

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. Gianfranco Pignataro

Procedimento n. R.Es. **12/2022**

CELIO Spv srl

contro

ESPERTO STIMATORE: arch. Donatella Bertolo
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Daniele Di Cristina

AVVOCATO CREDITORE:
Avv. Mario Volante

PERIZIA
STIMA IMMOBILIARE



LOTTO 2:

Villetta con area esterna - TRAPPETO (PA), contrada Piano Inferno – piani T e 1°

ID. catastale: foglio 3, particella 867 subalterni 3-4-5-6-7 e particella 865.

L'ESPERTO ESTIMATORE: Arch. Donatella Bertolo
Studio: Via Giuseppe Di Stefano n. 13 - 90135 PALERMO
Tel.: 091 7630997 – cell.: 339 7587407
PEC: donatella.bertolo@archiworldpec.it

Indice	pag.
1. PREMESSA	3
2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI	9
Quesito n. 1 - Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	10
Quesito n. 2 - Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto	13
Quesito n. 3 - Identificazione catastale del bene pignorato	26
Quesito n. 4 - Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 2	29
Quesito n. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà	30
Quesito n. 6 - Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	31
Quesito n. 7 - Stato di possesso dell'immobile	36
Quesito n. 8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	36
Quesito n. 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale	37
Quesito n. 10 - Esistenza di pesi od oneri di altro tipo	39
Quesito n. 11 - Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	39
Quesito n. 12 - Valutazione del LOTTO 2	39

ALLEGATI

Allegato A – documentazione

Allegato B – elaborati grafici

Allegato C – rilievo fotografico

1. PREMESSA

In data 28/11/2022, il Giudice dell'esecuzione, Dr. Gianfranco Pignataro, nominava la sottoscritta arch. **Donatella Bertolo**, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3735, con studio in Palermo, via Giuseppe Di Stefano n. 13, quale esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R. Es. n. 12/2022, promosso da **CELIO SPV S.R.L.** con sede legale in Roma, via Piemonte 38, C.F. e Iscrizione Registro Imprese di Roma n. 157965710106, in persona del legale rappresentante pro tempore, e per essa, quale mandataria – Special Gardant S.p.A, con sede in Roma, via Piemonte 38, in persona del procuratore speciale, dr.ssa Caterina Ripa, rappresentata e difesa dall'Avv. **Mario Volante** del Foro di Palermo, CONTRO ***** e *****.

Il Giudice del procedimento nominava quale **custode giudiziario**, l'avv. **Daniele Di Cristina**. In data 30/11/2022 la scrivente accettava l'incarico depositando telematicamente il verbale di giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo.

In adempimento a quanto disposto nel verbale di nomina ed in collaborazione con il custode giudiziario, procedeva alla verifica della completezza della documentazione che depositava (ex art. 567 c.p.c.) in data 09/02/2023.

A seguito del provvedimento di estinzione parziale della procedura esecutiva del 12/05/2023 del Giudice dell'Esecuzione, Dr. Gianfranco Pignataro, ad oggi, i beni immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

Beni di proprietà esclusiva di *****

IMMOBILE N. 1

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113 piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57 particella 538 sub. 1**, bene comune non censibile - Partita speciale A - corte comune ai sub. 3-4-5-6.

IMMOBILE N. 2

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Albachiara, piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57 particella 538 sub. 2**, bene comune non censibile - Partita speciale A - androne-scala comune ai sub. 4 e 5.

IMMOBILE N. 3

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, piano T.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 3**, categoria C/3, classe 8, consistenza 195 mq, superficie totale escluse aree scoperte 184 mq, rendita € 604,25.

IMMOBILE N. 4

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, piano 1.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 4**, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 190 mq, superficie Totale 198 mq, rendita € 774,69.

IMMOBILE N. 5

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113, n.2, piano 2.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 5**, categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, superficie totale escluse aree scoperte 218 mq, superficie Totale 226 mq, rendita € 1.032,91.

IMMOBILE N. 6

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113, n.2, piano S - 1.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 6**, categoria C/2, classe 7, consistenza 195 mq, superficie totale escluse aree scoperte 213 mq, superficie Totale 213 mq, rendita € 433,05.

IMMOBILE N. 7

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Galileo Galilei n.20, piano T.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio MU, particella 6063, sub. 2**, categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, rendita € 28,41.

IMMOBILE N.8

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Ugo Foscolo n.17, piano T.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio MU, particella 6065**, categoria A/6, classe 4, consistenza 1 vani, superficie totale escluse aree scoperte 34 mq, superficie Totale 34 mq, rendita € 38,73.

Beni di proprietà di *****

IMMOBILE N.9

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa).

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 76, particella 448**, con qualità vigneto di classe 2 superficie 2.677 mq, redditi dominicale € 29,03, redditi agrario € 6,91.

IMMOBILE N.10

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 294**, con qualità di classe U superficie 2.016 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00.

IMMOBILE N.11

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 295**, con qualità di classe U superficie 98 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00

IMMOBILE N.12

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 297**, con qualità di classe U superficie 2.144 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00.

IMMOBILE N.13

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 298**, con qualità di classe U superficie 106 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00.

IMMOBILE N.14

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Trappeto (Pa) in Contrada Piano Inferno n.SNC piano 1.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trappeto (Pa) al **foglio 3, particella 867, sub.3-6-7** (graffate), in sub.7 categoria A/7 classe 2 consistenza 5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, superficie Totale 104 mq, rendita € 348,61.

IMMOBILE N.15

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Trappeto (Pa) in Contrada Piano Inferno piano T.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trappeto (Pa) al **foglio 3, particella 867, sub.4-5** (graffate), in sub.5 categoria A/7 classe 2 consistenza 7,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 126 mq, superficie Totale 134 mq, rendita € 522,91.

IMMOBILE N.16

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Trappeto (Pa).

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Trappeto (Pa) al **foglio 3, particella 865**, con qualità seminativo di classe 1 superficie 75 mq, redditi dominicale € 0,43, redditi agrario € 0,27.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

01/03/2022 Inizio delle operazioni peritali alla presenza del custode giudiziario, avv. Daniele Di Cristina, del sig. ***** e della sig.ra *****, presso gli immobili ubicati in Partinico, contrada Turrisi, Strada Statale 113, e precisamente:

1. IMMOBILE N.1:
Corte comune ai sub.3-4-5-6
Foglio 57 particella 538 sub.1.
2. IMMOBILE N.2:
Androne-scala comune ai sub. 4 e 5
Foglio 57 particella 538 sub. 2.
3. IMMOBILE N.3:
Laboratorio pianoterra
Foglio 57, particella 538, sub. 3
4. IMMOBILE N. 4
Abitazione piano 1°
foglio 57, particella 538, sub. 4.
5. IMMOBILE N. 5
Abitazione piano 2°
Foglio 57, particella 538, sub. 5.
6. IMMOBILE N. 6
Magazzino piano S
foglio 57, particella 538, sub. 6

Dopo una ricognizione dei luoghi, la sottoscritta procedeva ad effettuare il rilievo metrico e fotografico sia dei prospetti che degli interni dell'edificio composto dai suddetti beni, nonché dello spazio antistante con accesso dalla SS. 113;

17/04/2023 Sopralluogo eseguito alla presenza del custode giudiziario e del debitore, *****, presso gli immobili ubicati in Partinico, al pianoterra di via Galileo Galilei n. 28, già 18, (IMMOBILE N.7) e di via Ugo Foscolo n. 19, già 17, (IMMOBILE N.7).

12/06/2023 Alla presenza del custode giudiziario e del debitore, *****, veniva eseguito l'accesso ai terreni ubicati nel territorio di Partinico (PA) e successivamente presso gli immobili in Trappeto (PA).

In ordine:

IMMOBILE N.10
Terreno in Partinico - foglio 89, particella 294

IMMOBILE N.11

Terreno in Partinico – foglio 89, particella 295

IMMOBILE N.12

Terreno in Partinico – foglio 89, particella 297

IMMOBILE N.13

Terreno in Partinico – foglio 89, particella 298

IMMOBILI N.14 e N.15

Villino in Trappeto (Pa) in Contrada Piano Inferno n. SNC
foglio 3, particella 867, sub.3-4-5-6-7.

IMMOBILE N.16

Terreno in Trappeto (PA) in Contrada Piano Inferno n. SNC –
foglio 3, particella 865.

A seguito del sopralluogo presso i terreni agricoli, veniva effettuato il primo accesso presso il villino ubicato nel territorio di Trappeto, costituito da un fabbricato isolato di n. 2 piani fuori terra con pertinenza esterna, e dal terreno identificato con la p.lla 865, annesso allo spazio esterno del villino.

03/10/2023 – Presentazione a mezzo pec del 03/10/2023, presso l’Agenzia delle Entrate della Provincia di Palermo, dell’istanza di rettifica degli intestatari del terreno in Trappeto (PA) identificato al catasto terreni al foglio 3, particella 865, autorizzata dal G.E. in data 13/09/2023.

In data 03/11/2023, veniva effettuato d’ufficio la voltura del terreno ai soggetti pignorati - Pratica n. PA0153816 in atti del 03/11/2023. (vedi allegato A)

24/10/2023 – Secondo accesso negli immobili in Partinico ed in particolare, presso i due piani soprastanti i beni pignorati di via U. Foscolo 19 e via Galileo Galilei n. 28;

02/02/2024 Istanza di calcolo canoni affrancazione del livello a favore del Demanio dello Stato gravante sulla particella 867 del foglio di mappa 3 del Comune di Trappeto (PA).

In data 21/03/2024, la Direzione Regionale Sicilia- Servizi Territoriali Palermo 1 – Demanio dello Stato, trasmette a mezzo pec , il calcolo degli oneri di affrancazione del suddetto livello. (vedi allegato A)

Documentazione ed informazioni acquisiti presso i pubblici uffici ed agli atti del procedimento (vedi allegato A):

Agenzia delle Entrate

- **planimetria catastale piano 1°** n. prot. T364916 - 30/05/2023;
- **planimetria catastale piano T** n. prot. T364917 - 30/05/2023;
- **visura storica per immobile sub.3-6-7** n. prot. T372080 - 30/05/2023;
- **visura storica per immobile sub.4-5** n. prot. T66337 - 02/05/2023;
- **visura storica per immobile** n. prot. T64411 - 02/02/2023;
- **visura storica per immobile** (agg. intestatari) n. prot. T153121 - 02/01/2024;
- **visura storica per immobile** n. prot. T283998 - 29/08/2023;
- **visura storica per immobile** (confinante) n. prot. T199477 - 29/08/2023;
- **Elaborato planimetrico** n. prot. T288140 del 29/08/2023;
- **Elaborato planimetrico** n. prot. T284383 del 29/08/2023;
- **Estratto del foglio di mappa** n. prot. T413325 del 30/05/2023;
- **Partite catastali**;
- **Tipo Mappale** n. 25145 del 31/07/1986.

