# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Lotto Unico ..... 3
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 4
Titolarità ..... 4
Confini ..... 5
Consistenza ..... 5
Cronistoria Dati Catastali ..... 6
Dati Catastali ..... 7
Precisazioni ..... 7
Patti ..... 8
Stato conservativo ..... 8
Parti Comuni ..... 8
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 9
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 9
Stato di occupazione ..... 9
**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - Frazione Scarcini, 90026, piano T;1 ..... 9
Provenienze Ventennali ..... 10
Formalità pregiudizievoli ..... 10
Normativa urbanistica ..... 11
Regolarità edilizia ..... 12
Vincoli od oneri condominiali ..... 13
Stima / Formazione lotti ..... 13
Riserve e particolarità da segnalare ..... 20
Riepilogo bando d'asta ..... 21
**Lotto Unico** ..... 22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2025 del R.G.E. ..... 24
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 17.187,41** ..... 24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 25

## INCARICO

All'udienza del 17/04/2026, il sottoscritto Arch. Ferraro Angelo, email arch.angelo.ferraro@archiworld.it, PEC angelo.ferraro@archiworldpec.it, Tel. 329 9781222, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - Frazione Scarcini, 90026, piano T;1 (Coord. Geografiche: 37.77584879066394, 14.100293212336645)

## DESCRIZIONE

Fabbricato civile ubicato nella frazione Scarcini del Comune di Petralia Soprana, inserito in un piccolo nucleo insediativo a prevalente carattere rurale delle Alte Madonie. Il contesto conserva i caratteri propri dell'insediamento rurale locale ed è inserito in un territorio montano e collinare di riconoscibile qualità paesaggistico-ambientale.
L'immobile, attualmente in scadente stato di conservazione e non immediatamente fruibile secondo l'ordinaria destinazione residenziale, si sviluppa su due elevazioni fuori terra ed è corredato da corte di pertinenza e area esterna alberata. Per caratteristiche tipologiche e costruttive e per il rapporto con gli spazi esterni pertinenziali, il compendio risulta coerentemente inserito nel contesto rurale circostante.
La zona presenta una bassa densità edilizia, con edifici sparsi e piccoli nuclei abitati. La viabilità locale presenta caratteristiche proprie del tessuto rurale della borgata, con tratti di sezione contenuta. La dotazione di servizi nella frazione è limitata; i principali servizi commerciali e di prima necessità sono reperibili nel centro abitato di Petralia Soprana e nei centri limitrofi, tra cui Petralia Sottana, ove è presente anche il Presidio Ospedaliero “Madonna dell'Alto”.
La localizzazione consente il collegamento con la viabilità sovracomunale e con l'autostrada A19 Palermo-Catania attraverso lo svincolo di Irosa. Nel complesso, le caratteristiche territoriali e paesaggistico-ambientali costituiscono elemento di apprezzamento del contesto localizzativo, cui si contrappongono la posizione periferica rispetto ai principali centri di servizio e la limitata dotazione locale di servizi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L’immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - Frazione Scarcini, 90026, piano T;1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione prevista dall'art. 567, comma 2, c.p.c., all'esito delle verifiche eseguite sulla base della certificazione notarile sostitutiva e della documentazione catastale e ipotecaria presente in atti, risulta completa. La certificazione notarile, depositata in data 30/01/2026 entro il termine prorogato di 45 giorni concesso dal G.E., consente la ricostruzione delle risultanze ipocatastali nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, eseguita in data 28/01/2026 ai nn. RG 4066 e RP 3154.
La provenienza e la titolarità della piena proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutata **** Omissis **** risultano documentate, secondo quanto riportato nella richiamata certificazione notarile, dall'atto di compravendita del 21/04/2005, rogato dal Notaio **** Omissis **** (Rep. n. 50960/19109), regolarmente trascritto alla Conservatoria di Palermo il 21/05/2005 ai nn. 26842/15707. Il titolo, essendo anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, consente la ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel periodo di riferimento.
Il regime di separazione dei beni dell'esecutata è stato altresì riscontrato mediante l'estratto dell'atto di matrimonio, successivamente trasmesso dal Custode giudiziario.
L'esito positivo del controllo della documentazione è stato altresì riportato nell'apposito modulo di verifica ex art. 173-bis, comma 2, disp. att. c.p.c., sottoscritto congiuntamente dall'Esperto stimatore e dal Custode giudiziario. Sulla base delle risultanze della documentazione esaminata ed entro i limiti delle verifiche documentali demandate all'Esperto, non sono emerse carenze ex art. 567 c.p.c. ostative alla prosecuzione delle operazioni peritali.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità della piena proprietà per la quota di 1/1 e il regime patrimoniale sopra indicati sono riportati secondo le risultanze della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. e della documentazione presente in atti.

## CONFINI

Il corpo di fabbrica e la relativa corte di pertinenza, costituenti nel loro insieme la particella 1808 del Foglio 27, confinano,(cfr.All n.4) per quanto desumibile dalla cartografia catastale acquisita e consultata ai fini della presente procedura, con le particelle nn. 1658, 997, 583, 1604, 585, 586, 587, 1949, 1602 e 913 del medesimo foglio, nonché con Via Sant'Agata. L'indicazione dei confinanti è resa sulla base delle risultanze cartografiche catastali e ai soli fini identificativi del bene.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| piano terra | 85,00 mq | 114,00 mq | 1 | 114,00 mq | 2,80 m | terra |
| piano primo | 52,00 mq | 70,00 mq | 1 | 70,00 mq | 3,00 m | primo |
| balcone scoperto | 2,56 mq | 2,56 mq | 0,25 | 0,64 mq | 0,00 m | primo |
| corte – prima quota | 184,00 mq | 184,00 mq | 0,1 | 18,40 mq | 0,00 m | terra |
| corte – parte eccedente | 379,71 mq | 379,71 mq | 0,02 | 7,59 mq | 0,00 m | terra |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **210,63 mq** | | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **210,63 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del corpo di fabbrica è stata determinata mediante rilievo diretto dello stato dei luoghi, eseguito con distanziometro laser Leica DISTO D210, (cfr.All.n.9) con acquisizione delle misure necessarie alla restituzione planimetrica dell'immobile e alla determinazione delle relative superfici. Le misurazioni e le superfici così ricavate devono intendersi assunte con il grado di approssimazione proprio del rilievo strumentale eseguito e con precisione adeguata alle finalità estimative del presente incarico.
Dal rilievo sono state determinate una superficie di circa mq 114,00 al piano terra e una superficie di circa mq 70,00 al piano primo, oltre a due balconi della superficie complessiva di mq 2,56, questi ultimi considerati separatamente quali superfici scoperte accessorie.
Per quanto concerne la corte e le ulteriori aree scoperte pertinenziali, caratterizzate da notevole estensione e conformazione irregolare, la relativa consistenza è stata invece desunta dalla documentazione e dalla rappresentazione planimetrica catastale acquisita, nella quale l'area scoperta annessa al fabbricato risulta unitariamente individuata con la dicitura “CORTE”, nell'ambito della medesima unità immobiliare censita al Foglio 27, particella 1808.
Sulla base della predetta rappresentazione catastale e delle misurazioni grafiche effettuate sulla stessa, la superficie complessiva della particella è stata assunta in circa mq 677,71; detratta la superficie occupata dal sedime del corpo di fabbrica, pari a circa mq 114,00, si determina una superficie scoperta pertinenziale complessiva di circa mq 563,71.
Per le aree esterne non si è proceduto a specifico rilievo plano-altimetrico/topografico strumentale, non ravvisandosi, in relazione alle finalità estimative dell'incarico, la necessità di ulteriori operazioni di dettaglio rispetto alla documentazione disponibile, avuto altresì riguardo ai criteri di proporzionalità dell'attività peritale e di contenimento degli oneri della procedura. Le relative superfici sono state pertanto desunte dalla

