TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE N° 381/2025 R.G.

LOTTO UNICO

Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa Grazia Giuffrida

C.T.U.: Arch. Ettore Giannitrapani

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

SOMMARIO

1) **Premessa**

2) **Quesiti formulati dall'Ill. mo Gludice**

3) **Descrizione delle operazioni peritali**

4) **Risposta al 1° quesito:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

5) **Risposta al 2° quesito:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;

6) **Risposta al 3° quesito:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

7) **Risposta al 4° quesito:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

8) **Risposta al 5° quesito:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

9) **Risposta al 6° quesito:** verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

10) **Risposta al 7° quesito:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;

11) **Risposta al 8° quesito:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

12) **Risposta al 9° quesito:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

13) **Risposta al 10° quesito:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

14) **Risposta al 11° quesito:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

15) **Risposta al 12° quesito:** procedere alla valutazione dei beni;

16) **Risposta al 13° quesito:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

Elenco Allegati:

Allegato A:

- Elaborati grafici: rilievo planimetrico dello stato di fatto, schema delle difformità rispetto alla planimetria catastale, schema delle difformità rispetto allo stato legittimo.

Allegato B:

- Elaborato grafico con coni ottici e documentazione fotografica.

Allegato C:

- Documentazione catastale: Stralcio di mappa, visura storica, planimetria catastale, visura ipotecaria.

Allegato D:

- Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato E:

- Fascicolo edilizio

Allegato F:

- Dati utilizzati per la stima dell'immobile

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

1) Premessa

Con ordinanza della Sig.ra Giudice, Dott.ssa Grazia Giuffrida, lo scrivente Arch. Ettore Giannitrapani, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 2650, con studio professionale in Palermo, via Piazza Amendola n. 31, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento in epigrafe.

In data 27/01/2026, lo scrivente prestava rituale giuramento in via telematica, previa sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale di accettazione dell'incarico. Ai fini dell'espletamento del mandato, lo scrivente riferisce di aver preso visione dell'intera documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, depositato presso la Cancelleria del Tribunale, nonché in quelli di parte, effettuando i necessari accertamenti tecnici e documentali presso i competenti uffici.

2) Quesiti formulati dall'Ill. mo Gludice

L'Ill.ma Sig.ra Giudice, con la sopra citata ordinanza di nomina, formulava i seguenti quesiti ai quali lo scrivente è chiamato a rispondere:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

3) Descrizione delle operazioni peritali

Dell'inizio delle operazioni peritali veniva data regolare comunicazione alle parti a mezzo PEC in data 02/04/2026. Il primo sopralluogo è avvenuto in data 13/04/2026 alle ore 10:30, presso l'immobile pignorato sito in Via Antonio Montinaro n. 18, Carini (PA). Erano presenti, oltre allo scrivente, il custode giudiziario Avv. Marzia

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

Rizzo, il difensore costituito [redacted], il soggetto esecutato [redacted].

Si è dato inizio alle indagini presso l'unità immobiliare iscritta al Catasto fabbricati al fg. 7, part.lla 3408, sub. 2. In tale sede sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici volti a verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti.

Le operazioni peritali sono riprese in data 29/04/2026 alle ore 10:30, con particolare attenzione all'intercapedine (indiana) del fabbricato, al sottotetto e ai manufatti in cemento armato contenenti le cisterne per la raccolta idrica. Completata la fase di accertamento dei luoghi e l'esame della documentazione agli atti, si procede di seguito a rassegnare le conclusioni tecniche in risposta ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice all'atto del conferimento dell'incarico.

4) QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'Immobile, così come correttamente riportato nell'atto di pignoramento, è di piena proprietà per 1/1 del soggetto di seguito elencato:

1 [redacted]

4.1) Bene pignorato

Il bene oggetto della presente relazione è così costituito:

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

- Intera proprietà 1/1 dell'unità immobiliare sita nel comune di Carini (PA), in Contrada Cupolone, in Via Antonio Montinaro n. 18, censito al Catasto fabbricati al Fg.7 P.lla 3408, Sub. 2 Cat. A/7, consistenza 7 vani, Sup. Catastale 199 mq escluse aree scoperte 187 mq, Piano S1-T-1, Rendita Catastale € 632,66.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare e la mappa catastale.



Foto 1. Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

4.2) Confini

	Nord	Est	Sud	Ovest
FABBRICATO **FG. 7, PART. 3408 SUB. 2**	**FG. 7, PART. 2785**	**FG.7 PART.2187**	**FG. 7 PART. 2789**	**FG.7. PART.3408, SUB. 1**

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

5) **Risposta al 2° quesito: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;**

L'immobile è sito in Contrada Cupolone, in Via Antonio Montinaro n. 18, censito al Catasto fabbricati al Fg.7 P.lla 3408, Sub. 2 Cat. A/7, consistenza 7 vani, Sup. Catastale 199 mq escluse aree scoperte 187 mq, Piano S1-T-1, Rendita Catastale € 632,66.

Il compendio pignorato è costituito da un'unità immobiliare indipendente tipologia "villa", che si sviluppa su due livelli fuori terra e un piano seminterrato, tra loro collegati tramite corpo scala interno. L'immobile è corredato da una corte esclusiva di pertinenza, all'interno della quale insistono una piscina interrata, un locale tecnico/ripostiglio e manufatti accessori.

L'accesso principale all'unità abitativa (piano terra) avviene dalla corte esterna tramite un vialetto pavimentato munito di gradini. Il piano ha un'altezza interna utile di **2,80 m** ed è così ripartito:

- **Ampio soggiorno**, dotato di superfici finestrate, nel quale è collocato il corpo scala di collegamento verticale con il piano superiore e il seminterrato;
- **Cucina abitabile**, provvista di porta-finestra che garantisce l'accesso diretto a un terrazzo porticato;
- **Servizio igienico**, finestrato e dotato di vasca da bagno.

Il primo piano dove si sviluppa la zona notte, è accessibile tramite la scala interna, presenta un'altezza utile di **2,80 m** ed è composto da:

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

- **Disimpegno** centrale di distribuzione;
- **Camera 1**, dotata di porta-finestra con sfogo su un piccolo balcone;
- **Camera 2**, dotata di accesso a un ampio terrazzo parzialmente porticato;
- **Servizio igienico**, finestrato e dotato di cabina doccia.