Archivio Notarile della Provincia di Palermo

- **Atto di compravendita** del 02/07/1980, in notaio Salvatore Orlando, n. rep. 103813, racc. n. 27070, trascritto il 06/07/1980 ai nn. 27055/22104;
- **Atto di compravendita** del 14/03/1985, in notaio Salvatore Di Liberto, n. rep. 7253, racc. n. 3597, registrato in Palermo il 27/03/1985 al n. 7891.
- **Atto di compravendita** del 23/05/1984 in notaio Salvatore Diliberto di Palermo, rep. 6199, racc. 3149, trascritto il 09/06/1984 ai nn. 23857/19590;
- **Atto di permuta** del 13/01/1981 in notaio Salvatore Diliberto di Palermo, rep. 2671, racc. 1496, registrato il 28/01/1981 ai n. 2221 e trascritto il 29/01/1981 ai nn. 39878/3335;
- **Atto di donazione** del 02/07/1975 in notaio Giacalone Giovanni di Partinico (PA), n. rep. 18367, racc. 15954, trascritto in Palermo (PA) il 04/07/1975 ai nn. 20012/1629;

- **Atto di compravendita** del 04/01/1942 in notaio Pietro Cannizzo di Balestrate, rep. n. 2396, racc. 2085, registrato a Partinico il 20/01/1942 al n. 690.

Assessorato Territorio e Ambiente – Dip. Urbanistica- Area 2 interdipartimentale - Nodo Regionale SITR

- Fotogramma 004 – Strisciata 0356_B- data: 03/06/1987 (autorizzazione n. 2023-C-3710 del 05/10/2023).

Comune di Trappeto (PA)

- Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 12820 del 22/09/2023;
- Istanza di sanatoria n. prot. 6394 del 30/09/1986.

Agenzia del Demanio Direzione Regionale Sicilia

- CALCOLO DEGLI ONERI PER AFFRANCAZIONE del LIVELLO in diritto del concedente Demanio dello Stato, parzialmente insistente sulla particella 867 Foglio 3, sito in Trappeto (PA), Contrada Piano Inferno SNC -ALLEGATI: Perizia Asseverata; Elaborati grafici; Rilievo fotografico; atti notarili; documentazione catastale; foto aerea; CDU.

2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare N. R. Es. 12/2022, la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima del LOTTO 2, rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico ex. art. 173-bis disp. att. c.p.c. all'esperto estimatore nominato ex art. 568 c.p.c.

Il **LOTTO 2** è un VILLINO di n. 2 piani fuoriterza con pertinenza esterna, ubicato nel **Comune di Trappeto (PA), contrada Piano Inferno n. snc, composto dalle seguenti unità immobiliari di proprietà dei** [REDACTED]

1. **Piena proprietà di VILLINO - piano primo** (immobile n. 14).
Id. catastale: **foglio 3, particella 867, sub.3-6-7** (graffate), in sub.7, categoria A/7, consistenza 5 vani,

superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, superficie Totale 104 mq, rendita € 348,61;

2. **Piena proprietà di VILLINO - piano Terra** (immobile n. 15)
Id. catastale: **foglio 3, particella 867, sub.4-5** (graffate),
in sub.5 categoria A/7 classe 2 consistenza 7,5 vani,
superficie totale escluse aree scoperte 126 mq, superficie Totale 134 mq, rendita € 522,91;
3. **Piena proprietà di TERRENO** (immobile 16)
ID. catastale: **foglio 3, particella 865** seminativo, classe 1
di superficie 75 mq, redditi dominicale € 0,43, redditi agrario € 0,27.

QUESITO n.1	Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento
--------------------	---

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento per ciascuno dei beni immobili componenti il lotto, è il seguente:

Piena proprietà in comunione dei beni dei *****, della VILLETТА ubicata in Trappeto (PA), contrada Inferno, composta da n. 2 piani fuori terra e del TERRENO annesso, con i seguenti identificativi catastali:

- 1- **foglio 3, particella 867, sub.3-6-7** (graffate), in sub.7, categoria A/7, consistenza 5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, superficie Totale 104 mq, rendita € 348,61;
- 2- **foglio 3, particella 867, sub.4-5** (graffate), in sub.5 categoria A/7 classe 2 consistenza 7,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 126 mq, superficie Totale 134 mq, rendita € 522,91;
- 3- **foglio 3, particella 865** seminativo, classe 1 di superficie 75 mq, redditi dominicale € 0,43, redditi agrario € 0,27.

L'accorpamento in un unico lotto di vendita dei sopra descritti beni immobili è scaturita all'esito dell'esame dell'istanza di sanatoria legge 47/85, presentata per l'intero fabbricato dal ***** (debitore), con n. prot. 6394 del 30/09/1986.

Nel caso di formazione di più lotti di vendita, n. 2 nello specifico, l'esistenza di un'unica istanza di sanatoria per tutto l'edificio comporterebbe per i soggetti aggiudicatari, notevoli difficoltà nell'ottenimento della regolarità edilizia ed urbanistica del singolo immobile. Nel caso di un'unica istanza di sanatoria, infatti, la concessione in sanatoria deve essere necessariamente richiesta collettivamente dai proprietari degli immobili componenti l'edificio, con non poche difficoltà sia dal punto di vista logistico ma soprattutto di accordo fra le parti. Ration per cui,

è stata valutata la convenienza a costituire in un UNICO LOTTO tutte le unità immobiliari prima elencate, consentendo così, all'unico aggiudicatario di ottenere il titolo abilitativo con la presentazione della perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016.

Inoltre, vista la vocazione turistica-stagionale della zona che vanta una notevole presenza di case vacanze, B&B, etc., si è ritenuto più conveniente economicamente la formazione di un unico lotto di vendita.

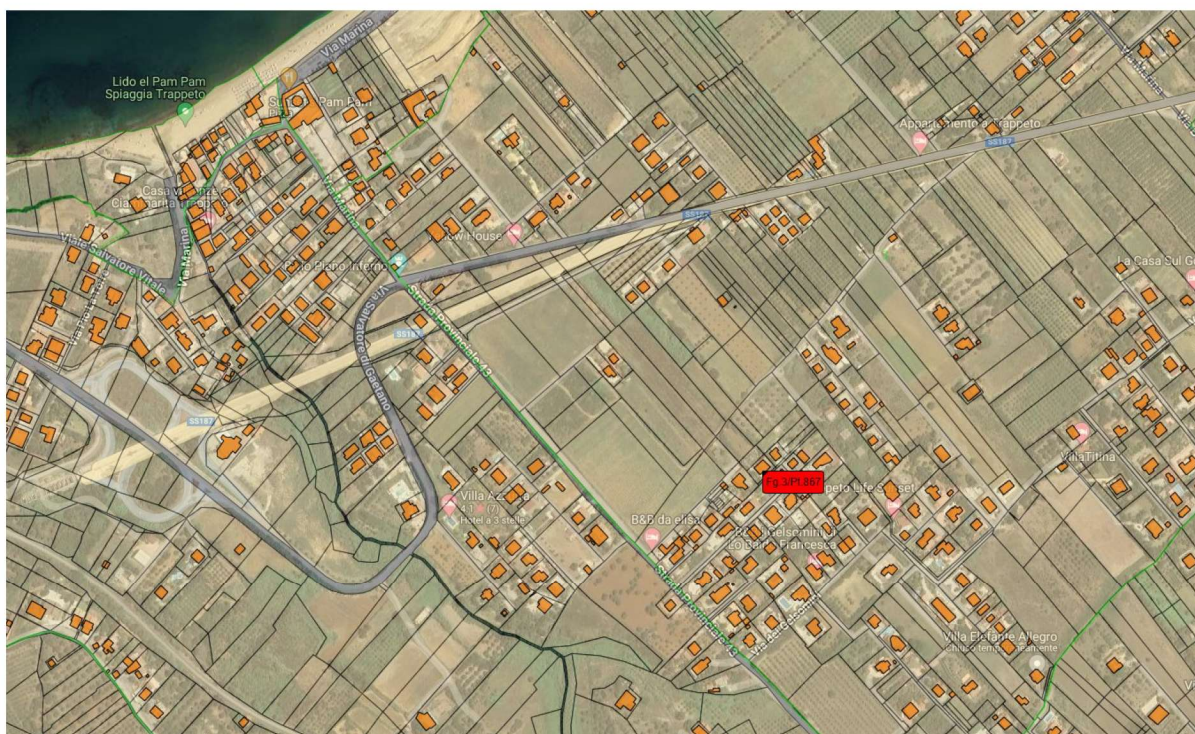
Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in virtù dell'atto di compravendita del 14/03/1985 ai rogiti del notaio Salvatore Diliberto di Palermo, rep. n. 7253, racc. 3597, trascritto a Palermo il 05/04/1985 ai nn. 13855/10990.

Con istanza di voltura per allineamento degli intestatari del terreno identificato con p.lla 865, autorizzata in data 13/09/2023 dal G.E, dr. Gianfranco Pignataro, ed inviata dalla sottoscritta a mezzo pec a dp.Palermo@pce.agenziaentrate.it, con prot. n. 287151 del 03/10/2023, l'Agenzia delle Entrate allineava d'ufficio i dati degli intestatari – pratica n. PA0153816 in atti dal 03/11/2023 (vedi allegato A - visura storica per immobile prot. n. T153121 del 01/02/2024).

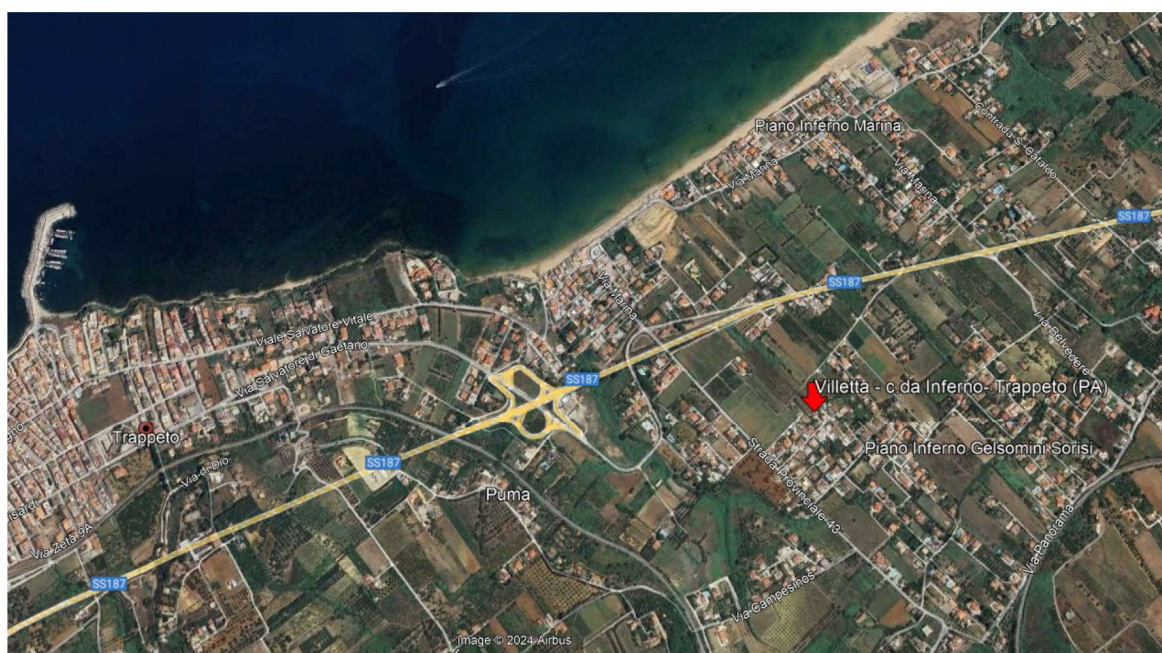
Dal confronto e dalla sovrapposizione del foglio di mappa catastale 3 (fig. 2), dello stralcio della Tav. 50 del PRG del Comune di Trappeto (fig. 1), dell'immagine satellitare tratta da Google Earth (Fig.3), **l'ubicazione dell'immobile pignorato risulta inequivocabilmente corrispondere a quanto indicato nell'atto di pignoramento.**



1. Stralcio della planimetria generale di PRG- tav. 50 - adeguata al D. DIR. n° 485 del 05-05-2003



2. Stralcio del Foglio di mappa catastale 3 sovrapposta con l'immagine satellitare. Fonte: Stimatrix formaps



3. Immagine tratta da Google Earth. Con la freccia in rosso è indicato il lotto 2.

Il LOTTO 2, composto da una villetta isolata di n. 2 piani fuoriterra e da terreno di pertinenza, CONFINA:

a **NORD** con terreni di altra proprietà (p.lle 1667 e 1668);

ad **OVEST** con altra villetta isolata (p.lla 1162);

a **SUD** con stradella di accesso alla villetta pignorata e con altra villetta (p.lla 880);

ad **EST** con altre villette isolata (p.lle 997 e 230).

