruttoria e decisoria.
Pertanto il valore di stima dell'intero definitivo nelle vigenti condizioni e negli attuali limiti per l'indeterminatezza sulla sua legittimità edilizia è pari € 90.148 - 20% (€ 90.148) = € 90.148 - € 18.030 = (arrot.) **€ 72.000.**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è arrotondando di **euro € 72.000 (settantaduemila, euro).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

€ 72.000 – 5% di € 72.000 = € 68.400 (che si arrotondano in **€ 68.500**)

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

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata** (1/1 del diritto di proprietà) è pari a **euro 68.500 (sessantottomilacinquecento,00)**

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

Le varie porzioni con destinazione d'uso diverse anche se fisicamente divisibili per i motivi sopramenzionati inerenti alla loro stretta connessione in termini di definizione dello stato legittimo dell'intero edificio non possono essere separate.

Precisazioni

Il lotto rappresentato da un edificio è costituito nella sua interezza da 4 unità immobiliari strettamente connesse tra di loro in quanto collegate strutturalmente e correlate in termini di regolarizzazione edilizia e di definizione dello stato legittimo.

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

Si mette in evidenzia, infine, che chi consapevolmente acquisterà all'asta l'immobile nella sua interezza potrebbe esporsi a varie incognite non perfettamente definibili in questa sede e tra le quali:

1) potrà utilizzare il bene ma non potrà con certezza rivenderlo in caso di necessità né potrà fornirlo a garanzia per una qualunque operazione finanziaria,
2) ipotetica emanazione di una nuova e più restrittiva normativa urbanistica, senza tener conto che l'immobile nella sua conformazione attuale potrebbe potenzialmente perire per una futura azione repressiva della pubblica amministrazione in caso di esisto negativo nell'istanza di fiscalizzazione.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 Atti di provenienza
ALLEGATO 2 Documentazione catastale
ALLEGATO 3 Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa
ALLEGATO 4 Verbali di sopralluogo
ALLEGATO 5 Planimetria di rilievo stato di fatto lotto 1
ALLEGATO 6 Documentazione fotografica lotto 1 u. i. 3 e 5
ALLEGATO 7 Documentazione fotografica lotto 1 u. i. 6 e 7
ALLEGATO 8 Documentazione edilizia lotto 1
ALLEGATO 9 Pec risposta SUAP Partinico
ALLEGATO 10 Grafico indicazione parte realizzata abusivamente
ALLEGATO 11 Sovrapposizione stato di fatto con planimetrie catastali d'impianto
ALLEGATO 12 Visura aerofotogrammetrica volo anno 1985
ALLEGATO 13 Tabella costo di produzione base L.N. 392 del 1978
ALLEGATO 14 Relazione calcolo canone indennità di occupazione
ALLEGATO 15 Comunicazione Pec usi civici
ALLEGATO 16 Valori OMI e Borsino immobiliare
ALLEGATO 17 Attestazione trasmissione copia perizia

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

Palermo, 28/03/2026

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Fabrizio Ferro