In corrispondenza della proiezione verticale del disimpegno è presente una botola d'ispezione che conduce al locale sottotetto. Tale ambiente, avente un'altezza interna massima di **1,57 m**, è da considerarsi non abitabile.

Il piano seminterrato presenta un'altezza utile interna di 2,40 m ed è composto da:

- Ampio ambiente open-space finestrato;
- Servizio igienico finestrato;
- Zona di passaggio dotato di porta d'uscita che conduce direttamente all'intercapedine perimetrale.

La corte di proprietà esclusiva cinge perimetralmente il fabbricato ed è così strutturata

- Zona Pavimentata: Distinta in un'area adibita a transito e sosta veicolare (zona carrabile) e in un camminamento perimetrale di bordo vasca.
- Piscina e Locale Tecnico: All'interno della corte insiste una piscina interrata; a servizio della stessa, nelle immediate

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

vicinanze, è presente un piccolo manufatto accessorio adibito a locale tecnico/ripostiglio.

- Zona a Verde e Impianti: La restante porzione della corte è mantenuta a giardino/verde privato. Questa sotto-zona risulta parzialmente delimitata da una recinzione interna, in prossimità della quale sono collocati dei manufatti in cemento che ospitano i serbatoi/cisterne di accumulo del sistema di approvvigionamento idrico dell'immobile.

Per quanto concerne le finiture e gli impianti, gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro termico e le porte interne sono in legno tamburato. L'unità immobiliare è servita da un impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia e termosifoni in alluminio. Si evidenzia che la rete idrica interna risulta funzionante soltanto al primo piano. L'impianto elettrico è eseguito sottotraccia.

Lo stato di conservazione complessivo del compendio risulta disomogeneo tra i vari livelli e le pertinenze, evidenziando le seguenti specificità:

- Piano Terra: Si presenta in un generale scarso stato manutentivo. Si rilevano diffuse e manifeste macchie di umidità e fenomeni di muffa localizzati sui soffitti del soggiorno e del servizio igienico.
- Primo Piano: Le condizioni manutentive e conservative degli ambienti interni della zona notte si attestano su livelli discreti.

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

- Terrazzo del Primo Piano: Si riscontra un cattivo stato manutentivo e una palese carenza nei requisiti di sicurezza; nello specifico, una porzione della ringhiera metallica di protezione risulta divelta, costituendo un potenziale pericolo di caduta nel vuoto.
- Piano Seminterrato e Corte Esterna: L'intero piano seminterrato e le pertinenze esterne (corte, pavimentazione e manufatti accessori) si presentano complessivamente in mediocri condizioni manutentive.

Al fine di una migliore comprensione di quanto sopra descritto si allega la planimetria con i coni ottici, la relativa documentazione fotografica e la tabella con le superfici utili dei singoli ambienti.

Ambiente	Superficie utile
SOGGIORNO	50.30 mq
CUCINA	16.18 mq
BAGNO 1	6.07 mq
PORTICO	30,30 mq
DISIMPEGNO	5.44 mq
CAMERA 1	15.93 mq
CAMERA 2	12.36 mq
BAGNO 2	4.15 mq
BALCONE	2.84 mq
TERRAZZO	27.65 mq
TERRAZZO PORTICATO	4.22 mq
SEMINTERRATO	71.70 mq
BAGNO 3	3.53 mq
CORTE ESCLUSIVA ESTERNA	526.00 mq
PISCINA	57.00 mq
LOCALE TECNICO	2.53 mq