QUESITO n.2	Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti il lotto 2
--------------------	---

LOTTO 2: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni dei sigg.ri [REDACTED], della villetta con terreno, ubicata nel comune di Trappeto (PA), c.da Inferno SNC.

La villetta è un edificio a destinazione residenziale di tipo isolato di n. 2 piani fuoriterra con terreno di pertinenza ed ingresso autonomo da una stradella senza uscita, accessibile dalla *via delle Palme*.

Il **LOTTO 2** è così composto:

1) Villetta piano T :

- Ingresso-corridoio;
- cucina-soggiorno;
- wc bagno;
- n. 4 vani letto;
- terrazzo.

Superficie utile residenziale= mq 108,00

Superficie utile non residenziale= mq 20,50

Altezza utile interna= mt. 3,00

2) Villetta piano 1° :

- cucina-soggiorno;
- wc bagno;
- n. 3 vani letto;
- terrazzo coperto;
- balcone.

Superficie utile residenziale= mq 86,00

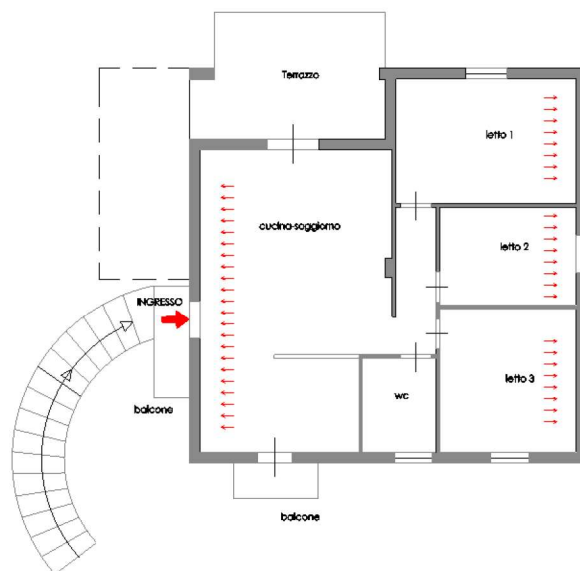
Superficie utile non residenziale= mq 20,50

Altezza media utile interna= mt. 3,20

Complessivamente, gli ambienti di entrambi i piani occupano una superficie utile residenziale di mq 194 circa e una superficie utile non residenziale di mq 41,00 circa



4. Villino PIANO T - Planimetria dello stato di fatto

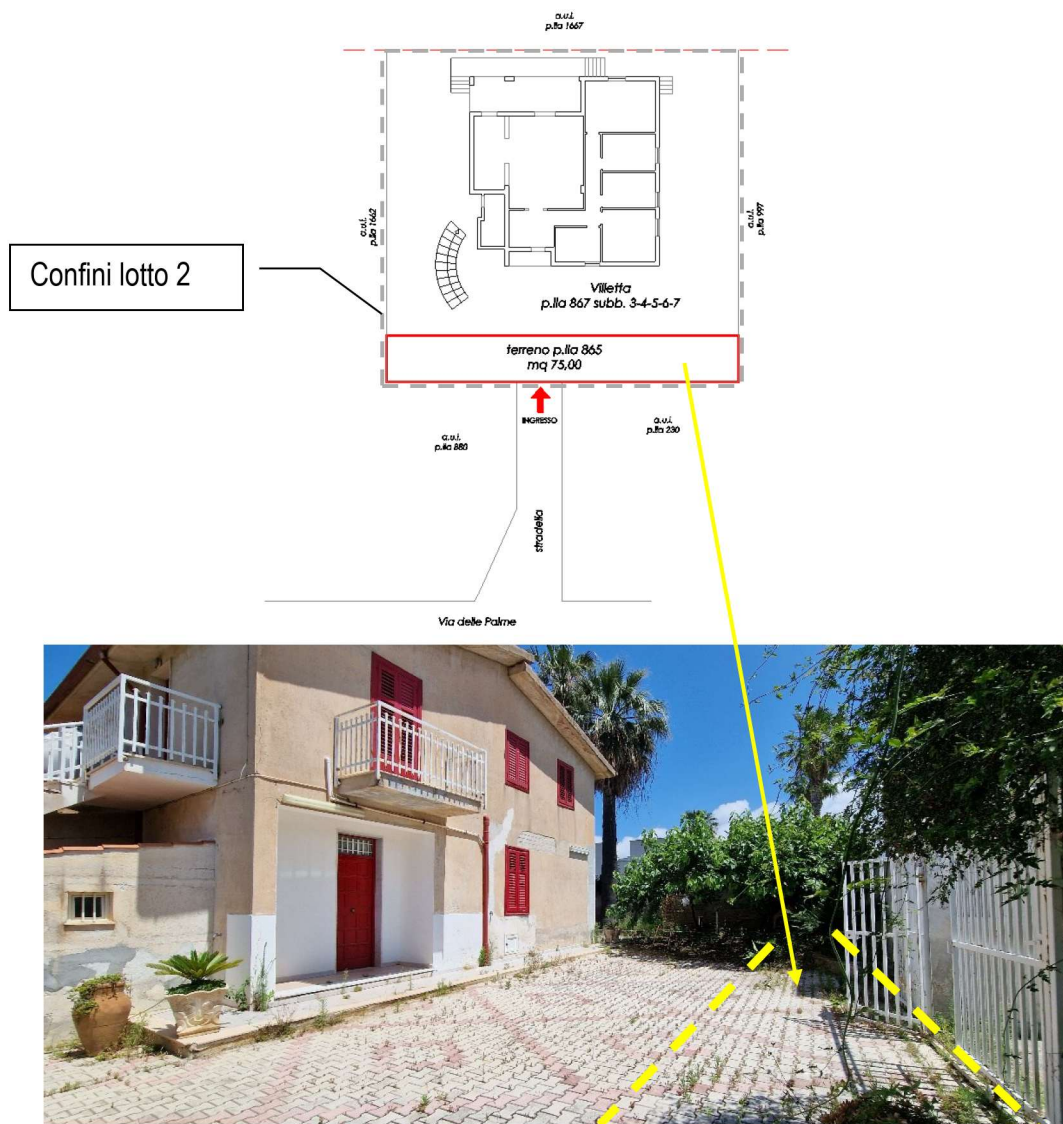


5. Villino PIANO 1° - Planimetria dello stato di fatto

3) Terreno (fg. 3, p.lla 856)

Facente parte dell'area esterna della villetta, è gravato da servitù passiva di passaggio così come risulta nell'atto di compravendita stipulato in data 14/03/1985 in notaio Salvatore Diliberto, rep. 7253, trascritto a Palermo il 05/04/1985 ai nn. 10990/13855, a favore dei debitori. Allo stato di fatto, il terreno è pavimentato con blocchetti di cemento e rappresenta parte integrante dello spazio esterno della villetta.

E' accessibile dal cancello d'ingresso del lotto e, ad oggi, non risulta utilizzato dai precedenti proprietari, aventi diritto di passaggio.



6. Individuazione del terreno p.la 865 (larghezza mt. 3,00) gravato da servitù di passaggio.

Ubicazione e accessibilità.

da Palermo – aeroporto Falcone Borsellino

Distanza chilometrica: 28.00 km;

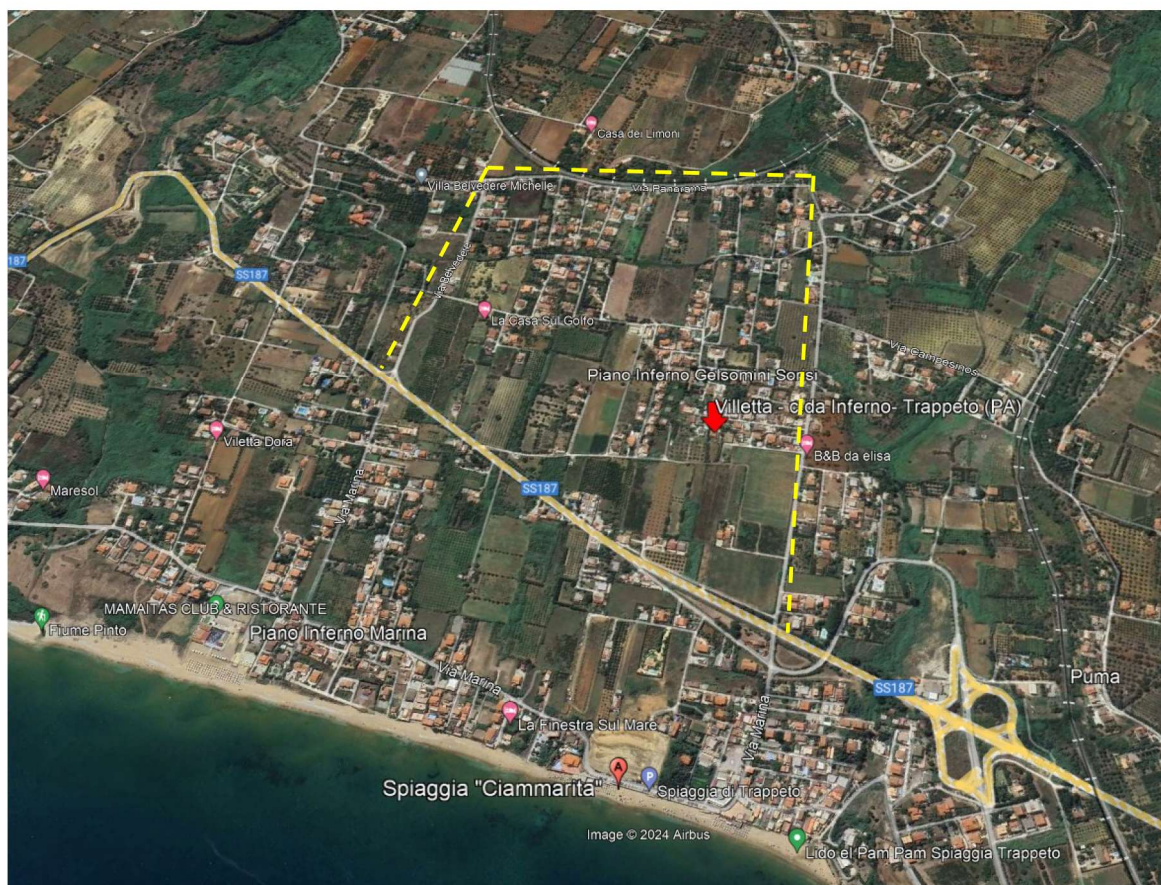
Indicazioni: percorrendo l'A29 - direzione Mazara del Vallo, uscita Partinico per poi immettersi sulla SS. 187 - direzione Trappeto;

da Trapani

Distanza chilometrica: 45.00 km;

Indicazioni: dall'aeroporto di Birgi, percorrendo l'A29 - direzione Palermo uscita Balestrate - Trappeto e proseguire per la statale SS.187 - direzione Trappeto.