rappresentazione catastale acquisita e assunte ai fini della presente valutazione; esse non costituiscono risultato di operazioni di riconfinamento o di determinazione topografica della superficie reale della particella.
Sotto il profilo urbanistico, secondo quanto comunicato dall'U.T.C. del Comune di Petralia Soprana, la particella ricade per circa mq 500 in zona territoriale omogenea “B” e per la restante parte in zona “E” agricola. Tale diversa zonizzazione viene qui richiamata ai fini della corretta descrizione del compendio, rinviando alla successiva fase estimativa ogni considerazione circa la sua eventuale incidenza sul valore del bene.
Ai fini della determinazione della superficie convenzionale assunta nella presente stima, l'intera area scoperta di circa mq 563,71 è stata considerata unitariamente quale corte pertinenziale esclusiva dell'immobile, coerentemente con la rappresentazione catastale, adottando quale criterio di ragguaglio quello previsto dall'Allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.
In particolare, la superficie dei vani principali e degli accessori diretti assunta quale riferimento per il ragguaglio della corte è pari complessivamente a mq 184,00, risultante dalla somma delle superfici del piano terra (mq 114,00) e del piano primo (mq 70,00). Conseguentemente, dei complessivi mq 563,71 di corte, una prima porzione di mq 184,00 viene computata nella misura del 10%, con un'incidenza convenzionale di mq 18,40, mentre la superficie eccedente, pari a mq 379,71, viene computata nella misura del 2%, con un'incidenza convenzionale di circa mq 7,59. Il contributo complessivo della corte alla superficie convenzionale risulta pertanto pari a circa mq 25,99.
I due balconi, della superficie complessiva di mq 2,56, sono mantenuti distinti dalla corte e ragguagliati separatamente secondo il coefficiente previsto per tale tipologia di superficie accessoria scoperta.
La suddivisione della corte nelle due aliquote sopra indicate (10% e 2%) ha esclusiva funzione di ragguaglio della superficie convenzionale e non costituisce suddivisione fisica, catastale o urbanistica dell'area, che permane unitariamente rappresentata quale corte pertinenziale dell'immobile.(cfr. All.n.4e5) La diversa zonizzazione urbanistica delle porzioni della particella sarà specificamente considerata nella successiva determinazione del valore del compendio.
Le superfici convenzionali così determinate sono assunte ai fini estimativi della presente procedura; in particolare, le superfici delle aree esterne derivano dalla documentazione catastale acquisita e non assumono natura di accertamento topografico, operazione di riconfinamento o certificazione della superficie reale della particella.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **15/04/2005** al **13/05/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 27, Part. 1808<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 8 vani<br>Superficie catastale Totale: 225 m² Totale: escluse aree scoperte: 196 m mq<br>Rendita € 252,03<br>Piano T-1 |

L'attuale unità immobiliare, censita al Foglio 27, particella 1808, deriva dalla precedente identificazione catastale Foglio 27, particella 385, sub. 3, a seguito della variazione del 15/04/2005 (Pratica n. PA0103828), con la quale sono stati attribuiti gli attuali identificativi e dati di classamento. La precedente unità risultava censita in categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani. Con variazione del 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati relativi alla superficie catastale, senza modifica degli identificativi, del classamento e della rendita. L'attuale intestazione catastale in capo a **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, decorre dal 21/04/2005 e corrisponde alla titolarità risultante dalla certificazione

notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. presente in atti.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 27 | 1808 | | | A4 | 3 | 8 vani | Totale: 225 m² Totale: escluse aree scoperte: 196 m mq | 252,03 € | T-1 | |

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale del compendio quanto all'ubicazione, all'intestazione e alla consistenza generale dell'immobile. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali e la planimetria catastale in atti sono state riscontrate alcune modeste difformità nella rappresentazione planimetrica, puntualmente evidenziate negli elaborati grafici di rilievo e di confronto allegati alla presente relazione. Tali differenze non incidono sull'univoca identificazione catastale del bene né sulla sostanziale corrispondenza del compendio immobiliare.
Si rende tuttavia necessario l'aggiornamento della rappresentazione catastale, da eseguirsi in coerenza con la definizione delle difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio. Per il relativo adempimento si stima prudenzialmente un onere complessivo nell'ordine di € 1.000,00, comprensivo delle attività tecniche e degli oneri connessi alla predisposizione e presentazione della pratica catastale. Tale importo, avente natura estimativa, è stato considerato nell'ambito della complessiva incidenza delle condizioni del compendio sul valore di mercato e non viene pertanto ulteriormente portato in detrazione. (cfr.All.n.9)

## PRECISAZIONI

Il fabbricato si presenta in condizioni di accentuata vetustà e degrado, direttamente apprezzabili anche in relazione allo stato di taluni elementi costruttivi, delle finiture e delle chiusure. In considerazione delle condizioni materialmente riscontrate, l'accesso, la percorrenza e la permanenza negli ambienti richiedono un adeguato livello di attenzione e cautela da parte di chiunque vi acceda, avuto riguardo allo stato generale dei luoghi, alle condizioni di percorribilità, alla presenza di dislivelli, scale e aperture, nonché alle parti maggiormente degradate o prive delle ordinarie condizioni di protezione. Le condizioni descritte sono quelle direttamente rilevabili mediante ordinaria ispezione visiva alla data del sopralluogo; non essendo state eseguite specifiche verifiche di sicurezza, prove di carico, saggi sui materiali o verifiche di calcolo, la presente relazione non esprime un giudizio sulla capacità resistente residua dei singoli elementi strutturali né sull'eventuale presenza di criticità non direttamente rilevabili. In occasione di eventuali futuri interventi edilizi,

strutturali, di consolidamento, recupero, trasformazione o demolizione, le condizioni delle parti interessate dovranno essere valutate dal tecnico incaricato in relazione alle lavorazioni concretamente previste, individuando, ove necessarie, le appropriate opere provvisionali e misure di messa in sicurezza.

## PATTI

Dall'esame della documentazione disponibile e presente in atti non risultano patti, condizioni o accordi particolari inerenti all'immobile che assumano rilevanza o risultino opponibili alla procedura esecutiva.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta complessivamente in scadente stato di conservazione e manutenzione, con diffusi ed evidenti fenomeni di degrado riconducibili alla vetustà, alla prolungata carenza di interventi manutentivi e allo stato di sostanziale inutilizzazione del fabbricato.
Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati diffusi deterioramenti delle finiture e degli elementi edilizi, con porzioni di muratura prive di intonaco o con rivestimenti ammalorati, pavimentazioni vetuste e deteriorate, nonché serramenti in cattivo stato di conservazione e in parte mancanti. Gli ambienti interni presentano nel complesso condizioni di marcato degrado e non risultano, nello stato attuale, immediatamente fruibili secondo l'ordinaria destinazione residenziale.
Particolare rilevanza assume lo stato conservativo degli elementi lignei dei solai e delle coperture, che presentano evidenti condizioni di vetustà e deterioramento, riscontrabili visivamente anche nelle strutture e negli elementi di finitura ad essi connessi. Analoghe condizioni di degrado interessano, in diversa misura, le restanti componenti edilizie del fabbricato.
Le condizioni complessivamente riscontrate rendono necessario un organico e significativo intervento di recupero del fabbricato, comprendente opere edilizie e di finitura, revisione e/o rifacimento degli elementi deteriorati e adeguamento degli impianti. Lo stato conservativo rilevato è stato conseguentemente assunto quale elemento determinante nel procedimento estimativo e nella determinazione del valore del compendio immobiliare.(cfr.All.n.2)