Tabella superfici

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47



Planimetria stato attuale con coni ottici

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47



Foto 1



Foto 2

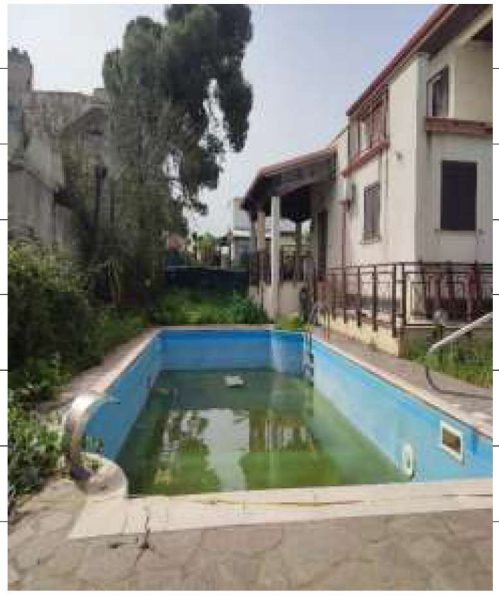


Foto 3



Foto 4

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47



Foto 13

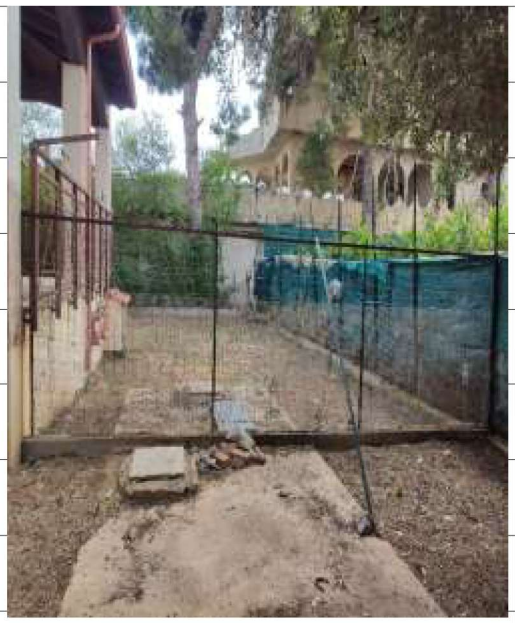


Foto 14



Foto 15



Foto 16

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

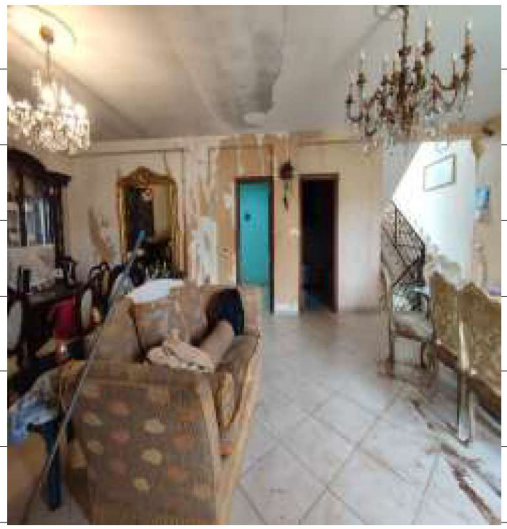


Foto 17

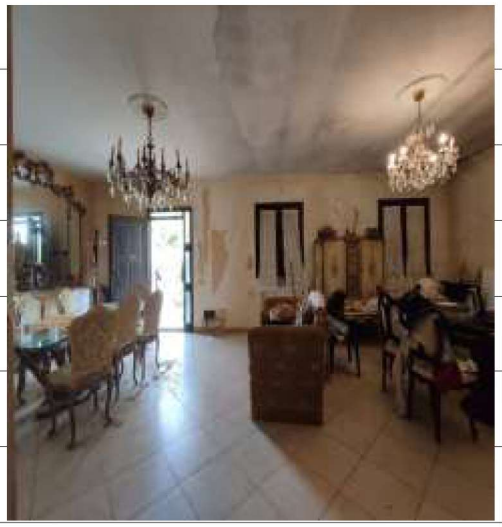


Foto 18

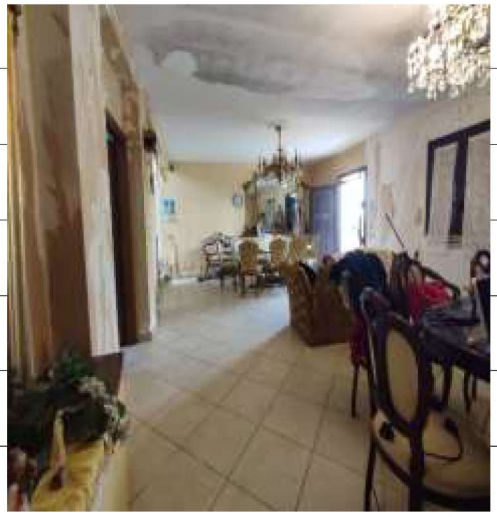


Foto 19

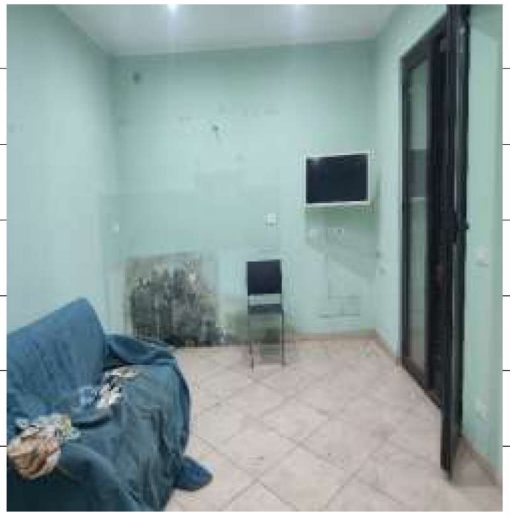


Foto 20

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

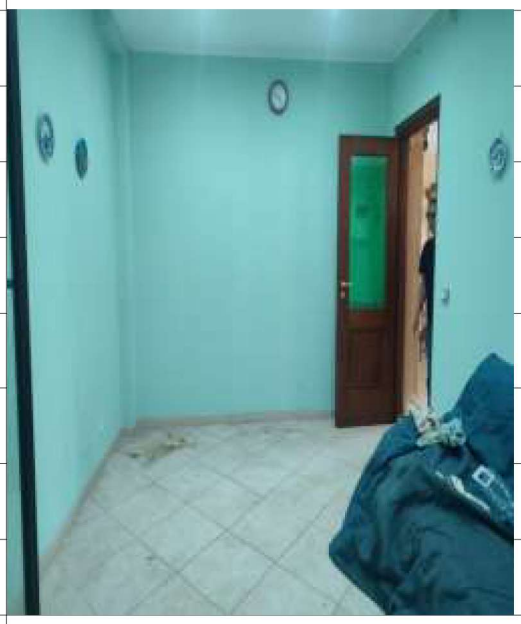


Foto 21



Foto 22

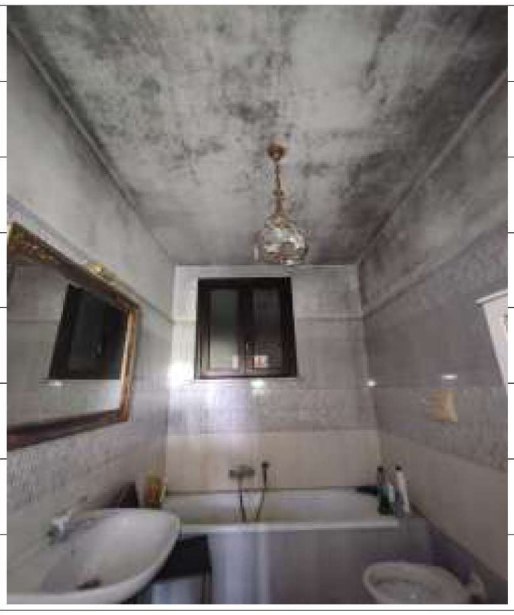


Foto 23



Foto 24

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

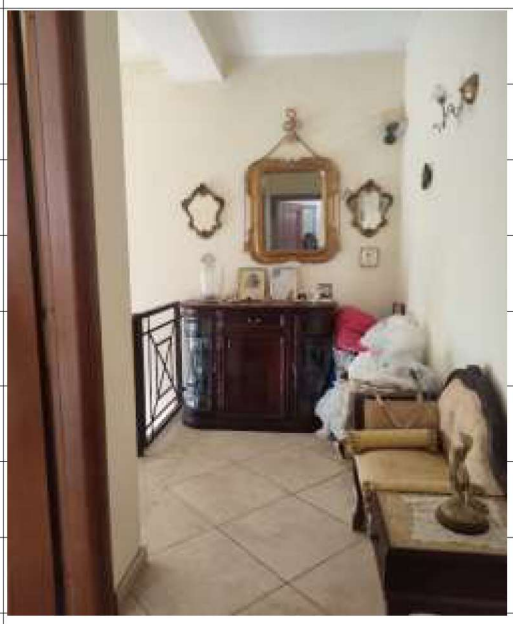


Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47



Foto 29

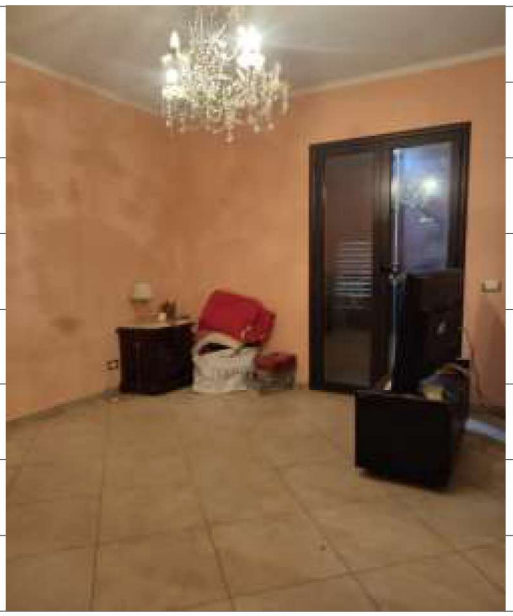


Foto 30

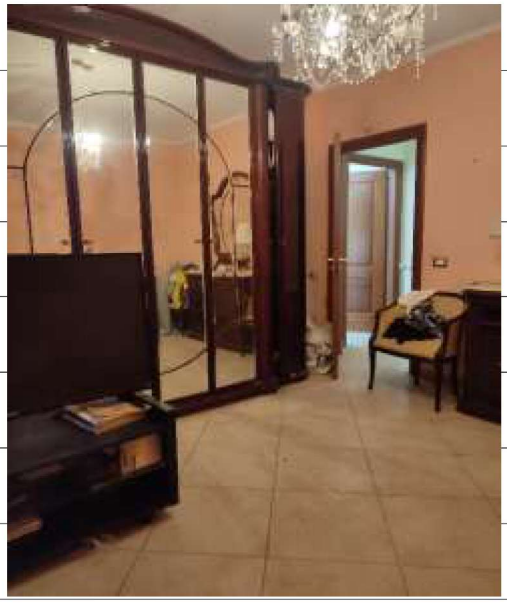


Foto 31

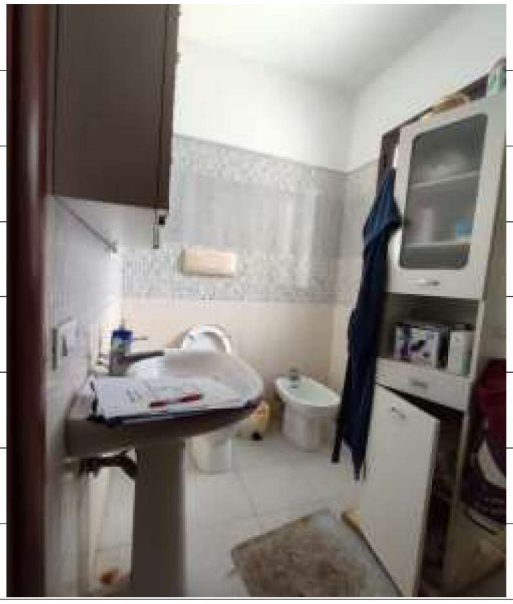


Foto 32

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

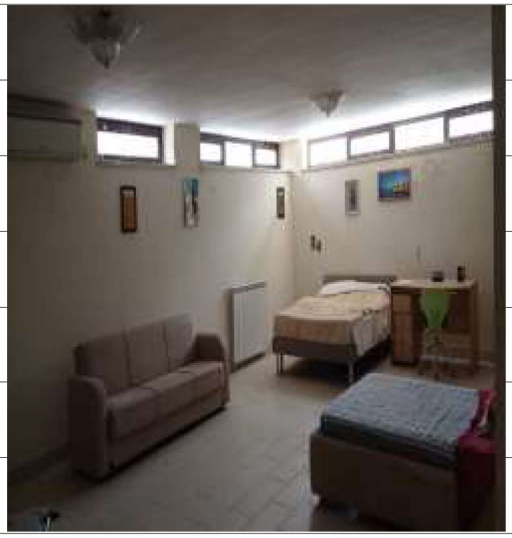


Foto 33

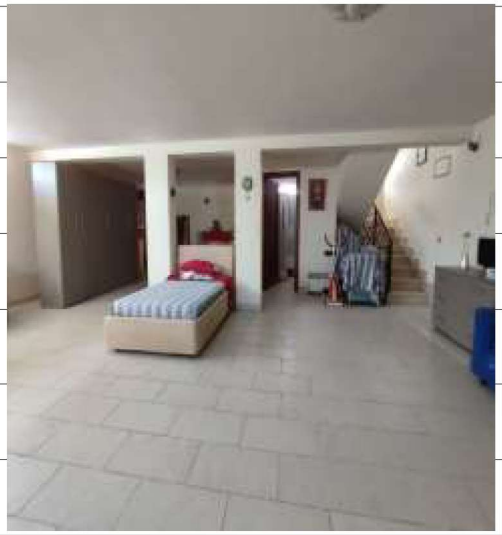


Foto 34



Foto 35

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