La villetta è ubicata in posizione strategica rispetto ai collegamenti stradali territoriali; la contrada *Piano Inferno*, ove essa ricade, è infatti intercettata dalla SS. 187, dalla strada Provinciale 43 e dalla via Panorama e Belvedere.



7. Immagine tratta da Google Earth. Il lotto 2 rientra nella zona intercettata dalle linee tratteggiate in giallo.

Caratteristiche della zona.

Il Comune di Trappeto ove è ubicato la villetta è un centro balneare situato sulla costa nel Golfo di Castellammare, distante circa 45 km da Palermo e circa 60 km da Trapani.

Grazie alla sua posizione ed alla bellezza delle sue spiagge come la *Ciammarita*, il *Casello* e la piccola baia di *San Cataldo*, è una delle più importanti stazioni balneari della riviera di levante del Golfo di Castellammare, con un consistente movimento turistico concentrato quasi esclusivamente nella stagione estiva.



8. Immagine tratta da travel.fanpage.it. Spiaggia nelle vicinanze della villetta



9. Immagine tratta da Tripadvisor.it. Spiaggia nelle vicinanze della villetta

In particolare, la villetta ricade in un contesto territoriale di case sparse destinate a residenza stagionale-turistica. Sono presenti numerose villette isolate destinate sia a residenza privata (seconde case) che a case vacanze, B&B, affittacamere etc.

La zona vanta della vicinanza di rinomate spiagge con presenza di lidi e zone attrezzate per la balneazione.

Il centro urbano di Trappeto dista circa 2,5 Km, lì è possibile trovare strutture e servizi pubblici e privati come scuole materne, elementari e medie di 1° e 2° grado, banche, uffici postali, farmacie, aree attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero, etc..

Collegamenti pubblici. Dal centro città è possibile raggiungere Palermo o Trapani sia in autobus che in treno.

Verde. La zona è dotata di ampi spazi a verde.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2:

Il LOTTO 2 insiste su un terreno avente una superficie complessiva di 492 mq di cui 153 mq circa sono interessati dal fabbricato mentre la restante parte è destinata ad area esterna di pertinenza.

È costituito da un edificio residenziale isolato di tipo stagionale, di n. 2 piani fuori terra con area esterna di pertinenza, ubicato nella contrada Piano Inferno con accesso dalla via delle Palme, traversa della Strada Provinciale 43.

Presenta una struttura in c.a. in buono stato di conservazione mentre i prospetti e la copertura a falde inclinate con tegole, necessitano di interventi di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno dotati di persiane in discreto/buono stato di manutenzione e conservazione.

I balconi ed i terrazzi sono aggettanti con ringhiere in ferro verniciato, in discreto stato di manutenzione.

Dotati di ingressi indipendenti e dei necessari ambienti residenziali (cucina-zona giorno, servizi igienici e vani letto), entrambi i piani che compongono la villetta possono considerarsi unità immobiliari autonome ed indipendenti.

Il piano 1° è raggiungibile da una scala esterna in c.a. di forma curvilinea mentre il piano terra presenta due ingressi e precisamente, uno è il portoncino in legno posto sul prospetto principale di fronte il cancello d'ingresso al lotto, l'altro è rappresentato dalle porte-finestra della cucina e del soggiorno, poste sul retro prospetto, in corrispondenza del terrazzo coperto.

Addossato al prospetto laterale ovest, in corrispondenza della scala esterna, vi è un corpo accessorio abusivo destinato a servizio igienico, con la porta d'ingresso esterno rispetto alla villetta; tale corpo accessorio dovrà essere oggetto di demolizione in quanto non sanabile perché costruito in epoca successiva alla presentazione dell'istanza di sanatoria, presentata ai sensi della L. 47/85 con prot. n. 6394 del 30/09/1985 da ***** (debitore).

Lo spazio esterno di pertinenza della villetta è delimitato da muretti e ringhiere e l'accesso avviene da un cancello a due ante a battente in ferro verniciato di colore bianco. Ad esclusione delle aiuole poste su tre lati del lotto, l'area esterna della villetta è in pavimentata con blocchetti di cemento autobloccanti; lo stato di fatto dello spazio esterno è discreto, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.

In relazione alle questioni di salubrità ambientale, il lotto si trova in una zona con ampi spazi a verde ed il grado di inquinamento ambientale ed acustico è molto basso.

In fase di valutazione del più probabile valore di mercato del lotto 2, si terrà conto dell'appetibilità commerciale di villette come quella oggetto di stima che insistono sul medesimo territorio avente vocazione turistica-stagionale, con destinazione casa vacanze, b&b, affittacamere, etc.

DESCRIZIONE PIANO T:

Con una superficie lorda complessiva¹ di 153 mq ed un'altezza utile di 3,00 mt., è composto dai seguenti vani:

- Ingresso-corridoio;
- ampia Cucina-soggiorno;
- n. 4 vani letto
- wc bagno.

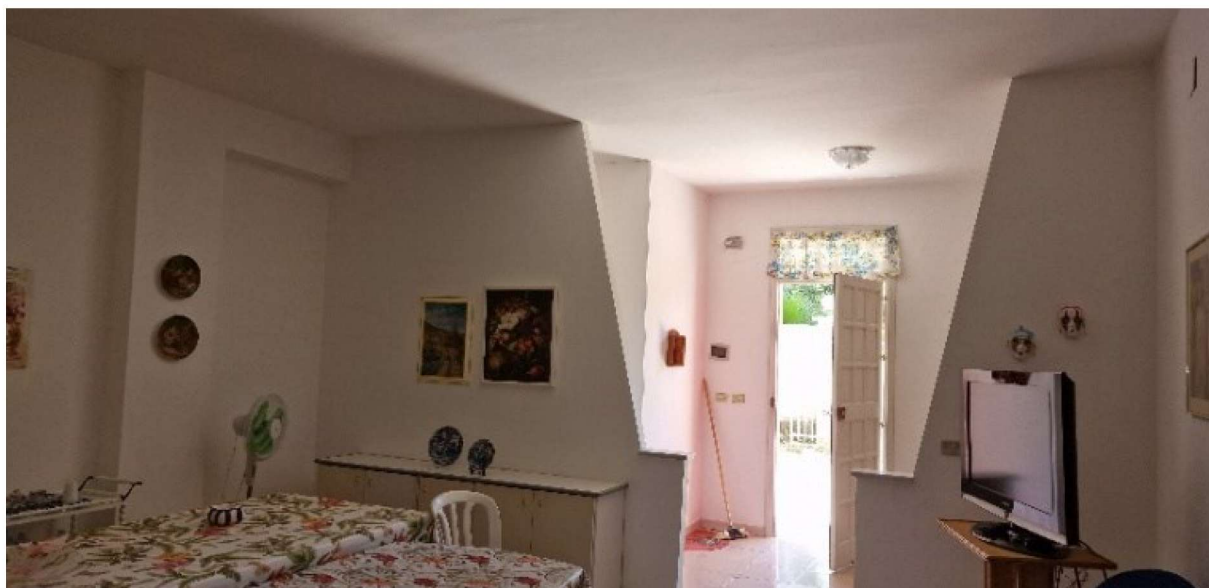
Ciascun vano è dotato di apertura verso l'esterno ed è sufficientemente ampio nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

La porta di ingresso è ubicata sul prospetto principale ed è in legno colore rosso con sopraluce, di tipo ordinario ed in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Tutte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati in buono stato di manutenzione.



10. Cucina soggiorno



11. Soggiorno. Sullo sfondo, la porta d'ingresso.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge,ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Dalla porta d'ingresso si accede ad un ampio spazio cucina- soggiorno di mq 43,00 circa, la cucina è disimpegnata da muretti bassi e presenta le pareti in corrispondenza del piano di lavoro in muratura, rivestiti con piastrelle 10x10 fino ad un'altezza di 180 cm.

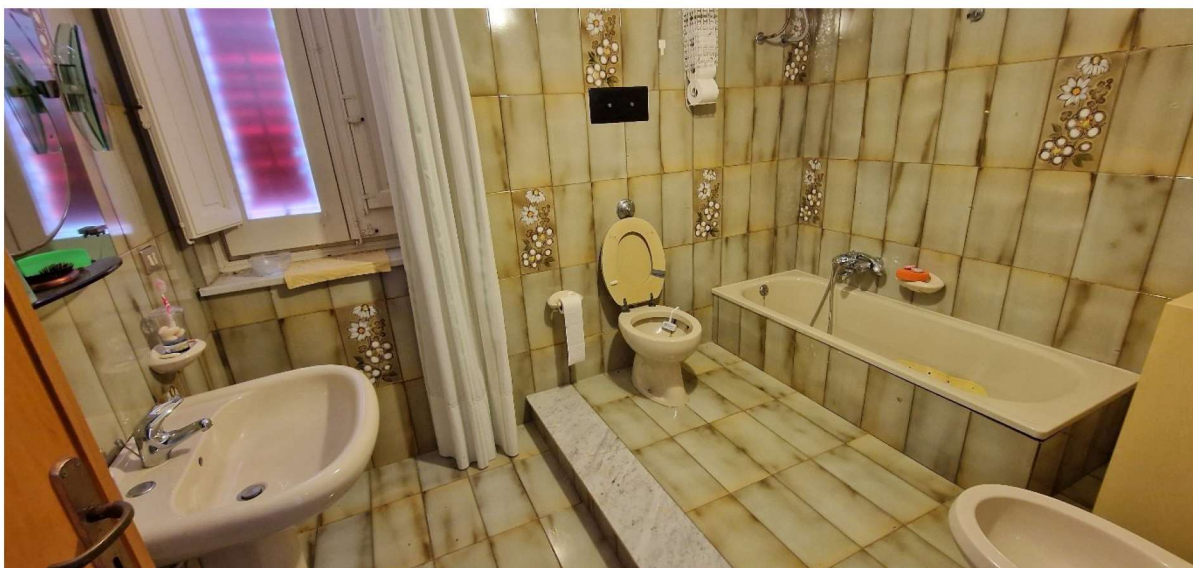
La pavimentazione di tutto l'appartamento è in ceramica 40x40 con inserto di colore beige lucido, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le porte interne sono in legno di tipo ordinario anch'esse in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in legno, con persiane colore rosso.