## PARTI COMUNI

Il bene comprende il corpo di fabbrica e la relativa corte di pertinenza, costituenti nel loro insieme il compendio immobiliare oggetto di pignoramento. Il fabbricato costituisce l'elemento terminale di una stecca edilizia formata da più corpi edificati in continuità, presentando su un lato un rapporto di aderenza e/o contiguità con l'edificato limitrofo e, sul lato opposto, affaccio e sviluppo verso la corte di pertinenza. Tale configurazione risulta coerente con lo stato dei luoghi rilevato. (cfr.All.n.2)
In considerazione della tipologia edilizia e della continuità fisica dell'edificato, non può escludersi che, in corrispondenza del rapporto con la proprietà adiacente, siano presenti elementi murari, strutturali o costruttivi aventi caratteristiche di comunanza o comunque rapporti funzionali con il fabbricato contiguo. La configurazione costruttiva e l'effettiva autonomia di tali elementi non risultano direttamente accertabili mediante l'ordinaria ispezione dei luoghi, non essendo stati eseguiti saggi, demolizioni o altre indagini invasive specificamente finalizzate alla loro individuazione.
Dall'esame della documentazione trasmessa e degli atti esaminati nell'ambito delle operazioni peritali non sono emerse ulteriori parti comuni di natura condominiale specificamente individuate o documentate, né sono stati rilevati elementi documentali dai quali desumere l'esistenza di ulteriori beni, strutture o impianti comuni pertinenti al compendio.
In caso di eventuali futuri interventi strutturali, di consolidamento, trasformazione o demolizione comunque

interessanti il fabbricato, la configurazione costruttiva e strutturale dello stesso e i relativi rapporti con l'edificato limitrofo dovranno essere preventivamente approfonditi dal tecnico incaricato mediante gli accertamenti ritenuti necessari in relazione alle opere concretamente progettate, al fine di individuare l'eventuale presenza di elementi condivisi, interferenze o rapporti strutturali e costruttivi con il fabbricato adiacente e di definire conseguentemente le modalità di intervento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione disponibile e presente in atti non risultano servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul compendio immobiliare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato di costruzione tradizionale, con caratteristiche tipologiche e costruttive riconducibili all'edilizia rurale locale, articolato su due elevazioni fuori terra. Le strutture verticali sono prevalentemente costituite da muratura portante in pietrame; gli orizzontamenti e le coperture sono caratterizzati prevalentemente dalla presenza di elementi lignei, con presenza anche di elementi metallici. Gli elementi lignei visivamente accessibili presentano condizioni di vetustà e diffuso deterioramento. Le murature presentano condizioni e caratteristiche proprie della tipologia costruttiva riscontrata, con locali irregolarità e discontinuità visivamente apprezzabili tra gli elementi lapidei. Le fondazioni non sono state oggetto di ispezione diretta e non ne è pertanto accertata la tipologia costruttiva.
Le pareti interne ed esterne presentano finiture eterogenee, con porzioni intonacate e porzioni con muratura a vista o prive di finitura. Pavimentazioni e infissi risultano vetusti e deteriorati, con alcuni serramenti mancanti. Il collegamento tra i livelli avviene mediante scala interna. La dotazione impiantistica risulta sostanzialmente assente, fatta eccezione per limitati elementi e condutture elettriche a vista, non costituenti un impianto completo e funzionale.
La corte esterna di pertinenza si presenta in condizioni di scarsa manutenzione, con presenza di vegetazione spontanea e di diverse essenze arboree, anch'esse prive di evidente cura manutentiva.
Nel complesso lo stato manutentivo del fabbricato risulta scadente, con diffusi fenomeni di vetustà e degrado e conseguente necessità di un organico intervento di recupero. Le caratteristiche costruttive e le condizioni conservative sopra descritte sono riferite esclusivamente a quanto direttamente osservabile e riscontrato alla data del sopralluogo e allo stato dei luoghi rilevato in tale occasione, senza che ciò comporti valutazioni circa la possibile evoluzione nel tempo delle condizioni degli elementi costruttivi e dei fenomeni di degrado riscontrati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PETRALIA SOPRANA (PA) - FRAZIONE SCARCINI, 90026, PIANO T;1

L'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e non utilizzato. Non sono stati rilevati elementi indicativi di occupazione in atto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **21/04/2005** | **** Omissis **** | **Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | **** Omissis **** | 21/04/2005 | 50960 | 19109 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo | 21/05/2005 | 26842 | 15707 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale è stata verificata sulla base della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. presente in atti. La piena proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutata **** Omissis **** risulta dall'atto di compravendita del 21/04/2005, rogato dal Notaio **** Omissis ****, Rep. n. 50960/19109, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 21/05/2005 ai nn. R.G. 26842 e R.P. 15707. Il predetto titolo, anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento del 28/01/2026, costituisce il titolo derivativo individuato dalla certificazione notarile ai fini della ricostruzione della provenienza nel periodo di riferimento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Palermo il 19/10/2023
  Reg. gen. 50846 - Reg. part. 5044

Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 19/10/2023 ai nn. R.G. 50846 e R.P. 5044, per € 120.000,00 a garanzia del credito di € 197.784,96, originariamente a favore della **** Omissis ****. Nella Sezione D della formalità risulta indicata quale nuovo creditore **** Omissis ****.

***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 28/01/2026
  Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3154
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della richiesta documentale formulata dal sottoscritto e dei successivi solleciti effettuati nell'ambito delle operazioni peritali, il Comune di Petralia Soprana – 3° Settore Gestione del Territorio – Ufficio Tecnico, con nota prot. n. 0009201 del 24/07/2026, ha comunicato che la particella catastale Foglio 27, p.lla 1808, sulla quale insiste il fabbricato oggetto di stima, ricade per circa mq 500 in Zona Territoriale Omogenea B e, per la restante parte, in Zona Territoriale Omogenea E agricola del vigente Programma di Fabbricazione, approvato con deliberazione consiliare n. 104 del 01/10/1978 e D.A. n. 158/79 dell'11/10/1979. Le risultanze urbanistiche di provenienza comunale sono state assunte sulla base della documentazione effettivamente trasmessa dall'Ufficio Tecnico. Per la Zona Territoriale Omogenea B il Comune ha indicato i seguenti parametri: cubatura consentita pari a 9 mc/mq fino a 1.000 mc e 5 mc/mq oltre tale limite; altezza massima m 11,00; distanza dai confini m 5,00; distanza tra fabbricati m 10,00; distanza dal ciglio stradale non fissata. Per la Zona Territoriale Omogenea E agricola sono stati indicati: densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq; altezza massima m 8,00; rapporto di copertura per la residenza pari al 2%; distanza dai confini m 7,50; distanza dal ciglio stradale determinata in relazione alla tipologia della strada ai sensi della normativa richiamata dal Comune.
Contestualmente alla predetta nota, l'Ufficio Tecnico ha trasmesso il Provvedimento Autorizzativo Unico – Autorizzazione Edilizia n. 63 del 10/09/2012, con i relativi allegati, concernente il progetto di ristrutturazione con finalità affittacamere del fabbricato identificato al Foglio 27, p.lla 1808, la cui rilevanza sotto il profilo edilizio-amministrativo è oggetto di separata trattazione nella sezione della presente relazione dedicata alla regolarità edilizia. Dalla documentazione relativa a tale procedimento risulta altresì l'intervento della Soprintendenza BB.CC.AA., con prescrizioni riferite allo specifico progetto allora sottoposto ad esame; tale risultanza viene considerata quale precedente amministrativo direttamente riferibile al compendio, avuto riguardo all'epoca e allo specifico procedimento nel quale il relativo parere venne espresso, senza attribuirle autonoma valenza certificativa circa l'attuale estensione e disciplina dei regimi di tutela.
Ai fini di un più completo inquadramento territoriale, la ricognizione è stata estesa alle ulteriori fonti istituzionali pubblicamente disponibili, dalle quali emerge che il territorio comunale di Petralia Soprana è classificato in Zona Sismica 2 ed è interessato dalla pianificazione regionale in materia di microzonazione sismica e dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), inserendosi altresì nel più ampio contesto territoriale delle Madonie, interessato da strumenti di pianificazione e tutela di natura paesaggistico-ambientale. Il quadro