6) **Risposta al 3° quesito: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, presso l'Agenzia Delle Entrate di Palermo, il bene in oggetto costituito da una unità immobiliare che risulta essere identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti identificativi:

- Foglio: 7;
- Particella: 3408;
- Subalterno: 2;
- Categoria: A/7;
- Classe: 8;
- Consistenza: 7 vani;
- Superficie Catastale: mq 199,00 totale, escluso aree scoperte: mq 187,00;
- Rendita: € 632,66

A seguito della costruzione del corpo di fabbrica è stata soppressa la Particella 2788.

I dati castali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

A seguito del sopralluogo effettuato e del successivo riscontro comparativo tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti, si evidenziano le seguenti difformità e irregolarità:

Difformità Esterne (Corte Pertinenziale)

All'interno della corte esclusiva si riscontra la presenza di opere non rappresentate nella planimetria catastale ufficiale:

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

6) **Risposta al 3° quesito: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, presso l'Agenzia Delle Entrate di Palermo, il bene in oggetto costituito da una unità immobiliare che risulta essere identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti identificativi:

- Foglio: 7;
- Particella: 3408;
- Subalterno: 2;
- Categoria: A/7;
- Classe: 8;
- Consistenza: 7 vani;
- Superficie Catastale: mq 199,00 totale, escluso aree scoperte: mq 187,00;
- Rendita: € 632,66

A seguito della costruzione del corpo di fabbrica è stata soppressa la Particella 2788.