Il servizio igienico è risalente all'epoca del fabbricato, è dotato dei necessari pezzi sanitari ed è rivestito e pavimentato con piastrelle 20x30.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia; è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.



12. Wc-bagno



13. Cameretta



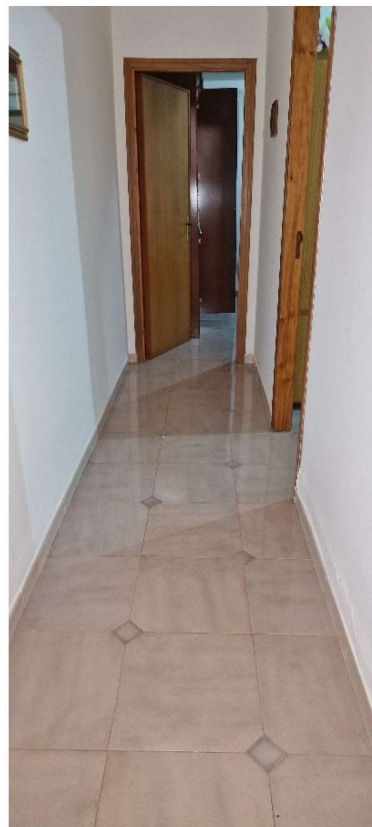
14. Cameretta



15. Corridoio



16. Particolare degli infissi.



17. Corridoio.

Dalla zona giorno è possibile accedere mediante porte finestre ad un terrazzo coperto sul retro dell'edificio; immediatamente confinante con quest'ultimo, è un terreno identificato con la particella catastale 1667, non più oggetto di pignoramento, giusto decreto di estinzione parziale di pignoramento del G.E. del 12/05/2023.



18. Vista del retro prospetto.

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del piano terra è buono.

DESCRIZIONE PIANO 1°:

Con una superficie lorda complessiva² di 132 mq ed un'altezza media utile di 3,20 mt., è composto dai seguenti vani:

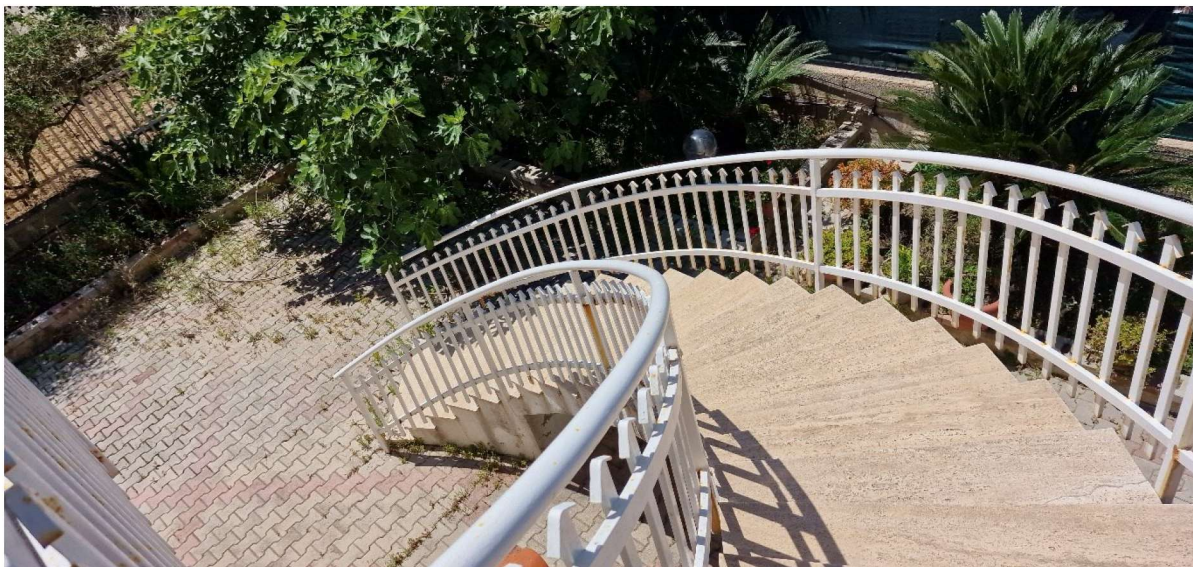
- Cucina-soggiorno;
- servizio igienico;
- n. 3 vani letto;
- disimpegno;
- terrazzo;
- n. 2 balconi;
- scala di accesso esterna.

Il piano è raggiungibile mediante una scala esterna in c.a di forma curvilinea, con parapetto in ferro verniciato colore bianco e gradini rivestiti in travertino.



19. Vista d'insieme del prospetto principale e della scala di accesso.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge,ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

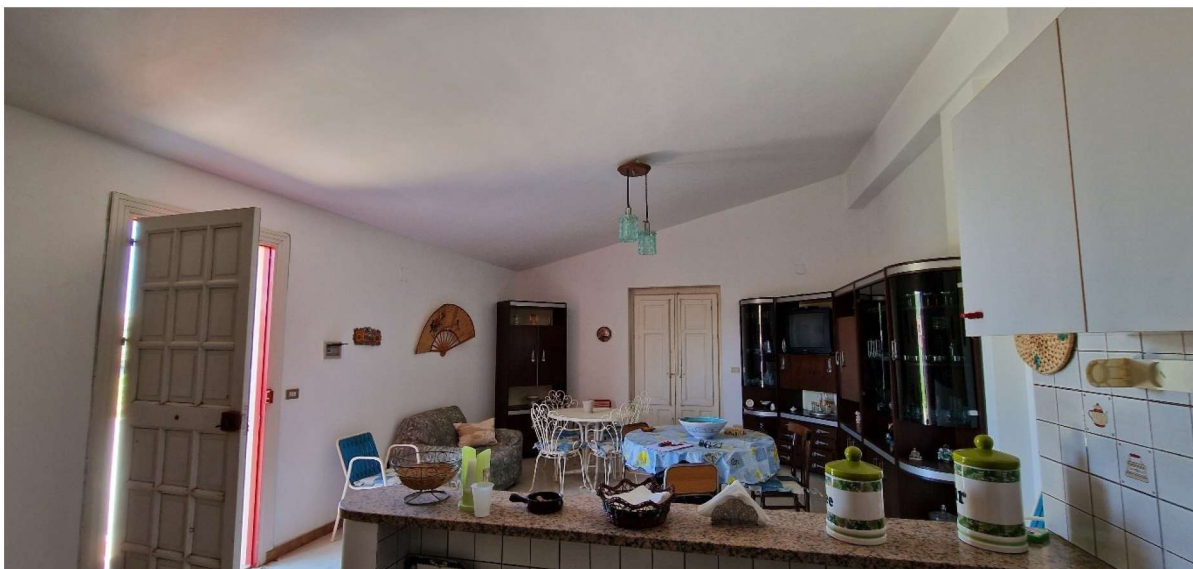


20. Particolare della scala esterna.

Tutti i vani del piano 1° sono dotati di apertura verso l'esterno e sono sufficientemente ampi nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

Dalla porta d'ingresso si accede nell'ambiente unico cucina- soggiorno di mq 43,00 circa, la cucina è disimpegnata da un muretto basso e presenta le pareti in corrispondenza del piano di lavoro in muratura, rivestiti con piastrelle 10x10 fino ad un'altezza di 180 cm.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in ceramica di colore chiaro in buone condizioni di manutenzione e conservazione.



21. Cucina soggiorno.



22. Cucina. A destra la porta d'ingresso.

Le porte sono in legno di tipo ordinario ed in buono stato di conservazione. Le finestre e le porte finestre, anch'esse in buono stato, sono dotate di persiane e scuri. All'esterno tutti gli infissi sono colore rosso come i portoncini d'ingresso.

Il servizio igienico è dotato dei necessari pezzi sanitari ed è rivestito con piastrelle 20x30 risalenti all'epoca dell'edificio.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia; è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.



23. Wc bagno



24. Wc bagno



25. Balcone.

I balconi sono aggettanti in c.a. con ringhiera in ferro verniciata.

La copertura è in c.a. a tetto a falda con coppi siciliani.

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del piano 1° è buono; i prospetti dell'edificio necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

La villetta non risulta dotata di APE (attestato di prestazione energetica)

Impianti e canalizzazioni

- Impianto idrico sotto traccia;
- Impianto di scarico fognario collegato a pozzo a tenuta stagna;
- Impianto elettrico sottotraccia.
- Impianto del gas di città: nessuno.

QUESITO n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati
---------------------	---

I beni immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 2, di proprietà di ***** per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione di beni, sono i seguenti:

1 Villetta con pertinenza esterna:

Piano T:

- foglio 3, particella 867, sub.4-5 (graffate), in sub.5;
- foglio 3, particella 867, sub.3-6-7 (graffate), in sub.7;

2 Terreno

foglio 3, particella 865.

così individuati al N.C.E.U. del Comune di Partinico (PA):

IMMOBILE N.1: Abitazione piano T

FOGLIO	3
PARTICELLA	867
SUBALTERNO	4-5 graffate
CATEGORIA	A/7
CLASSE	2
CONSISTENZA	7,5 vani
SUPERFICIE	134 mq – totale escluse aree scoperte mq 126
RENDITA CATASTALE	€ 522,91
INDIRIZZO	Trappeto (PA) – contrada Piano Inferno - Piano T

IMMOBILE N.2: Abitazione piano 1°
--

FOGLIO	3
PARTICELLA	867
SUBALTERNO	3-6-7 graffate
CATEGORIA	A/7
CLASSE	2
CONSISTENZA	5 vani
SUPERFICIE	104 mq – totale escluse aree scoperte mq 97
RENDITA CATASTALE	€ 348,61
INDIRIZZO	Trappeto (PA) – Piano Inferno - Piano 1°

IMMOBILE N.3: terreno

FOGLIO	3
PARTICELLA	865
QUALITÀ	seminativo
SUPERFICIE	75 mq
RDDITO DOMINICALE	€ 0,43
REDDITO AGRARIO	€ 027

Si conferma l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nei seguenti documenti:

- **atto di compravendita** del 14/03/1985 in Notaio Salvatore Diliberto di Palermo, n. rep. 7253, racc. n. 3597, trascritto il 05/04/1985 ai nn. 13855/10990;
- **atto di pignoramento** del Tribunale di Palermo trascritto in data 03/02/2022 nn. 4744/3746;
- **Estratto del foglio di mappa** n. prot.T413325 del 30/05/2023;
- **visura storica per immobile** n.T153121 del 02/01/2023;
- **visura storica per immobile** n.T66337 del 02/02/2023;
- **visura storica per immobile** n.T64411 del 02/02/2023;
- **visura storica per immobile** n.T372080 del 30/05/2023;
- **visura storica per immobile** n.T363391 del 18/01/2024;
- **planimetria catastale** n.T364917 del 30/05/2023;
- **planimetria catastale** n.T364916 del 30/05/2023;
- **elaborato planimetrico** n.T288140 del 29/08/2023;
- **Elaborato planimetrico** n. T284383 del 29/08/2023;
- **TIPO MAPPALE** n. T25145 del 31/07/1986.
- **PARTITE CATASTALI - ESTRATTO DEL REGISTRO DELLE PARTITE.**

Sono intervenute variazioni catastali per *“ultimazione di fabbricato del 18/09/2008 – Pratica n. PA0398310 in atti dal 18/09/2008 – n.018693.1/2008”*. Negli elaborati planimetrici presentati il 31/07/1986 e il 18/09/2008 con prot. n. PA0398310 del (vedi allegato A), la particella 867 (ex 862, 863, 867) viene frazionata negli attuali subalterni pignorati 3-4-5-6-7.