così ricostruito consente di distinguere le destinazioni e i parametri urbanistici espressamente comunicati dall'Amministrazione comunale dagli ulteriori livelli di pianificazione e tutela risultanti dalla consultazione delle fonti istituzionali. Nella documentazione trasmessa dall'Amministrazione comunale non risultano specificamente indicate, con riferimento alla particella Foglio 27, p.lla 1808, classi di pericolosità PAI né puntuali ricadenze in specifici ambiti del Parco delle Madonie o in ulteriori perimetri di tutela sovraordinata; le ulteriori fonti istituzionali consultate evidenziano tuttavia, nel più ampio contesto territoriale di riferimento, la presenza di strumenti di pianificazione e tutela suscettibili di assumere rilevanza in relazione alla localizzazione del bene e alla natura degli interventi eventualmente previsti.
In considerazione di tale complessivo inquadramento territoriale, nell'ambito di un'eventuale futura progettazione si ritiene pertanto opportuno procedere alla verifica puntuale, da parte del tecnico incaricato e in relazione alla natura e all'entità delle opere concretamente previste, delle discipline sovraordinate effettivamente applicabili alla particella, con particolare riguardo alla pianificazione PAI, alla disciplina paesaggistica e all'eventuale ricadenza in specifici ambiti del Parco delle Madonie. Tale approfondimento, riferito alla disciplina vigente al momento dell'intervento, consentirà di definire compiutamente le condizioni di ammissibilità delle opere e gli eventuali atti di assenso, autorizzazioni, nulla osta o ulteriori adempimenti richiesti dalle Amministrazioni competenti. Le indicazioni contenute nella presente sezione definiscono pertanto l'inquadramento urbanistico e territoriale del compendio ricostruito sulla base delle informazioni e della documentazione trasmesse dall'Amministrazione comunale, degli atti amministrativi esaminati e delle ulteriori fonti istituzionali consultate nell'ambito delle operazioni peritali.(cfr.All.n.8)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla documentazione trasmessa dal Comune di Petralia Soprana risulta il Provvedimento Autorizzativo Unico – Autorizzazione Edilizia n. 63 del 10/09/2012, relativo a un intervento di ristrutturazione del fabbricato identificato al Foglio 27, p.lla 1808, con finalità di affittacamere. La relativa pratica comprende elaborati rappresentativi dello stato di fatto del fabbricato esistente all'epoca, nonché gli elaborati dell'intervento progettato, ed è stata definita mediante il rilascio del predetto provvedimento, previo parere urbanistico favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e acquisizione degli ulteriori pareri richiamati nell'atto.
Il titolo prevedeva l'inizio dei lavori entro sei mesi dal rilascio; dalla documentazione trasmessa dal Comune non risulta tuttavia la relativa comunicazione di inizio lavori. Le opere previste dal progetto non risultano pertanto essere state realizzate in forza del predetto titolo, la cui efficacia deve intendersi cessata per mancato tempestivo inizio dei lavori. Il Provvedimento Autorizzativo Unico – Autorizzazione Edilizia n. 63/2012 e i relativi elaborati, pur non costituendo titolo attualmente efficace per l'esecuzione delle opere ivi previste, vengono assunti nella presente relazione quali elementi documentali rilevanti ai fini della ricostruzione della pregressa vicenda urbanistico-edilizia del fabbricato e della configurazione dello stato di fatto rappresentato nell'ambito del procedimento amministrativo del 2012. (cfr.All.n.8)

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli elaborati dello stato di fatto compresi nella pratica edilizia del 2012 assumono rilievo documentale ai fini della ricostruzione della preesistenza e della configurazione del fabbricato a tale data.
La predetta risultanza viene considerata per il valore documentale che assume nell'ambito della ricostruzione della vicenda edilizia del compendio e non viene, di per sé, assunta quale autonoma attestazione della piena legittimità urbanistico-edilizia di tutte le preesistenze, non essendo stato rinvenuto e trasmesso il titolo edilizio originario né intendendosi con la presente relazione procedere a una rivalutazione dell'istruttoria amministrativa svolta nel 2012. Dall'esame della documentazione trasmessa non sono tuttavia emersi elementi documentali dai quali desumere una realizzazione abusiva del fabbricato nella consistenza preesistente rappresentata nella pratica del 2012.
Quanto all'epoca di realizzazione, in assenza del titolo edilizio originario o di altra documentazione idonea a determinarne con certezza la data di edificazione, sulla base delle caratteristiche tipologiche e costruttive riscontrate, del contesto insediativo di appartenenza e degli ulteriori elementi documentali disponibili, il fabbricato è ragionevolmente riconducibile a epoca anteriore al 01/09/1967. Tale indicazione costituisce una datazione tecnica ricostruttiva sulla base degli elementi complessivamente disponibili e non un accertamento documentale della data di costruzione.
Nella documentazione trasmessa dall'Amministrazione comunale non risultano provvedimenti repressivi o ordini di demolizione specificamente riferiti al compendio, né risulta certificazione di agibilità riferita allo stato attuale del fabbricato. Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), allo stato non disponibile, si stima prudenzialmente un onere pari a circa € 300,00; tale importo non viene autonomamente portato in detrazione dal valore di stima, in quanto ricompreso nell'ambito della complessiva incidenza economica delle condizioni del compendio considerata nel procedimento estimativo.(cfr.All.n.8)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione trasmessa ed esaminata non risultano costituiti un condominio formalmente organizzato, regolamenti condominiali, riparti di spesa o oneri condominiali specificamente riferibili al compendio. Resta distinto da tale profilo quanto già rappresentato nella sezione "Parti comuni" in ordine alla configurazione fisica del fabbricato quale elemento terminale della stecca edilizia e alla possibile presenza, non direttamente accertabile mediante ordinaria ispezione, di elementi costruttivi aventi rapporti di comunanza o funzionali con l'edificato contiguo.

# STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - Frazione Scarcini, 90026, piano T;1
  Fabbricato civile ubicato nella frazione Scarcini del Comune di Petralia Soprana, inserito in un piccolo nucleo insediativo a prevalente carattere rurale delle Alte Madonie. Il contesto conserva i caratteri propri dell'insediamento rurale locale ed è inserito in un territorio montano e collinare di riconoscibile qualità paesaggistico-ambientale. L'immobile, attualmente in scadente stato di conservazione e non immediatamente fruibile secondo l'ordinaria destinazione residenziale, si sviluppa su due elevazioni fuori terra ed è corredato da corte di pertinenza e area esterna alberata. Per caratteristiche tipologiche e costruttive e per il rapporto con gli spazi esterni pertinenziali, il compendio risulta coerentemente inserito nel contesto rurale circostante. La zona presenta una bassa densità edilizia, con edifici sparsi e piccoli nuclei abitati. La viabilità locale presenta caratteristiche proprie del tessuto rurale della borgata, con tratti di sezione contenuta. La dotazione di servizi nella frazione è limitata; i principali servizi commerciali e di prima necessità sono reperibili nel centro abitato di Petralia Soprana e nei centri limitrofi, tra cui Petralia Sottana, ove è presente anche il Presidio Ospedaliero “Madonna dell'Alto”. La localizzazione consente il collegamento con la viabilità sovracomunale e con l'autostrada A19 Palermo-Catania attraverso lo svincolo di Irosa. Nel complesso, le caratteristiche territoriali e paesaggistico-ambientali costituiscono elemento di apprezzamento del contesto localizzativo, cui si contrappongono la posizione periferica rispetto ai principali centri di servizio e la limitata dotazione locale di servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1808, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 20.220,48
  La determinazione del più probabile valore di mercato del compendio è stata effettuata assumendo quale riferimento il criterio stabilito dall'art. 568 c.p.c., secondo il quale, nell'ambito dell'espropriazione immobiliare, il valore dell'immobile deve essere determinato avuto riguardo al valore di mercato. La medesima disposizione richiede all'Esperto di procedere al calcolo della superficie commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima e precisandoli distintamente, tra l'altro, in relazione allo stato d'uso e di manutenzione del bene. Tale previsione assume particolare rilievo nel caso in esame, considerato che il fabbricato presenta condizioni fisiche e funzionali sensibilmente differenti rispetto a quelle proprie di un'abitazione ordinariamente utilizzabile.
  Sotto il profilo metodologico, il procedimento seguito si conforma altresì ai principi generali della dottrina estimativa, secondo la quale la stima non si esaurisce in una mera operazione aritmetica, ma si sostanzia nella formulazione di un giudizio di valore fondato su un procedimento logico, motivato e verificabile. In tale prospettiva si colloca l'impostazione estimativa riconducibile a Carlo Forte, secondo cui il giudizio di stima deve tendere alla formulazione di una previsione di valore motivata, oggettiva e generalmente valida, sulla base dei dati disponibili e delle caratteristiche concretamente riscontrate nel bene. Nel caso in esame tale principio assume particolare rilievo, poiché l'entità del deprezzamento non può essere ricavata dall'automatica applicazione di un coefficiente tabellare, ma deve risultare dalla ponderazione delle specifiche condizioni fisiche, funzionali ed economiche del compendio e dal riscontro quantitativo offerto dai costi necessari al suo recupero.
  Il procedimento adottato è stato pertanto articolato in due fasi tra loro consequenziali: in primo luogo è stato individuato il valore teoricamente attribuibile al compendio in condizioni conservative normali, attraverso l'analisi dei dati disponibili sul mercato locale; successivamente tale valore è stato adeguato alle effettive condizioni fisiche, funzionali ed economiche riscontrate, utilizzando anche la quantificazione dei costi necessari al recupero quale elemento di verifica del giudizio estimativo.