I dati castali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

A seguito del sopralluogo effettuato e del successivo riscontro comparativo tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti, si evidenziano le seguenti difformità e irregolarità:

Difformità Esterne (Corte Pertinenziale)

All'interno della corte esclusiva si riscontra la presenza di opere non rappresentate nella planimetria catastale ufficiale:

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

- **Piscina interrata:** Manufatto della superficie complessiva di circa **57,00 mq**, completo di pavimentazione perimetrale di bordo vasca.
- **Locale Tecnico / Ripostiglio:** Piccolo corpo di fabbrica fuori terra, adibito a servizio e contenimento degli impianti elettrici della piscina.
- **Manufatti in cemento:** Strutture accessorie destinate all'alloggiamento e alla protezione delle cisterne/serbatoi di accumulo del sistema di approvvigionamento idrico.
- **Modifiche alle pavimentazioni esterne:** Presenza di una piattaforma pavimentata rialzata, dotata di n. 4 gradini, avente funzione di raccordo e collegamento tra la scalinata d'ingresso principale dell'abitazione e i gradini di accesso laterale al terrazzo porticato.

Difformità Interne e Distribuzione degli Spazi Piano Terra

- **Modifica dei prospetti:** Si rileva l'avvenuta eliminazione (tamponatura) di una porta-finestra precedentemente sita nel locale cucina, che garantiva lo sbarco sul terrazzo porticato.

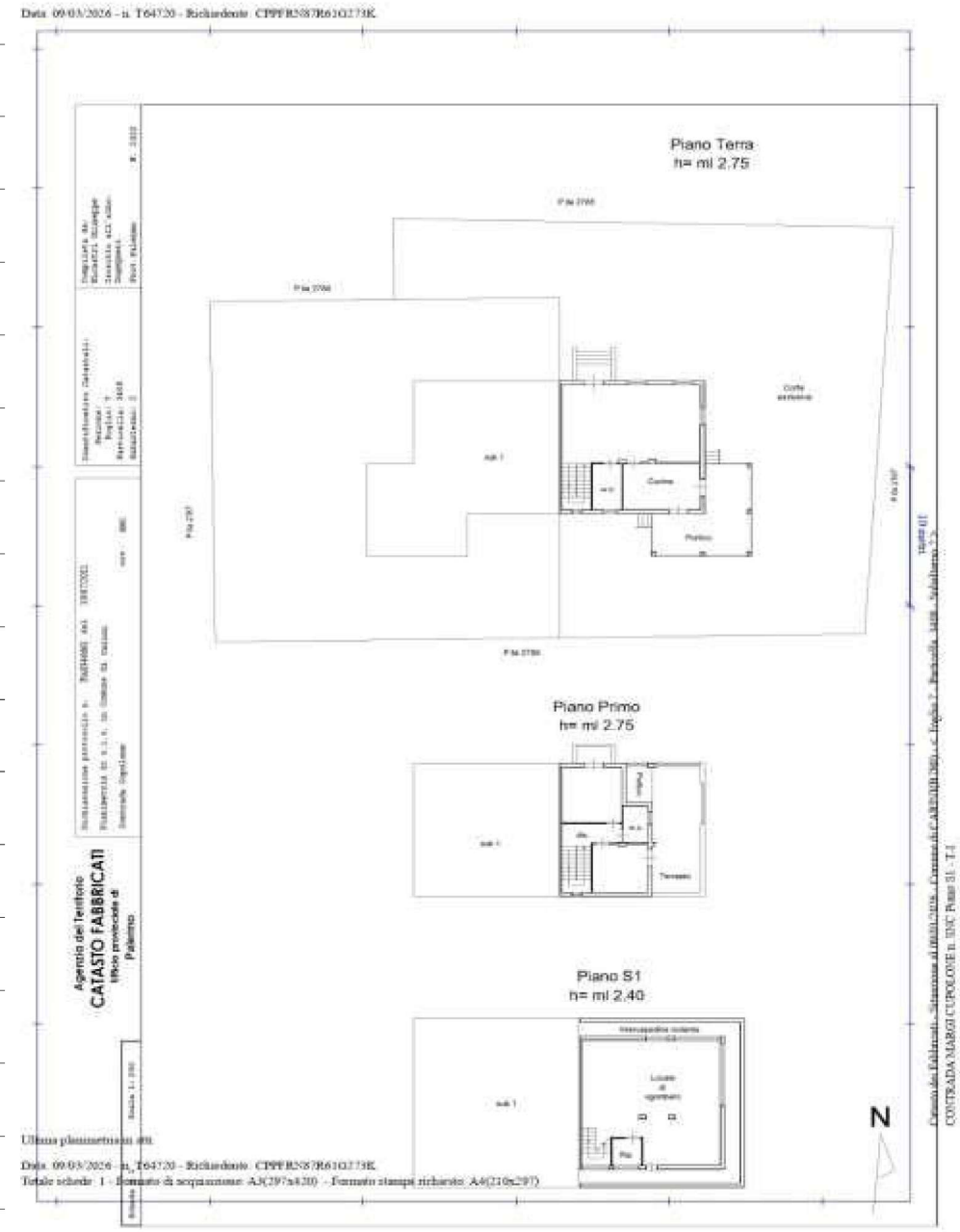
Piano Seminterrato

- **Mutamento di destinazione d'uso non autorizzato:** Il locale attualmente utilizzato e attrezzato come **servizio igienico** risulta catastalmente censito e autorizzato come **ripostiglio**. Tale variazione configura una difformità sia sotto il profilo distributivo sia sotto quello funzionale.

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

Al fine di aggiornare la planimetria catastale sarà pertanto necessario presentare un nuovo DOCFA (costo stimato € 600,00).

Per una migliore comprensione delle difformità si rimanda alle planimetrie allegate di seguito.



Planimetria Catastale

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47



Planimetria delle difformità rispetto al catastale

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

7) **Risposta al 4° quesito: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

L' unità immobiliare è nella misura di piena proprietà 1/1 del Sig. [redacted] corpo di fabbrica indipendente tipologia "villa" con corte esclusiva di pertinenza, ubicato in Carini (PA), Via Antonio Montinaro n. 18, piani Seminterrato, Terra e Primo.