Dall'esame della documentazione acquisita presso i pubblici Uffici ed in particolare dal TIPO MAPPALE 25145 del 1986, la particella **867** identificata al catasto terreno (visura storica per immobile n. prot. T363391 del 18/01/2024) deriva dalla fusione delle particelle **862-863-867**, acquistate dai debitori con atto di compravendita del 14/03/1985.

Dalle indagini effettuate e dalla documentazione catastale acquista presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato A) ed in particolare, delle PARTITE 3327, 1328 e 1333 rispettivamente della ex p.lle 225 -226-228, il livello del Demanio dello Stato risulta

sulle ex p.lle 225 e 226 (vedi frazionamenti allegati agli atti di compravendita in allegato A).

Da queste ultime due p.lle derivano le particelle 862 e 867.

Sulla ex p.lla 863 (mq 165,00), derivata dalla p.lla 228 (Partita 1333), invece, non risulta gravata dal livello per diritto del concedente Demanio dello Stato.

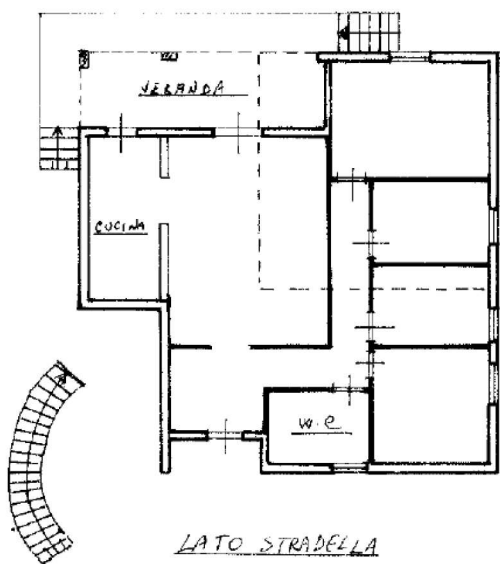
Tale disallineamento rispetto all'intestatario dovrà essere oggetto di rettifica anche ai fini dell'affrancazione del livello gravante sulle rimanente ex p.lle 862 e 867.

Tutto ciò sopra detto anche in risposta al punto 3) dell'istanza n. dep. il 13/03/2023, dell'avv. Mario Volante, procuratore legale del creditore procedente.

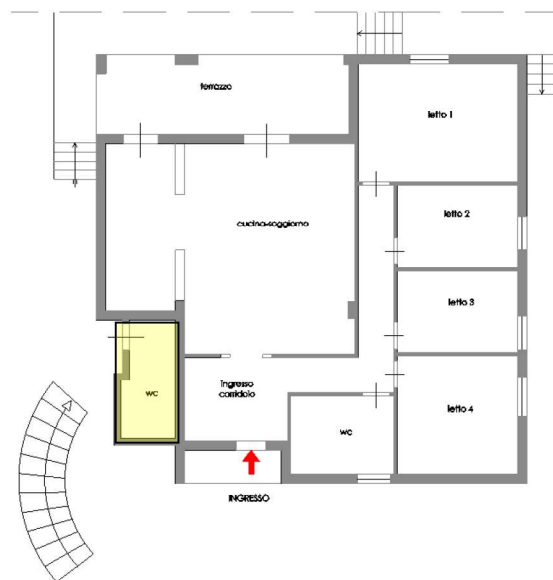
In merito alla correzione dell'intestazione del terreno pignorato, particella 865, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto d'ufficio all'aggiornamento giusta voltura n. 44300.1/2023 - Pratica n. PA0153816 in atti dal 03/11/2023. Ciò è avvenuto a seguito della presentazione da parte della scrivente dell'istanza di correzione prot. n. 287151 del 03/10/2023, autorizzata dal G.E., Dr. Gianfranco Pignataro, in data 13/09/2023 (vedi allegato A – visura storica per immobile n. T153121 del 02/01/2024).

I costi e competenze tecniche per la regolarizzazione catastale ammontano a € 3.000,00.

Tabella di confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali attuali



Villetta Piano T
Planimetria catastale - prot. n. n. T364917/23

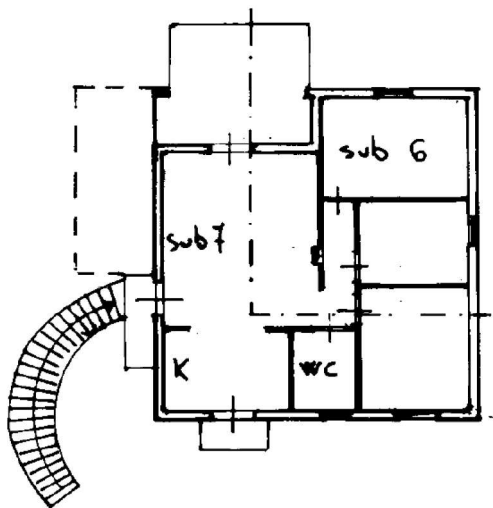


Villetta Piano T
Planimetria stato di fatto

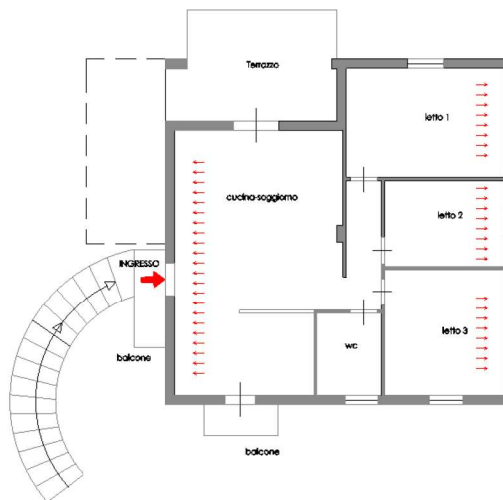
Lo stato di fatto del piano terra risulta difforme rispetto alla planimetria catastale, acquisita al prot. n. T364917/23, per il solo corpo accessorio evidenziato in giallo.

Tale difformità sarà oggetto di demolizione in quanto è da considerarsi abuso edilizio non sanabile.

Non è necessaria, pertanto, alcuna variazione catastale planimetrica.



Villetta Piano 1°
Planimetria catastale - prot. n. n. T364916/23



Villetta Piano 1°
Planimetria stato di fatto

Dal confronto tra la planimetria catastale del piano 1° e lo stato di fatto rilevato dalla scrivente, non risultano difformità catastali.

QUESITO n.4	Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 2
--------------------	---

Piena ed intera proprietà degli immobili componenti la **villetta** in TRAPPETO (PA), **Contrada Piano Inferno**, piani T, 1° e pertinenza esterna.

Identificati al N.C.E.U. del Comune di TRAPPETO (PA) al foglio 3, particella 867, subalterni: 3-4-5-6 e particella 865.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale .

Composto, di fatto, da: villetta indipendente di n. 2 piani fuoriterra con ingressi autonomi e corte esterna comune.

Confini: a NORD con terreni di altra proprietà (p.lle 1667 e 1668);
ad OVEST con altra villetta isolata (p.lla 1162);
a SUD con stradella di accesso alla villetta pignorata e con altra villetta (p.lla 880);
ad EST con altre villette isolata (p.lle 997 e 230).

Anno di costruzione: ante 1985

Licenza edilizia: nessuna.

Certificato di abitabilità/agibilità: nessuno.

Difformità urbanistiche, edilizie e catastali: l'edificio componente il lotto 2, è oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. n.6394 del 30/09/1986.

Stato immobili: nel complesso, il lotto 2 è in buone condizioni, necessita di interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti.

Servizi igienici: sono dotati dei necessari pezzi sanitari e di apertura esterna; condizioni: buone.

Impianto dell'acqua calda sanitaria: boiler elettrico.

Infissi esterni: in legno con persiane; condizioni: discrete/buone.

Portoni d'ingresso dei due piani: in legno colore rosso; condizioni: buone.

Infissi interni: in legno tamburato; condizioni: buone.

Impianto di riscaldamento: nessuno

Impianto di condizionamento estivo: nessuno.

Impianto del gas di città: assente.

Impianto antintrusione: nessuno.

Ascensore: nessuno.

Posto auto: possibilità di parcheggiare nella corte di pertinenza.

Attestato di prestazione energetica A.P.E. : nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA: € 133.000,00

QUESITO n.5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà
--------------------	--

Attuali proprietari

Proprietari per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dal 14/03/1985 ad oggi:

***** e *****, in forza di atto di compravendita del 14/03/1985 in notaio Salvatore Diliberto di Palermo, n. rep. 7253 racc. n. 3597, trascritto a Palermo (PA), il 05/04/1985 ai nn. 13855/10990, da potere di *****

Precedenti proprietari

*****, per i seguenti atti notarili:

- **Atto di compravendita** del 23/05/1984 ricevuto dal notaio Salvatore Diliberto di Palermo, rep. 6199, racc. 3149, trascritto il 09/06/1984 ai nn. 23857/19590, da POTERE di ***** e ***** – immobili: p.lla 862 ex 225/b; 863 ex

228/b; 864 ex 228/c; 865 ex 764/b; 866 ex 764/c; 766 ex 766/a; 867 ex 766/b (**vedi frazionamento allegato**);

- **Atto di permuta** del 13/01/1981 ricevuto dal notaio Salvatore Diliberto di Palermo, rep. 2671, racc. 1496, registrato il 28/01/1981 ai n. 2221 e trascritto il 29/01/1981 ai nn. 39878/3335, da POTERE di ***** e ***** – immobili: p.lla 765 ex 228. Rientra nella permuta la servitù attiva di passaggio a carico del terreno p.lla 764 ex 228 (vedi frazionamento allegato all'atto notarile – allegato A);

***** (per il terreno p.lla 764 ex 228)

- **Atto di donazione** del 02/07/1975 in notaio Giacalone Giovanni di Partinico (PA), n. rep. 18367, racc. 15954, trascritto in Palermo (PA) il 04/07/1975 ai nn. 20012/1629, da potere *****;

***** (per il terreno p.lla 225)

- **Atto di compravendita** del 04/01/1942 in notaio Pietro Cannizzo di Balestrate, rep. n. 2396, racc. 2085, registrato a Partinico il 20/01/1942 al n. 690.

(vedi allegato A).

QUESITO n.6	Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico
--------------------	--

- **Epoca di edificazione della villetta:** dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegato all'istanza di sanatoria presentata ai sensi della L. 47/85, prot. n.6394 del 30/09/1986, risulta che l'edificio sia stato realizzato nel 1982. Dalla verifica effettuata dalla scrivente con l'acquisizione della foto aerea, **VOLO ATA 1987 - STR 035B - FTG 002 - ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE REGIONE SICILIA**, l'immobile risultava già esistente al 1987.
- **Provvedimento autorizzativo: nessuno** - risulta agli atti del Comune di Partinico, l'istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, n.6394 del 30/09/1986. (vedi allegato A).