La parziale ricadenza della particella in Zona Territoriale Omogenea “B” è stata considerata anche sotto il profilo estimativo. Tale classificazione non è stata tuttavia automaticamente tradotta nell'attribuzione di un autonomo valore di area edificabile alla relativa porzione, dovendosi distinguere tra i parametri edificatori astrattamente previsti dallo strumento urbanistico e l'effettiva capacità edificatoria residua del compendio. La nota dell'Ufficio Tecnico Comunale individua in circa mq 500 la porzione ricadente in Zona “B” e ne riporta i relativi parametri urbanistici, senza tuttavia specificare se e in quale misura la consistenza edilizia esistente debba essere computata ai fini della determinazione della capacità edificatoria della predetta porzione. Sulla base della documentazione acquisita non risulta pertanto definita l'esistenza e l'entità di un'eventuale capacità edificatoria residua autonomamente utilizzabile. La mera ricadenza di parte della particella in Zona “B” non è stata conseguentemente assunta quale presupposto sufficiente per attribuire alla relativa porzione un autonomo valore edificatorio. (cfr.All.n.8)
Ai fini dell'individuazione del parametro unitario di riferimento è stata preliminarmente consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al Comune di Petralia Soprana, fascia extraurbana, zona OMI R2 – “Zone rurali”, destinazione residenziale. Per il secondo semestre 2025, relativamente alla tipologia “Abitazioni di tipo economico”, in stato conservativo NORMALE, risultano quotazioni comprese tra € 270,00/mq ed € 320,00/mq.
Il dato OMI è stato assunto quale riferimento del livello generale dei valori immobiliari della zona e non quale automatica espressione del valore del bene oggetto di stima. La stessa Agenzia delle Entrate, nella propria Guida sintetica per l'utilizzo delle quotazioni OMI, precisa infatti che le quotazioni forniscono indicazioni di valore di larga massima e non possono intendersi sostitutive della stima puntuale effettuata dal tecnico; precisa inoltre che i valori minimi e massimi rappresentano condizioni di ordinarietà, restando escluse le quotazioni relative a immobili caratterizzati da particolare pregio, particolare degrado o comunque da caratteristiche non ordinarie.
Tale precisazione assume specifica rilevanza nel caso in esame: l'intervallo OMI € 270,00-320,00/mq è riferito a immobili in stato conservativo normale, mentre il fabbricato oggetto della presente valutazione si trova in condizioni marcatamente differenti. Il parametro OMI viene pertanto utilizzato per individuare il valore teorico di riferimento in condizioni ordinarie, sul quale operare successivamente gli adeguamenti resi necessari dalle condizioni effettive del bene.
Al fine di verificare la coerenza del predetto intervallo con i prezzi effettivamente riscontrabili nel mercato locale, l'indagine è stata integrata mediante la consultazione del servizio dell'Agenzia delle Entrate “Consultazione valori immobiliari dichiarati”, privilegiando le transazioni ricadenti nella medesima zona OMI R2 e dalle quali fosse direttamente ricavabile un prezzo unitario.
Dall'indagine sono state rilevate, con riferimento all'anno 2023 e alla zona OMI R2, diverse compravendite di immobili a destinazione residenziale: nel mese di febbraio un'abitazione in categoria A/4, della superficie di 66 $m^2$, è stata trasferita per € 20.000,00, corrispondenti a circa € 303,03/$m^2$; nel mese di marzo un'abitazione in categoria A/4, di 100 $m^2$, è stata trasferita per € 25.000,00, pari a € 250,00/$m^2$; nel mese di luglio un'abitazione in categoria A/4, di 141 $m^2$, è stata trasferita per € 46.770,00, corrispondenti a circa € 331,70/$m^2$; nel mese di agosto un'abitazione in categoria A/3, di 111 $m^2$, è stata trasferita per € 36.600,00, pari a circa € 329,73/$m^2$; nel mese di novembre, infine, un'abitazione in categoria A/2, di 107 $m^2$, è stata trasferita per € 55.000,00, corrispondenti a circa € 514,02/$m^2$. Pur nella fisiologica dispersione dei valori rilevati, si osserva la presenza di più transazioni collocate nell'intorno di € 300-330/$m^2$. È stata inoltre rilevata una compravendita dell'agosto 2025 relativa a un'abitazione in categoria A/2, della superficie di 206 $m^2$, trasferita per € 90.000,00, pari a circa € 436,89/$m^2$; tale ultima transazione ricade tuttavia nella diversa zona OMI E5 e viene pertanto considerata esclusivamente quale elemento conoscitivo secondario del più generale mercato residenziale locale, senza attribuirle il medesimo peso delle transazioni ricadenti nella zona R2.
I dati così acquisiti devono essere utilizzati con la necessaria cautela. Le informazioni disponibili attraverso il servizio dei valori immobiliari dichiarati non consentono infatti di conoscere con sufficiente dettaglio, per ciascuna unità trasferita, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