Il bene in oggetto è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti identificativi:

- Foglio: 7;
- Particella: 3408 (ex part.lla 2788);
- Subalterno: 2;
- Categoria: A/7;
- Classe: 8;
- Consistenza: 7 vani;
- Superficie Catastale: mq 199,00 totale, escluso aree scoperte: mq 187,00;
- Rendita: € 632,66

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli collegati da scala interna. Il piano terra (zona giorno) è composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, servizio igienico e terrazzo porticato; il primo piano (zona notte) è composto da disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, balcone e terrazzo; il piano seminterrato è costituito da un ampio vano open-space, un servizio igienico, un disimpegno e un'intercapedine perimetrale (indiana). La corte esclusiva cinge il fabbricato ed è

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

distribuita tra area carrabile pavimentata e giardino in cui è presente una piscina interrata.

Il bene pignorato confina: a nord con particella 2785, a est con particella 2187, a sud con particella 2789, a ovest con particella 3408 sub 1.

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla presenza nella corte esterna di una piscina interrata con relativo locale tecnico, di manufatti in cemento per cisterne e di modifiche alle pavimentazioni esterne; internamente vi è difformità per la tamponatura di una porta-finestra in cucina al piano terra e per la configurazione a servizio igienico di un locale censito come ripostiglio al piano seminterrato.

Vi è domanda di Concessione Edilizia Prot. N. 45387 del 19/12/2007 (e successive varianti/autorizzazioni), rispetto alla quale lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alle medesime difformità interne ed esterne sopra citate.

L'area, su cui ricade il bene secondo quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), è sita nel "*Comune di Carini in Contrada "Margi-Cupolone", distinta in Catasto fabbricati nel Fg. 7, part. 3408, sub. 2, ricade all'interno di un Comparto Omogeneo con destinazione urbaistica di zona C3, destinata a nuovi insediamenti abitativi, con densità edilizia terriotriale di 0,60 mc/mq, lotto minimo mq 800, regolamentata dall'art. 16 delle norme di attuazione del P.R.G.. Nelle zone "C3", l'edificazione avviene esclusivamente attraverso piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati. Con*

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2025 è stata adotatta la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Carini. In tale nuov strumento urbanistico la destinazione urbanistica è variata ricade " Sottozona C3 - Aree di completamento residenziale a bassa densità", ove sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione e completamento edilizio".

Per quanto riguarda la piscina interrata e il relativo locale tecnico, la presenza del vincolo paesaggistico e, in special modo, la pericolosa vicinanza del manufatto alle fondazioni del fabbricato — posizionato ad appena 1,67 metri netti dall'indiana del seminterrato — determinano l'insanabilità assoluta delle opere. A tutela della sicurezza strutturale dell'edificio, si rende quindi obbligatorio il totale ripristino dello stato originario dei luoghi. Tale intervento prevede la rimozione degli impianti, la parziale demolizione delle strutture e il successivo rinterro controllato dello scavo con terreno vegetale idoneo, per una spesa complessiva stimata in € 5.500,00.

Al contrario, risultano tecnicamente regolarizzabili le restanti difformità che interessano il corpo di fabbrica principale e le sue pertinenze minori. Nello specifico, per la chiusura della porta-finestra del vano cucina al piano terra, il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a servizio igienico al piano seminterrato, la pavimentazione rialzata di collegamento tra l'ingresso e il terrazzo porticato, e i manufatti interrati in cemento adibiti a riserva idrica, si renderà necessaria la presentazione di un unico Permesso di Costruire in Sanatoria. Trattandosi di area vincolata, la pratica edilizia comunale sarà

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

subordinata al preventivo rilascio del parere di compatibilità da parte della competente Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. Il costo complessivo è stimato in **€ 4.500,00**.

A completamento dell'iter di regolarizzazione, una volta eseguiti i lavori di ripristino esterno e ottenuta la sanatoria comunale, si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale ufficiale mediante procedura telematica DOCFA, per un costo stimato di **€ 600,00**. Infine, si computa l'onere per la redazione e il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), quantificato in **€ 300,00**.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 256.388,00**

8) **Risposta al 5° quesito: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'unità immobiliare è pervenuta [redacted]:

- atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Bonomo Valerio [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 4
- [redacted] da Alma Immobiliare S.r.l. con sede in Palermo C.F. 05545920828 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nell'aggiornamento febbraio 2024 comune di Carini (PA).;

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

- A Alma Immobiliare S.r.l. con sede in Palermo C.F. 05545920828 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile era pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Li Pira Rosaria del 17 ottobre 2006 repertorio n. 17877/9537 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 7 novembre 2006 al numero di registro generale 68628 e numero di registro particolare 38873 da D.c.c. S.r.l. con sede in Carini (PA) C.F. 03894440829;
- A D.c.c. S.r.l. con sede in Carini (PA) C.F. 03894440829 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile era pervenuto per atto;
- pubblico notarile di compravendita del Notaio Li Pira Rosaria del 16 ottobre 2006 repertorio n. 17874/9536 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 31 ottobre 2006 al numero di registro generale 67203 e numero di registro particolare 38025 da Spadafora Francesco nato a Palermo in data 2 settembre 1956 C.F. SPDFNC56P02G273J per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, Spadafora Giuseppe nato a Palermo in data 7 settembre 1954 C.F. SPDGPP54P07G273Q per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Oldenburg Alessandra Maria Giulia nata in Svezia in data 12 dicembre 1963 C.F. LDNLSN63T52Z132I per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Grefberg Marklund Anna Marina nata in Svezia in data 13 gennaio 1959 C.F.GRFNMR59A53Z132F per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