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Trappeto (PA) - P.R.G. approvato dall'A.R.T.A. con decreto Dirigenziale n. 485 del 05/05/2003, il lotto 2 ricade in zona territoriali omogenee "C.0-4 " Zona saturi di espansione urbana e della residenza stagionale, disciplinata dall'art. 32 delle Norme di Attuazione di seguito riportato: "*La zona territoriale omogenea, saturi, dei nuclei di edilizia stagionale sorti in verde agricolo, di mantenimento dell'edilizia esistente,*

*legittimata o da legittimare ai sensi della L.R. 37/85 e succ. mod. ed integrazioni, denominata C0”,
avente le connotazioni di cui alla lettera C) caratterizzata da morfologia a “casa isolata”*”



26. Stralcio della Tav. 50 del PRG del 05/05/2003.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Trappeto (PA), con richiesta di accesso atti a mezzo PEC del 05/06/2023, la scrivente verificava l'esistenza di un'istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, presentata dal soggetto esecutato prot. n.6394 del 30/09/1986, per l'intera villetta edificato senza alcun titolo abilitativo.

Dall'esame dell'istanza di sanatoria e degli allegati risulta:

- 1) Non risulta pagata la terza rata delle oblazioni;
- 2) L'istanza è stata presentata con il mod. 47/85 D. Oggi, essendo a destinazione residenziale dovrà essere presentata un'istanza di rettifica dal modello D al modello A con il dovuto ricalcolo delle oblazioni tenuto conto degli interessi e del mancato pagamento della terza rata delle oblazioni;
- 3) E' stato verificato che la condotta idrica comunale principale passa a meno di 50 mt dalla villetta, si rende necessario, pertanto, installare fosse a tenuta stagna con regolare contratto di spurgo; successivamente, il Comune rilascerà una presa d'atto. Dalla dichiarazione rilasciata dall'esecutato con prot. n. 7770 del 17/11/1986, allegata all'istanza di sanatoria, risulta essere stata realizzata una fossa a tenuta fin dal 1985.

Dal confronto degli unici elaborati grafici risalenti all'epoca del fabbricato (alcun progetto risulta agli atti del Comune) con i rilievi dello stato di fatto, non risultano difformità ad eccezione del corpo aggiunto, ubicato in corrispondenza della scala esterna, di un piano fuori terra, destinato a servizio igienico e con ingresso dalla corte. Tale abuso non risulta sanabile in quanto realizzato in epoca successiva all'istanza di sanatoria, così come risulta da:

- VOLO ATA: **fotogramma n. 4 - strisciata 035_B del 03/06/1987** (foto rilasciata con autorizzazione n. 2023-C-3710 del 05/10/2023 dall'Area 2 Interdipartimentale Nodo Regionale SIRT dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia (vedi in allegato A;
- VOLO marzo 1987 - presa visione presso S.A.S. TD srl Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali srl - Via Valdemone n.44 - 90144 Palermo.

Dopo avere verificato l'esistenza dei requisiti necessari per l'ottenimento della concessione in sanatoria con perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/20216 a firma di un tecnico abilitato, la sottoscritta ha effettuato i calcoli di verifica dell'oblazione e degli oneri concessori da corrispondere al Comune di Trappeto e precisamente:

VERIFICA OBLAZIONE

1) CONGUAGLIO OBLAZIONE AUTODETERMINATA

Dall'esame della istanza di condono, risulta autodeterminata una oblazione di L. 2.875.000 (fascia temporale 3 1977/1983 oblazione L. 36.000/mq.), pari ad € 1.484,81, comprensivo dell'aumento del 12% per ritardata presentazione dell'istanza, per una superficie così distinta:

mod.47/85-D

- superficie utile (S.U.) mq.213,93
- superficie complessiva (S.U.+0.60 S.N.R.) mq.149,76,
- n . 1 unità destinata ad uso turistico-ricettivo

Per l'autodeterminazione dell'oblazione il richiedente, ai sensi dell'art.34 della legge 47/85, ha applicato le seguenti riduzioni:

- riduzione del 50% ed ulteriore riduzione di 1/3 per attività turistico-ricettiva;

Risulta corrisposta una oblazione complessiva, in quota capitale, di L. 1.916.800, pari ad €. 989,94 (attestazioni n. 245 del 01/10/86 e n. 163 del 04/02/1987), e, pertanto, in relazione alla restante parte non versata, occorrerà procedere, secondo quanto previsto dall'art.39 L.724/94 per mancato pagamento nei termini previsti dalla L.47/85, al versamento del triplo del dovuto oltre interessi dal 01/04/1996 alla data del pagamento.

Sarà quindi:

- oblazione non corrisposta: € 1.484,81 - € 989,94 = € 494,87 x 3 = € 1.484,81
- oblazione totale da corrispondere compresi interessi dal 01/04/96 al 01/04/2024: **€ 2.458,25**
(€ 3,00 per ogni mese in più)

2) CONGUAGLIO OBLAZIONE CALCOLATA

Dalla documentazione in possesso, rispetto a quanto riportato e calcolato nell'istanza di condono ed al calcolo dell'oblazione autodeterminata, emergono le seguenti criticità:

- le superfici oggetto di condono sono superiori a quelle riportate nell'istanza;
- non è stata riscontrata la presenza della documentazione necessaria a supporto dell'applicazione delle riduzioni di cui all'art. 34 della L.47/85 (certificato CCIAA storico per l'attività turistico-ricettiva), pertanto l'immobile deve considerarsi ad uso residenziale.

Pertanto, il calcolo definitivo dell'oblazione sarà condotto non applicando alcuna riduzione, detraendo l'oblazione autodeterminata e prevedendo, altresì, in mancanza dell'applicazione dei requisiti di riduzione, l'incremento del 12% per ritardata presentazione dell'istanza nonché gli interessi a decorrere dalla data dell'istanza (30/09/86) al 29/02/2024. A detto importo, ai fini del calcolo complessivo dell'oblazione dovuta, dovrà essere aggiunto l'importo relativo al conguaglio dell'oblazione autodeterminata, già sopra calcolato, pari ad € 2.452,25.

- superficie utile (S.U.) mq. 205,10
- superficie non residenziale (S.N.R.) mq. 38,68
- superficie complessiva (S.U.+0.60 S.N.R.) mq. 228,31
- n. 2 abitazioni.

Sarà quindi:

- oblazione compreso incremento del 12% per ritardata presentazione dell'istanza detraendo autodeterminata:
 $\text{mq. } 228,31 \times \text{L. } 36.000 = \text{L. } 8.219.160 \times 1.16 = \text{L. } 9.534.226 - \text{L. } 2.875.000 = \text{L. } 6.659.226 \text{ (€ } 3.439,20)$
- oblazione totale da corrispondere compresi interessi dal 30/09/86 al 01/04/2024: **€ 8.240,71**

(€ 7,10 per ogni mese in più)

3) SALDO TOTALE OBLAZIONE

Il saldo dovuto sarà pari alla somma degli importi calcolati nei due paragrafi precedenti, ovvero:

€ 2.458,25 + € 8.240,71 = € 10.698,96

CALCOLO ONERI CONCESSORI

Rientrando le opere abusive nella terza fascia temporale, sono dovuti gli oneri concessori. Inoltre, secondo quanto previsto dall'art. 39 della L. 724/94 relativamente agli immobili oggetto di condono ex L. 47/85 per i quali l'oblazione autodeterminata non è stata interamente versata, come nel caso in specie, per gli oneri non è prevista alcuna riduzione e vanno corrisposti gli interessi fissi del 10% dal 02/03/1995 al 16/04/03, data di entrata in vigore della L.R. 16/2016.

Pertanto, gli oneri concessori dovuti ai sensi della L.R.37/85 e L.724/1994 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dall'art. 17 della L.R. 04/03, sono così definitivamente determinati:

- oneri di urbanizzazione mc. 793,00 x €/mc. 5,27 = € 4.179,11
- contributo sul costo di costruzione € 1.686,88
- totale dovuto € 5.865,99
- interessi 10% dal 02/03/1995 al 16/04/03 € 4.768,33

Sommano € 10.634,32

Riepilogo costi e competenze tecniche dell'ottenimento della concessione in sanatoria:

- Integrazione doc. istanza di sanatoria (progetto, rilievo fotografico, etc) = **€ 1.500,00**
- Perizia giurata a firma di un tecnico abilitato = **€ 2.500,00;**
- C.I.S. (Certificato di idoneità statica) = **€ 1.800,00;**
- Conguaglio oneri concessori ed interessi= **€ 21.333,28;**
- - APE (Attestato di Prestazione Energetica: **€ 500,00**
- - S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) = **€ 1.200,00;**
- Eliminazione dell'opera abusiva non sanabile (servizio igienico con ingresso dalla corte) compresi: opere di rimessione in pristino e D.L.= **€ 7.000,00;**

Rimangono escluse eventuali spese relative alle indagini strutturali nonché di adeguamento che dovranno essere oggetto di valutazione da parte di un tecnico abilitato esperto in strutture.

TOTALE COSTI E SPESE TECNICHE

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: € 35.833,28

QUESITO n.7 Stato di possesso dell'immobile

La villetta risulta utilizzata dai debitori come residenza stagionale.

QUESITO n.8 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

- *Pertinenze (art. 817 CC):* **nessuna**
- *Usufrutto, uso, abitazione:* **nessuno**
- *Servitù: SI* - sulla particella 865 risulta la servitù di passaggio così come si evince nell'atto di compravendita del 14/03/1985 in notaio Salvatore Diliberto di Palermo, n. rep. 7253 racc. n. 3597, trascritto a Palermo (PA) il 05/04/1985 ai nn. 13855/10990.
- *Convenzione edilizie:* **nessuna**
- *Vincoli storico-artistici:* **nessuno**
- *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:* **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- IPOTECA GIUDIZIALE - nn. 01315/11113 del 03/03/1992: nascente da decreto ingiuntivo del 28/02/1992 Tribunale di Palermo, rinnovata il 27/02/2012 ai nn. 826 rep. e 10040 reg. a favore di Sicilcassa S.p.A – Palermo CF: 03989900828 contro *****;
- IPOTECA GIUDIZIALE - nn. 06350/43195 del 19/10/1992 – nascente da decreto ingiuntivo del 02/10/1992 Tribunale di Palermo, rep. 3691, rinnovata il 05/10/2012 ai nn.