rilevanti ai fini di un confronto estimativo completo e, in particolare, l'effettivo stato manutentivo, le caratteristiche costruttive e impiantistiche, la qualità delle finiture, la posizione puntuale e la consistenza delle eventuali pertinenze.
Per tale ragione le predette transazioni non vengono assunte quali comparabili perfettamente omogenei, né sottoposte a una impropria media aritmetica, ma vengono utilizzate quale riscontro empirico dell'ordine di grandezza dei prezzi effettivamente dichiarati nel segmento territoriale considerato.
Va inoltre considerato che le transazioni dalle quali è stato possibile ricavare direttamente un prezzo unitario sono prevalentemente riferite all'anno 2023. Tale circostanza costituisce un'ulteriore ragione per non attribuire loro la funzione di comparabili diretti. Il riferimento temporalmente principale rimane infatti costituito dalle quotazioni OMI del secondo semestre 2025, prossime alla data della presente valutazione, mentre i corrispettivi dichiarati vengono utilizzati quale verifica della coerenza dell'ordine di grandezza del parametro assunto.
Alla luce della fascia OMI € 270,00-320,00/mq e del riscontro fornito dalle transazioni sopra esaminate, si ritiene congruo assumere, quale valore unitario teorico riferibile al compendio nell'ipotesi di condizioni conservative normali, il valore di € 320,00/mq. La scelta del limite superiore della fascia OMI trova riscontro, in particolare, nella presenza di più transazioni della medesima zona R2 collocate nell'intorno di € 300-330/mq e non viene invece collegata alla consistenza della corte o alla classificazione urbanistica di parte della particella, elementi già autonomamente considerati nelle rispettive componenti della valutazione. (cfr.All.n.10)
Applicando il valore unitario di € 320,00/mq alla superficie convenzionale complessivamente determinata in mq 210,63, si ottiene:
mq 210,63 × €/mq 320,00 = € 67.401,60.
L'importo di € 67.401,60 rappresenta pertanto il valore teorico del compendio nell'ipotesi di condizioni conservative normali e non il valore attribuibile al bene nello stato effettivamente riscontrato.
Occorre quindi procedere agli adeguamenti richiesti dalle concrete condizioni del fabbricato, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c. in relazione, in particolare, allo stato d'uso e di manutenzione.
Ai fini dell'analisi estimativa, le condizioni rilevate sono state ricondotte alle componenti del deterioramento fisico e manutentivo, dell'obsolescenza e inadeguatezza funzionale e della componente economica complessiva del deprezzamento, secondo un'impostazione riscontrabile, tra l'altro, nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – V edizione 2024, elaborate dall'ABI e aggiornate ai più recenti standard internazionali ed europei di valutazione. Le Linee Guida distinguono infatti il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica e prevedono che i calcoli del deprezzamento siano comprensibili e forniscano elementi sufficienti per consentire a chi esamina la valutazione di comprendere i dati, le analisi e le conclusioni raggiunte.
La prima componente è costituita dal deterioramento fisico e manutentivo. Essa comprende la vetustà dell'organismo edilizio, la prolungata carenza manutentiva, il deterioramento degli elementi costruttivi e delle finiture e, più in generale, la perdita di efficienza materiale dell'edificio rispetto alla condizione conservativa normale assunta quale riferimento. Nel caso in esame tale componente assume particolare rilievo non in ragione della sola età cronologica del fabbricato, bensì delle condizioni materiali effettivamente riscontrate, caratterizzate da uno stato di degrado grave e diffuso e dalla necessità di interventi estesi per il recupero delle normali condizioni di conservazione.
La seconda componente è rappresentata dall'obsolescenza e inadeguatezza funzionale. Essa esprime la perdita di utilità del fabbricato rispetto alla funzione residenziale cui è destinato e viene mantenuta distinta dal deterioramento meramente materiale. Nello stato rilevato il bene non presenta infatti condizioni di ordinaria e immediata fruibilità abitativa e necessita di un significativo processo di recupero prima di poter conseguire un livello di funzionalità assimilabile a quello degli immobili in condizioni normali assunti quale riferimento. Il potenziale acquirente non acquisisce pertanto un'abitazione immediatamente utilizzabile, ma un organismo edilizio sul quale dovrà preventivamente intervenire per ripristinarne l'effettiva utilità residenziale.
La terza componente è rappresentata dalla componente economica complessiva del deprezzamento,

intesa quale incidenza sul valore di mercato delle conseguenze economiche connesse alle condizioni del bene. In essa assumono rilievo l'onerosità degli interventi necessari al recupero, le spese tecniche e professionali connesse, secondo le prestazioni effettivamente necessarie, alla progettazione, alla direzione dei lavori e agli ulteriori adempimenti tecnici, gli oneri tecnico-amministrativi, gli eventuali adempimenti in materia di sicurezza, i tempi necessari alla progettazione e all'esecuzione dell'intervento, l'alea tecnica ed economica propria del recupero di un organismo edilizio fortemente deteriorato e la conseguente minore appetibilità commerciale del compendio nello stato attuale. Le predette componenti vengono considerate esclusivamente per quanto non già comprese nella quantificazione economica delle opere, al fine di evitare duplicazioni del loro effetto sul valore.
La scelta di analizzare distintamente le cause del deprezzamento trova ulteriore conforto metodologico nel cosiddetto breakdown method, richiamato dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 6 del 30 novembre 2012, che considera il degrado come fenomeno complesso e ne prevede la scomposizione nelle componenti del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna. La predetta Circolare opera in uno specifico ambito catastale e non viene pertanto utilizzata nel presente procedimento per mutuare coefficienti o percentuali di deprezzamento, ma esclusivamente quale conforto metodologico al principio della scomposizione e dell'analisi delle diverse cause della perdita di valore.
Al fine di non affidare la valutazione della gravità delle predette condizioni a considerazioni esclusivamente qualitative, è stata effettuata una specifica stima dei costi delle opere necessarie al recupero del fabbricato.
Anche tale scelta trova riscontro metodologico nelle Linee Guida ABI 2024, secondo le quali le stime del deperimento fisico e dell'obsolescenza funzionale possono essere effettuate mediante quote di ammortamento, attraverso il costo degli interventi di ripristino oppure mediante confronti diretti tra immobili in condizioni simili caratterizzati da differenti livelli di deperimento e obsolescenza.
Nel caso concreto, la quantificazione delle opere necessarie al recupero restituisce un costo superiore a € 90.000,00, mentre il valore teorico assunto quale riferimento per il compendio in condizioni conservative normali è stato determinato in € 67.401,60. Il rapporto tra tali grandezze evidenzia la rilevante incidenza economica delle condizioni attuali del fabbricato e costituisce un elemento quantitativo di verifica dell'entità del deprezzamento.
Il confronto tra tali grandezze non viene assunto quale verifica della convenienza economica di un eventuale intervento di recupero, né quale operazione aritmetica di detrazione dei costi dal valore, ma esclusivamente quale elemento quantitativo di riscontro della rilevante distanza esistente tra le condizioni attuali del fabbricato e la condizione conservativa normale assunta quale riferimento estimativo.
La quantificazione dei costi assume pertanto funzione di controllo e supporto del giudizio estimativo sull'entità del deprezzamento, mentre il valore di mercato del compendio viene autonomamente determinato nello stato di fatto in cui esso si trova, tenendo conto sia delle condizioni fisiche e funzionali rilevate sia delle utilità immobiliari che permangono. In tale prospettiva, il computo consente di confermare quantitativamente che il passaggio dalla condizione attuale a quella ordinaria richiede interventi di consistenza economica rilevante e che tale circostanza incide sull'apprezzamento del bene da parte di un ordinario operatore di mercato.
Il fatto che l'entità dei costi stimati risulti superiore al valore teorico assunto quale riferimento per la condizione conservativa normale non comporta, di per sé, l'azzeramento del valore immobiliare, né viene utilizzato per formulare un giudizio sulla convenienza di un futuro investimento. Il compendio conserva infatti, anche nello stato attuale, utilità immobiliari economicamente apprezzabili riconducibili alla consistenza edilizia esistente, al sedime e alla corte pertinenziale. A tali elementi si aggiungono le caratteristiche del contesto territoriale e paesaggistico nel quale il compendio è inserito, già illustrate nella parte descrittiva della presente relazione, nonché la possibilità, previo recupero e nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia applicabile, di restituire al fabbricato una concreta fruibilità secondo la sua ordinaria destinazione. Tali caratteristiche concorrono al mantenimento di un'apprezzabilità economica residua del compendio, pur dovendo essere ponderate con la posizione