- A Spadafora Francesco nato a Palermo in data 2 settembre 1956 C.F. SPDFNC56P02G273J per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, Spadafora Giuseppe nato a Palermo in data 7 settembre 1954 C.F. SPDGPP54P07G273Q per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà l'immobile era pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell' Ufficio Del Registro del 21 febbraio 2005 repertorio n. 11/213 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 24 aprile 2009 al numero di registro generale 36693 e numero di registro particolare 25999;
- da Spadafora Giampiero nato a Palermo in data 19 novembre 1959 C.F. SPDGPR59S19G273L e deceduto in data 6 agosto 2004 (atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Li Pira Rosaria del 23 maggio 2005 repertorio n. 16875 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 22 novembre 2010 al numero di registro generale 62504 e numero di registro particolare 40830 da Spadafora Giampiero nato a Palermo in data 19 novembre 1959 C.F. SPDGPR59S19G273L e deceduto in data 6 agosto 2004;
- A Spadafora Francesco nato a Palermo in data 2 settembre 1956 C.F. SPDFNC56P02G273J per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, Spadafora Giampiero nato a Palermo in data 19 novembre 1959 C.F. SPDGPR59S19G273L per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, Spadafora Giuseppe nato a Palermo in data 7 settembre 1954 C.F. SPDGPP54P07G273Q per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCT Foglio 7 Particella

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

16, NCT Foglio 7 Particella 20, NCT Foglio 7 Particella 111, NCT Foglio 7 Particella 112, NCT Foglio 7 Particella 304, NCT Foglio 7 Particella 682, NCT Foglio 7 Particella 713, NCT Foglio 7 Particella 744 sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Lunetta Giovanni Luigi del 26 giugno 2001 repertorio n. 24903 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 29 giugno2001 al numero di registro generale 27652 e numero di registro particolare 19978 da PottinoAnna Maria nata a Palermo in data 5 febbraio 1930 C.F. PTTNMR30B45G273D;

- A Grefberg Marklund Anna Marina nata in Svezia in data 13 gennaio 1959 C.F. GRFNMR59A53Z132F per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Oldenburg Alessandra Maria Giulia nata in Svezia in data 12 dicembre 1963 C.F. LDNLSN63T52Z132I per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile era pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Lunetta aggiornamento febbraio 2024 Giovanni Luigi del 26 giugno 2001 repertorio n. 24904 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 29 giugno 2001 al numero di registro generale 27653 e numero di registro particolare 19979 da Pottino Maria Beatrice nata a Palermo in data 4 settembre 1928 C.F. PTTMBT28P44G273R.

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

9) Risposta al 6° quesito: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile si rappresenta quanto segue: il bene è stato costruito a seguito di domanda di concessione edilizia e con le successive richieste di attivazione della suddetta e le seguenti autorizzazione del Genio Civile e della Sovrintendenza.

- Domanda di concessione Edilizia Prot. N. 45387 del 19/12/2007, (con rilascio della relativa attestazione e successive richieste di attivazione presentate in data 19/12/2008 Prot. N. 48622 e 16/04/2010 Prot. N. 17157).
- Autorizzazione del Genio Civile Prot. N. 828/09-11062/09-10260/10, in data 12/08/2010 e successiva variante Prot. N. 16692/10-21606/10 in data 31/12/2010.
- Autorizzazione della Sovrintendenza per i Beni culturali e ambientali di Palermo Prot. N. 6131/P in data12/08/2009 e successiva variante Prot. N.177/VIII in data 13/01/2011),
- In data 30/08/2011 cron. N. 449/2011 è stata redatta una perizia giurata da parte dell'Ing. Giuseppe Nicastri attestante l'idoneità abitativa dell'immobile.

Per gli interventi atti a riportare l'immobile allo stato legittimo, si rende necessario un intervento combinato volto in parte al ripristino dello stato dei luoghi e in parte alla sanatoria amministrativa delle difformità interne.

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

- Per quanto riguarda la piscina interrata e le relative opere esterne, la presenza del vincolo paesaggistico sulla zona e, soprattutto, la pericolosa vicinanza del manufatto alle fondazioni della casa e all'indiana del seminterrato, posta ad appena 1,67 metri netti di distanza, rendono l'opera non regolarizzabile. I costi per la sua parziale demolizione, la rimozione degli impianti e il totale rinterro controllato dello scavo con terreno vegetale, per una spesa stimata di € 5.500,00.
- Per quanto concerne, invece la chiusura della porta finestra del vano cucina, il cambio di destinazione d'uso del locale ripostiglio in servizio igienico al piano seminterrato, la pavimentazione di collegamento tra l'ingresso principale e il terrazzo porticato, i manufatti in cemento per l'approvvigionamento idrico, si ritiene necessario procedere con la redazione di un Permesso di Costruire in sanatoria (previa autorizzazione della Sovrintendenza in quanto l'area ricade sotto vincolo paesaggistico), per un costo complessivo pari a € 4.500,00.
- Al fine di aggiornare la planimetria catastale rispetto al nuovo stato legittimato bisognerà procedere con un DOCFA con un costo pari a € 600,00. Sarà inoltre necessario redigere l'attestato di prestazione Energetica per un costo stimato di **€ 300,00**.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, il lotto di terreno sito in Carini, Contrada "Margi-Cupolone", identificato al Catasto

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

Fabbricati al Foglio 7, particella 3408, subalterno 2, presenta le seguenti caratteristiche pianificatorie:

- L'area ricade all'interno della Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Carini, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2025.
- La classificazione urbanistica attuale è **"Sottozona C3 – Aree di completamento residenziale a bassa densità"**, sottozona in cui sono consentiti interventi mirati di nuova edificazione e completamento edilizio nel rispetto degli indici di zona.
- **Vincoli:** L'intero compendio immobiliare è gravato da **Vincolo Paesaggistico**, restrizione che impone la tutela della morfologia del suolo e subordina ogni modifica esterna al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

Si riportano di seguito i grafici di confronto tra i disegni allegati alla planimetria di primo impianto e lo stato di fatto.

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47



Schema delle difformità con lo stato legittimo

10) Risposta al 7° quesito: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato non risulta attualmente coabitato né occupato dal debitore esecutato, S[redacted]

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

[redacted] sebbene lo stesso mantenga formalmente la propria residenza anagrafica presso il compendio pignorato sito in Carini (PA), Via Antonio Montinaro n. 18.

11) Risposta al 8° quesito: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'immobile è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

1. TRASCRIZIONE del 04/06/2012 - Registro Particolare 21230 Registro Generale 26320

Pubblico ufficiale BONOMO VALERIO Repertorio 573/442 del 31/05/2012. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 04/06/2012 - Registro Particolare 2263 Registro Generale 26321 Pubblico ufficiale BONOMO VALERIO Repertorio 574/443 del 31/05/2012. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 04/07/2016 - Registro Particolare 20115 Registro Generale 26111 Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 3008 del 10/06/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

4. TRASCRIZIONE del 09/12/2025 - Registro Particolare 49062 Registro Generale 62767 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 10237 del 29/09/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12) Risposta al 9° quesito: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

13) Risposta al 10° quesito: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non risultano esservi pesi e oneri di altro tipo.