3947 rep. e 42982 reg. a favore di Banca Sicula S.p.A Trapani CF: 00058900812 contro
*****;

- IPOTECA LEGALE - nn. 06350/43195 del 19/10/1992 - nascente da atto amministrativo del 27/10/2006, rep. 25258 a favore di SERIT SICILIA S.p.A Agente per la Riscossione per la Provincia di Palermo – Palermo CF: 00833920150 contro
*****;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – nn. 03746/04744 del 03/02/2022 – notificato il 03/02/2022 Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Palermo, rep. 6805 a favore di CELIO Spv Srl – Roma CF: 15796571006 *****.
- Altre trascrizioni: *Nessuna*
- Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

QUESITO n. 9

Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Grava il livello del diritto del Demanio dello Stato su una porzione di terreno sul quale ricadono i beni pignorati così identificati al N.C.E.U del Comune di Trappeto (PA):

- **Foglio 3, P.IIIa 867, sub. 6-3-7** (mappali terreni correlati foglio 3 p.IIIa 867);
*****;

Coniugi in comunione legale

Diritto di: oneri livellario per il solo terreno per i sub 3-5-7;

Coniugi in comunione legale

Diritto di: oneri livellario per il solo terreno per i sub 4-6;

*****.

(VISURA STORICA PER IMMOBILE n. prot. T372080 del 30/05/2023)

- **Foglio 3, P.IIIa 867, sub. 4-5** (mappali terreni correlati foglio 3 p.IIIa 867);
Intestati catastali:

Coniugi in comunione legale

Diritto di: oneri livellario per il solo terreno per i sub 4-6;

Coniugi in comunione legale

Diritto di: oneri livellario per il solo terreno per i sub 3-5-7;

*****.

(VISURA STORICA PER IMMOBILE n. prot. T66337 del 02/02/2023)

La particella di terreno 867 sulla quale insiste la villetta, ha una superficie di mq 417 e deriva dalla fusione delle particelle 862-863-867 rispettivamente di estensione di mq 130,00, 165,00, 122,00.

Il livello per il diritto del concedente Demanio dello Stato, grava sulla particella 867 (catasti terreni) limitatamente alle porzioni individuate dalle ex particelle 862 e 867 (catasto terreni) come meglio sopra specificato. Infatti, sulla base delle ricerche effettuate e della documentazione acquisita ed allegata alla presente perizia di stima, l'ex particella 863 non risulta gravata dal suddetto livello.

Il livello insiste, quindi, su una porzione del fabbricato, oggetto di ISTANZA DI SANATORIA Legge 47/85 n. 6394 del 30/09/1986, per una superficie di mq 91,00 mq e per una porzione destinata a corte esterna ed è pari a **161,00 mq.**

Per il calcolo dei canoni di affrancazione del livello, la sottoscritta presentava istanza a Agenzia del Demanio Direzione regionale Sicilia – Servizi Territoriali Palermo 1 - dre_Sicilia@pce.agenziademanio.it, a mezzo PEC il 01/02/2024 e succ. integrazione istanza del 19/03/2024.

Alla suddetta istanza è stata allegata la seguente documentazione:

- Perizia asseverata a firma della scrivente;
- Elaborati grafici della villetta;
- CDU;
- Visure e planimetrie catastali;
- Estratto del foglio di mappa;
- Istanza di sanatoria;
- Atti di compravendita;
- Partite catastali;
- Tipo mappale.

Con PEC del 21/03/2024, l'Ufficio del Demanio inoltrava il calcolo degli oneri di affrancazione così di seguito riportato:

Importo del canone livellare riferito al 2023	€ 234,34
Importo del prezzo di affrancazione	€ 2.164,80

Inoltre, per quanto attiene ai costi da sostenere per la cancellazione del livello in questione, è necessario corrispondere il prezzo di affrancazione e dei canoni livellari relativi agli ultimi cinque anni di occupazione.

Calcolo degli ultimi 5 anni= € 234,34 x 5= € 1.171,70

Pertanto, il costo complessivo degli oneri di affrancazione del livello del diritto del Demanio dello Stato ammonta a € 3.336.50.

QUESITO n. 10	Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
----------------------	---

Sulla particella 865 risulta la servitù di passaggio così come si evince nell'atto di compravendita del 14/03/1985 in notaio Salvatore Diliberto di Palermo, n. rep. 7253 racc. n. 3597, trascritto a Palermo (PA) il 05/04/1985 ai nn. 13855/10990.

QUESITO n. 11	Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
----------------------	---

Spese condominiali: nessuna

QUESITO n. 12	Valutazione del LOTTO UNICO
----------------------	-----------------------------

Criterio di stima

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del lotto pignorato è quello sintetico per comparazione, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, come nel caso in oggetto, il metodo sintetico per comparazione è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Sono state esperite le indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca per immobili ricadenti nella medesima zona ed aventi caratteristiche assimilabili a quelle del bene pignorato (vedi allegato A).

Tutti i valori riscontrati usano come parametro il metro quadro di "*superficie commerciale*" che la scrivente ha calcolato adottando i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Si assume come superficie commerciale quella al netto degli abusi non sanabili:

DESTINAZIONE DEI BENI IMMOBILI	Sup. lorda (mq)	Coeff.di ragguaglio (%)	Sup. commerciale (mq)	Totale sup. commerciale (mq)
Villetta piano T	133,00	1	133,00	137,37
<i>Terrazzo</i>	17,50	25% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%	4,37	
Villetta piano 1°	112,00	1	112,00	117,07
<i>Balconi e terrazzo</i>	20,30	25% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%	5,07	
Corte	264,00	10% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 2%	7,28	7,28
TOTALE				261,72

Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto del terreno gravato dalla servitù di passaggio.

Valutazione delle influenze ascendenti e discendenti:

Le influenze ascendenti e discendenti sono caratteristiche dell'immobile che, rispetto all'ordinarietà, possono incrementare o diminuire il valore di stima.

Preliminarmente all'analisi dell'edificio sito in Trappeto (PA) c.da Piano Inferno, si sono individuate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative e si è ritenuto di considerare solo l'epoca di costruzione dell'edificio ai fini della correzione del valore di stima.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sotto elencate, per immobili simili in buono stato di manutenzione ricadenti nella stessa zona ed avente caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima.

Dalla suddetta analisi si evince che il VALORE MEDIO DI MERCATO di immobili come sopra descritti, in condizioni normali, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare e della banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, dalle agenzie immobiliari presso le quali sono state svolte le indagini di mercato sono:

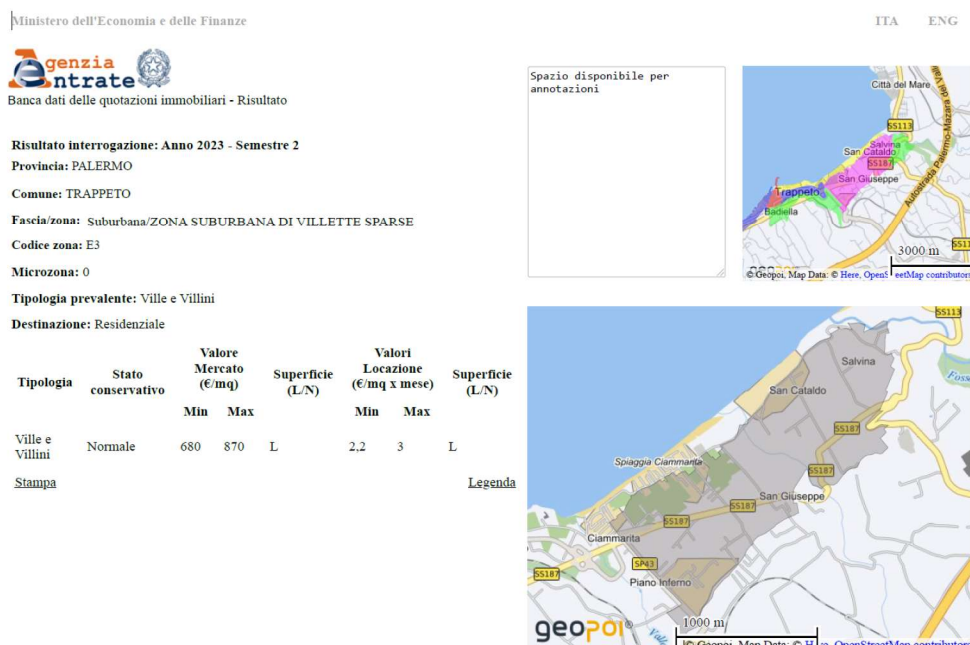
- 1) Il valore di mercato di immobili dalle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è pari a **775,00€ /mq** (per ville e villini, in Suburbana/ZONA SUBURBANA DI VILLETTE SPARSE) - 2° semestre 2023.
- 2) Il valore di mercato di immobili dalle quotazioni della banca dati del "Borsino Immobiliare" a **720,00€ /mq** (per ville e porzioni di ville);
- 3) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni delle agenzie immobiliari al netto delle spese di provvigione, ricadenti nella medesima zona ed assimilabili a quello oggetto di stima, è pari a **€ /mq 890,00**.

(vedi allegato A)

TABELLA DI RIEPILOGO DELLE INDAGINI DI MERCATO

- 1) O.M.I.: €/mq **775,00**
- 2) BORSINO IMMOBILIARE: €/mq **720,00**
- 3) AGENZIE IMMOBILIARI= €/mq **950,73**;

1) Quotazioni semestre 2, anno 2023 €/mq = 775,00 €/mq



2) Quotazioni Borsino Immobiliare 2023 €/mq = 720,00 €/mq



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro 606

Valore medio

Euro 720

Valore massimo

Euro 835

3) AGENZIE IMMOBILIARI (valore medio) = 950,73 €/mq

N	Ubicazione	Sup. comm. (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/mq)	PREZZO (€/mq) Trattabilità del 15%	FONTE: Agenzie Immobiliari
1	Villa unifamiliare C.da Piano Inferno Trappeto	120,00	149.000,00	1.241,66	1.055,41	www.immobiliare.it/an- nunci/87148948/
2	Villa unifamiliare SP43 C.da Piano Inferno Gelsomini Soris - Trappeto	216,00	215.000,00	995,37	846,06	www.immobiliare.it/an- nunci/101589173/

Dai prezzi così reperiti, di cui ai punti da 1) a 3), si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:

$$\text{€/mq } (775,00+720,00+950,73)/3 = \text{€/mq } 815,24$$

e si procede alla valutazione della superficie commerciale dell'immobile, tenuto conto dei coefficienti di differenziazione da applicare al bene in oggetto.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie sopra esposte per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i valori, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame, si è valutato il solo coefficiente di deprezzamento per età e qualità dell'edificio pari a 0,85.

Pertanto, moltiplicando il prezzo medio a metro quadro per tale coefficiente si ottiene:

$$\text{€/mq } 815,24 \times 0,85 = \text{€/mq } 692,95$$

La stima del più probabile valore di mercato del lotto 2, è ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore di 692,95 €/mq:

$$\text{€/mq } 692,95 \times 261,72 \text{ mq} = \text{€ } 181.358,87$$

€ 182.000,00 (in cifra tonda)

Riepilogo costi da detrarre per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale:

- Regolarizzazione catastale= € 3.000,00
- Regolarizzazione urbanistica-edilizia= € 35.833,28
- Oneri di affrancazione livello = € 3.336.50

TOTALE COSTI da detrarre dal valore di stima del più probabile prezzo di mercato del lotto 2:
€ 42.000,00 (in cifra tonda)

LOTTO 2

VALORE DI STIMA: **€ 182.000,00**

VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni dello stato in cui si trova: **€ 140.000,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA decurtato del 5% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.: **€ 133.000,00** (cifra tonda)

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

Il più probabile valore intero di mercato della villetta con corte esterna, al netto delle decurtazioni e delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova è di: **€ 133.000,00**
(Eurocentotrentatreomila/00)

3. CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitole rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Palermo, 02/04/2024

L'esperto stimatore
Arch. Donatella Bertolo