periferica rispetto ai principali centri di servizio, la limitata dotazione locale di servizi e le caratteristiche della viabilità della borgata.
Il raffronto tra il costo degli interventi necessari al recupero, quantificato nel computo estimativo in misura superiore a € 90.000,00, e il valore teorico del compendio in condizioni conservative e funzionali ordinarie, pari a € 67.401,60, evidenzia una marcata sproporzione tra l'ordine di grandezza dell'impegno economico richiesto dallo scenario di recupero considerato e il valore immobiliare teoricamente conseguibile in condizioni ordinarie, costituendo un elemento quantitativo di particolare rilievo nella valutazione dell'incidenza delle condizioni attuali sul valore del bene. Tale circostanza incide significativamente sull'apprezzamento economico del compendio nello stato attuale, senza comportare di per sé l'azzeramento del relativo valore di mercato, permanendo una consistenza immobiliare materialmente esistente e residue utilità suscettibili di apprezzamento economico.
Al fine di rendere verificabile il percorso estimativo, il deprezzamento è stato analizzato attraverso la scomposizione delle principali cause di perdita di valore. Una prima macro-componente è costituita dal deperimento fisico, riferibile al diffuso stato di deterioramento degli elementi edilizi e delle finiture direttamente rilevabili; una seconda è rappresentata dall'obsolescenza funzionale e tecnologica, con particolare riguardo alla sostanziale carenza degli impianti, alle prestazioni dell'organismo edilizio e alla necessità di un complessivo adeguamento funzionale; una terza componente, di natura economica, deriva dalla rilevante sproporzione tra l'impegno economico necessario per il recupero integrale e il valore conseguibile dal compendio in condizioni ordinarie.
Le predette componenti non sono state tradotte in autonome percentuali da sommare aritmeticamente, poiché risultano tra loro parzialmente interdipendenti: il costo degli interventi, ad esempio, riflette contemporaneamente fenomeni di deterioramento fisico e di obsolescenza funzionale. L'attribuzione di percentuali distinte alle singole componenti determinerebbe pertanto il rischio di duplicarne l'incidenza e introdurrebbe una precisione numerica non adeguatamente supportata dalle evidenze disponibili. La scomposizione è stata invece utilizzata quale strumento analitico per individuare e ponderare le differenti cause del deprezzamento complessivo.
L'entità del costo di recupero, superiore allo stesso valore teorico conseguibile in condizioni ordinarie, colloca il compendio in una condizione di deprezzamento particolarmente elevato. Al tempo stesso, il bene non può essere assimilato a un'entità priva di utilità economica, permanendo la consistenza edilizia, il sedime, le pertinenze esterne e le ulteriori caratteristiche immobiliari del compendio. Tenuto conto congiuntamente di tali elementi, nonché dell'assenza, nell'ambito delle indagini svolte sul mercato locale, di immobili sufficientemente omogenei per caratteristiche e grado di deterioramento da assumere quali comparabili diretti nello stato attuale, il giudizio estimativo conduce a collocare il valore residuo del compendio entro un intervallo prudenziale indicativamente compreso tra il 25% e il 35% del corrispondente valore teorico in condizioni ordinarie. Il limite inferiore esprime una situazione nella quale assumono prevalenza le condizioni di degrado e l'elevato impegno economico richiesto dal recupero; il limite superiore tiene maggiormente conto della permanenza della consistenza edilizia, del sedime, della corte pertinenziale e delle residue utilità immobiliari del compendio. In assenza di elementi oggettivi idonei a giustificare l'assunzione di uno dei due estremi dell'intervallo, si ritiene congruo adottarne il valore centrale, pari al 30%. Il corrispondente deprezzamento del 70% costituisce pertanto la conseguenza aritmetica del valore residuo così determinato e rappresenta l'esito del giudizio estimativo, non il suo presupposto.
Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore residuo assunto ai fini della presente stima è pertanto pari al 30% del valore teorico riferibile alla condizione conservativa normale. Tale risultato costituisce la sintesi quantitativa delle componenti di deperimento fisico, obsolescenza funzionale e incidenza economica sopra analizzate e non deriva dall'applicazione di un coefficiente standardizzato né dalla mera sottrazione aritmetica del costo degli interventi dal valore teorico del bene.
La percentuale così determinata non deriva dall'applicazione di coefficienti normativamente predeterminati, né dalla sommatoria di aliquote arbitrariamente attribuite alle singole componenti sopra descritte. L'analisi per macro-componenti – deterioramento fisico e manutentivo, obsolescenza e inadeguatezza funzionale e componente economica complessiva del deprezzamento – è stata utilizzata

quale strumento di lettura e ponderazione delle diverse cause che concorrono alla perdita di valore, senza attribuire a ciascuna di esse un'autonoma aliquota percentuale, non essendo individuabile, nel caso concreto, un parametro normativo o tabellare univocamente applicabile. L'attribuzione di percentuali autonome alle singole componenti avrebbe, pertanto, introdotto nel procedimento una precisione soltanto apparente, non supportata da corrispondenti parametri oggettivi. La misura complessiva del deprezzamento costituisce invece il risultato conclusivo del giudizio estimativo, nel quale le predette componenti vengono considerate congiuntamente e nella loro reciproca interazione, alla luce delle condizioni concretamente rilevate e dell'entità economica degli interventi necessari al recupero.
Sotto tale profilo, l'attribuzione di un valore residuo del 30% consente di riconoscere nel giudizio di stima il valore delle utilità immobiliari che permangono nello stato attuale, pur in presenza della rilevante incidenza delle condizioni fisiche, funzionali ed economiche precedentemente descritte. Il corrispondente deprezzamento del 70% rappresenta pertanto l'esito della ponderazione complessiva delle condizioni concretamente rilevate e degli elementi quantitativi di riscontro acquisiti, e non un abbattimento genericamente attribuito in ragione della sola vetustà o del semplice stato manutentivo.
Assunto pertanto il valore teorico del compendio in condizioni conservative normali in € 67.401,60, il deprezzamento complessivo del 70% corrisponde a:
€ 67.401,60 × 70% = € 47.181,12
e il conseguente valore residuo, pari al 30%, risulta:
€ 67.401,60 × 30% = € 20.220,48.
Alla luce delle indagini di mercato effettuate, delle quotazioni OMI, dei corrispettivi immobiliari dichiarati esaminati, delle condizioni fisiche e funzionali rilevate, dell'entità economica degli interventi necessari al recupero e delle ulteriori componenti che incidono sull'apprezzamento del bene da parte del mercato, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova alla data della stima, viene pertanto determinato in € 20.220,48.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Fabbricato civile<br>Petralia Soprana (PA) - Frazione Scarcini, 90026, piano T;1 | 210,63 mq | 320,00 €/mq | € 67.401,60 | 100,00% | € 20.220,48 |
| | | | | Valore di stima: | € 20.220,48 |

Valore di stima: € 20.220,48

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Riduzione per comparabilità e competitività della vendita forzata | 15,00 | % |

***Valore finale di stima:*** **€ 17.187,41**

Il valore di stima sopra indicato, pari a € 20.220,48, rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare nelle effettive condizioni di fatto e di conservazione rilevate.
In conformità a quanto espressamente previsto dal mandato conferito dal G.E., su tale valore viene applicata una riduzione del 15%, al fine di tenere conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata e di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione rispetto all'acquisto nel libero mercato.
Il prezzo base d'asta proposto per il Lotto Unico viene pertanto determinato in € 17.187,41.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente relazione è stata redatta nell'ambito e per le finalità proprie dell'incarico estimativo conferito, sulla base della documentazione disponibile e di quella trasmessa nell'ambito delle operazioni peritali, delle indagini svolte e delle condizioni direttamente rilevabili alla data del sopralluogo. Le valutazioni relative allo stato manutentivo, conservativo e costruttivo del fabbricato sono riferite alle condizioni visibili e tecnicamente apprezzabili mediante ordinaria ispezione dei luoghi.
Non sono state eseguite indagini invasive o distruttive, saggi sui materiali, prove di carico, verifiche di calcolo o altre indagini specialistiche finalizzate all'accertamento della sicurezza e della capacità resistente delle strutture. La presente relazione non costituisce pertanto verifica, collaudo o certificazione dell'idoneità statica, strutturale o impiantistica del fabbricato; nessun giudizio sulla capacità resistente delle murature, dei solai, delle travi, delle coperture, dei relativi collegamenti o degli altri elementi strutturali può ritenersi implicitamente desunto dalla presente valutazione. Gli accertamenti sono stati limitati alle parti direttamente accessibili e visivamente esaminabili, senza demolizioni, rimozioni, aperture o altre operazioni finalizzate all'ispezione di parti occultate o non accessibili.
Le condizioni di vetustà, degrado e obsolescenza direttamente riscontrate sono state considerate nel giudizio estimativo e, ove tecnicamente apprezzabili e quantificabili sulla base degli accertamenti eseguiti, parzialmente recepite nel computo estimativo delle opere di recupero. Tale computo ha esclusiva funzione estimativa, quale quantificazione dell'ordine di grandezza dell'impegno economico connesso allo scenario di recupero considerato, e non costituisce progetto, computo esecutivo, capitolato o preventivo delle opere effettivamente necessarie, né presuppone l'individuazione di tutte le lavorazioni che potrebbero rendersi necessarie a seguito di successive indagini o in fase esecutiva.
Eventuali vizi, ammaloramenti, dissesti, carenze costruttive, insufficienze prestazionali o necessità di consolidamento, sostituzione, adeguamento o messa in sicurezza non direttamente rilevabili mediante l'ispezione effettuata, ovvero la cui natura o consistenza non fosse determinabile senza specifiche indagini, non possono ritenersi oggetto di accertamento nell'ambito della presente relazione e potranno essere definiti soltanto mediante gli opportuni approfondimenti specialistici. La loro eventuale esistenza non può essere esclusa sulla base della presente relazione, né l'assenza di una loro specifica quantificazione nel computo estimativo può essere interpretata quale attestazione della relativa inesistenza.
Le risultanze e le conclusioni della presente relazione devono pertanto intendersi riferite allo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo, alla documentazione acquisita e al livello di approfondimento tecnico proprio dell'incarico estimativo conferito. Il valore determinato tiene conto delle condizioni materialmente accertate e della complessiva onerosità del recupero nei termini illustrati nella relazione, ma non implica l'accertamento, l'esclusione o la quantificazione di condizioni occulte o comunque non tecnicamente determinabili mediante gli accertamenti eseguiti.
Nell'area esterna è stata inoltre rilevata la presenza di un elemento tubolare in materiale cementizio recante la marcatura "FIBROSINT". Non essendo stata eseguita una specifica caratterizzazione del materiale, la relativa composizione non può essere determinata sulla base del solo esame visivo e della marcatura rilevata; conseguentemente, eventuali oneri connessi alla sua futura rimozione o gestione non sono stati specificamente quantificati nel computo estimativo.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Misilmeri, li 10/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Angelo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 - Allegato fotografico
- ✓ N° 3 - Visure Catastali
- ✓ N° 4 - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ N° 5 - Planimetria Catastale
- ✓ N° 6 - Ortofoto ubicazione bene
- ✓ N° 7 - Sovrapposizione estratto di mappa - ortofoto
- ✓ N° 8 - Documentazione rilasciata dal Comune di Petralia Soprana
- ✓ N° 9 - Rilievo: stato di fatto e difformità
- ✓ N° 10 - Valore quotazione immobiliare Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 11- Computo Metrico