14) Risposta al 11° quesito: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

In data 13/04/2026, nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha accertato che l'unità immobiliare in oggetto non fa parte di alcun complesso condominiale e risulta, pertanto, priva di gestione o spese comuni.

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

15) Risposta al 12° quesito: procedere alla valutazione dei beni

Sulla base dei criteri tratti dal quesito n.2 e sulla scorta del rilievo effettuato durante le operazioni peritali, lo scrivente ha rilevato la seguente **superficie commerciale: mq 279,12** la quale è stata così calcolata:

- mq **185.66** di superficie interna (calpestabile) calcolata al 100%;
- mq 30,49 di balcone – terrazzo calcolati al 25 % pari a mq **22,86;**
- mq 34,52 portici al 30% pari **24,16 mq;**
- mq 526.00 corte esclusiva esterna calcolata al 10% si estende fino a raggiungere il quintuplo della superficie coperta pari a **44.92 mq**
- mq 526,00 corte esclusiva calcolata l'eccedenza al 2% pari a **1,52 mq**.

L'unità immobiliare in oggetto, tipologia "villa", insiste all'interno di un lotto inserito in un comparto soggetto a piano di lottizzazione, ubicato nel territorio comunale di Carini, in Contrada Cupolone, con accesso diretto da Via Antonio Montinaro. Il fabbricato si articola su due livelli fuori terra e un piano seminterrato, ed è corredato da un'ampia area esterna di pertinenza esclusiva.

Il contesto circostante è caratterizzato da un tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale e a bassa densità edilizia, derivante dalla progressiva trasformazione di aree storicamente a vocazione agricola. La tipologia costruttiva dominante è costituita da

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

ville e villini indipendenti, elevati su uno o due livelli fuori terra e dotati di corti e giardini privati.

L'accessibilità viaria locale si innesta in modo funzionale su assi di collegamento strategici dal punto di vista infrastrutturale: la zona risulta infatti ben collegata alla Strada Statale 113 "Settentrionale Sicula", allo svincolo dell'Autostrada A29 (Palermo-Mazara del Vallo) e alla rete del Passante Ferroviario, garantendo rapidi collegamenti con il centro cittadino, il capoluogo palermitano e l'aeroporto "Falcone-Borsellino".

L'area è regolarmente servita dalle principali urbanizzazioni primarie (tra cui rete elettrica, viabilità asfaltata e pubblica illuminazione), mentre l'approvvigionamento dei servizi secondari, commerciali e pubblici trova il proprio nucleo di riferimento nel nucleo urbano di Carini, nella vicina frazione di Villagrazia di Carini e lungo l'asse commerciale della citata S.S. 113.

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in scarse condizioni manutentive, evidenziando specifiche criticità sotto il profilo della sicurezza dovute all'assenza di una porzione della ringhiera di protezione sul terrazzo del primo piano, parzialmente divelta. L'immobile necessita, inoltre, di mirati interventi di manutenzione volti al ripristino delle superfici murarie; queste ultime risultano interessate da fenomeni di ammaloramento.

Il valore del bene (che tiene conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dello stato di manutenzione dello stesso) è stato determinato utilizzando i criteri di stima di seguito

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

esposti. Per la corretta applicazione di tale procedura di stima il sottoscritto ha svolto un'indagine volta a confrontare il bene da valutare con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato (valori tratti da Borsino Immobiliare; valori ricavati dai portali come immobiliare.it che raccolgono annunci di vendita e affitti provenienti da diverse agenzie immobiliari che operano sul territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari OMI- Agenzia delle Entrate).

Al fine di adattare la stima al caso specifico sono stati applicati i vari fattori correttivi indicati al p.to 4.4.1 della Norma UNI 10750-2005, i quali tengono conto degli aspetti propri del bene, di seguito elencati:

- Tipologia: (casa singola: 1.04)
- Vetustà: (più da 10 a 20 anni: 1);
- Finiture: (civili:1);
- Manutenzione: (scadente 0.95);
- Riscaldamento: (autonomo: 1.05);
- Infissi esterni: (scuri: 1.03);
- Finestratura: (vetro doppio: 1);

Coefficiente correttivo complessivo: 1.01

Ai fini della determinazione del valore di mercato del lotto, si adotta esclusivamente il Metodo Comparativo di Mercato (Market Comparison Approach). Tale scelta si giustifica in base alle condizioni del caso di specie: il segmento locale (ville/villini a Carini) offre un paniere di campioni comparabili ampio, dinamico e verificabile (dati OMI e

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

compravendite recenti). Sulla base del confronto con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, facendo riferimento alle fonti precedentemente citate, considerando i fattori correttivi sopra elencati e la superficie commerciale del bene in oggetto, il prezzo di mercato dell'immobile stimato è pari a **996,00 €/mq** ovvero

V = mq x V med. = 996,00 x €/mq. 279,12 = **€ 278 003,52**

Moltiplicato per il fattore correttivo:

278 003,52 x 1.01 =

VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON IL METODO DEL CONFRONTO E' PARI A:

€ 280. 783,00

Da tale importo vanno decurtate le seguenti spese:

Demolizione piscina, rimozione impianti, demolizione locale di servizio e rinterro giardino	€ 5.500,00
PdCS: per chiusura porta-finestra cucina, cambio destinazione d'uso di locale ripostiglio in servizio igienico, al piano S, cisterne	€ 4.500,00
DOCFA	€ 600,00
APE	€ 300,00

Totale	**€ 10.900,00**

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47

Pertanto Il valore sarà pari a **€ 269. 883,00** tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si applica una riduzione del 5%.

Il valore dell'immobile sarà quindi pari a **€ 256 388,85**

Arrotondato a **€ 256.388,00**

16) Risposta al 13° quesito: **procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

L'immobile è stato pignorato per intero.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo, lì 21/05/2026 il CTU

Arch. Ettore Giannitrapani

Firmato Da: ETTORE GIANNITRAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54eccb36b6e0a53dfd64e4cc7a122a47