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Petralia Soprana (PA) - Frazione Scarcini, 90026, piano T;1
  Fabbricato civile ubicato nella frazione Scarcini del Comune di Petralia Soprana, inserito in un piccolo nucleo insediativo a prevalente carattere rurale delle Alte Madonie. Il contesto conserva i caratteri propri dell'insediamento rurale locale ed è inserito in un territorio montano e collinare di riconoscibile qualità paesaggistico-ambientale. L'immobile, attualmente in scadente stato di conservazione e non immediatamente fruibile secondo l'ordinaria destinazione residenziale, si sviluppa su due elevazioni fuori terra ed è corredato da corte di pertinenza e area esterna alberata. Per caratteristiche tipologiche e costruttive e per il rapporto con gli spazi esterni pertinenziali, il compendio risulta coerentemente inserito nel contesto rurale circostante. La zona presenta una bassa densità edilizia, con edifici sparsi e piccoli nuclei abitati. La viabilità locale presenta caratteristiche proprie del tessuto rurale della borgata, con tratti di sezione contenuta. La dotazione di servizi nella frazione è limitata; i principali servizi commerciali e di prima necessità sono reperibili nel centro abitato di Petralia Soprana e nei centri limitrofi, tra cui Petralia Sottana, ove è presente anche il Presidio Ospedaliero “Madonna dell'Alto”. La localizzazione consente il collegamento con la viabilità sovracomunale e con l'autostrada A19 Palermo-Catania attraverso lo svincolo di Irosa. Nel complesso, le caratteristiche territoriali e paesaggistico-ambientali costituiscono elemento di apprezzamento del contesto localizzativo, cui si contrappongono la posizione periferica rispetto ai principali centri di servizio e la limitata dotazione locale di servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1808, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: A seguito della richiesta documentale formulata dal sottoscritto e dei successivi solleciti effettuati nell’ambito delle operazioni peritali, il Comune di Petralia Soprana – 3° Settore Gestione del Territorio – Ufficio Tecnico, con nota prot. n. 0009201 del 24/07/2026, ha comunicato che la particella catastale Foglio 27, p.lla 1808, sulla quale insiste il fabbricato oggetto di stima, ricade per circa mq 500 in Zona Territoriale Omogenea B e, per la restante parte, in Zona Territoriale Omogenea E agricola del vigente Programma di Fabbricazione, approvato con deliberazione consiliare n. 104 del 01/10/1978 e D.A. n. 158/79 dell’11/10/1979. Le risultanze urbanistiche di provenienza comunale sono state assunte sulla base della documentazione effettivamente trasmessa dall’Ufficio Tecnico. Per la Zona Territoriale Omogenea B il Comune ha indicato i seguenti parametri: cubatura consentita pari a 9 mc/mq fino a 1.000 mc e 5 mc/mq oltre tale limite; altezza massima m 11,00; distanza dai confini m 5,00; distanza tra fabbricati m 10,00; distanza dal ciglio stradale non fissata. Per la Zona Territoriale Omogenea E agricola sono stati indicati: densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq; altezza massima m 8,00; rapporto di copertura per la residenza pari al 2%; distanza dai confini m 7,50; distanza dal ciglio stradale determinata in relazione alla tipologia della strada ai sensi della normativa richiamata dal Comune. Contestualmente alla predetta nota, l’Ufficio Tecnico ha trasmesso il Provvedimento Autorizzativo Unico – Autorizzazione Edilizia n. 63 del 10/09/2012, con i relativi allegati, concernente il progetto di ristrutturazione con finalità affittacamere del fabbricato identificato al Foglio 27, p.lla 1808, la cui rilevanza sotto il profilo edilizio-amministrativo è oggetto di separata trattazione nella sezione della presente relazione dedicata alla regolarità edilizia. Dalla documentazione relativa a tale procedimento risulta altresì l’intervento della Soprintendenza BB.CC.AA., con prescrizioni riferite allo specifico progetto allora sottoposto ad esame; tale risultanza viene considerata quale precedente amministrativo direttamente riferibile al compendio, avuto riguardo all’epoca e allo specifico procedimento nel quale il relativo parere venne espresso, senza attribuirle autonoma valenza certificativa circa l’attuale estensione e disciplina dei regimi di tutela. Ai fini di un più completo inquadramento territoriale, la ricognizione è stata estesa alle ulteriori fonti istituzionali pubblicamente disponibili, dalle quali emerge che il territorio comunale di Petralia Soprana è classificato in Zona Sismica 2 ed è interessato dalla pianificazione regionale in materia di

microzonazione sismica e dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), inserendosi altresì nel più ampio contesto territoriale delle Madonie, interessato da strumenti di pianificazione e tutela di natura paesaggistico-ambientale. Il quadro così ricostruito consente di distinguere le destinazioni e i parametri urbanistici espressamente comunicati dall'Amministrazione comunale dagli ulteriori livelli di pianificazione e tutela risultanti dalla consultazione delle fonti istituzionali. Nella documentazione trasmessa dall'Amministrazione comunale non risultano specificamente indicate, con riferimento alla particella Foglio 27, p.lla 1808, classi di pericolosità PAI né puntuali ricadenze in specifici ambiti del Parco delle Madonie o in ulteriori perimetri di tutela sovraordinata; le ulteriori fonti istituzionali consultate evidenziano tuttavia, nel più ampio contesto territoriale di riferimento, la presenza di strumenti di pianificazione e tutela suscettibili di assumere rilevanza in relazione alla localizzazione del bene e alla natura degli interventi eventualmente previsti. In considerazione di tale complessivo inquadramento territoriale, nell'ambito di un'eventuale futura progettazione si ritiene pertanto opportuno procedere alla verifica puntuale, da parte del tecnico incaricato e in relazione alla natura e all'entità delle opere concretamente previste, delle discipline sovraordinate effettivamente applicabili alla particella, con particolare riguardo alla pianificazione PAI, alla disciplina paesaggistica e all'eventuale ricadenza in specifici ambiti del Parco delle Madonie. Tale approfondimento, riferito alla disciplina vigente al momento dell'intervento, consentirà di definire compiutamente le condizioni di ammissibilità delle opere e gli eventuali atti di assenso, autorizzazioni, nulla osta o ulteriori adempimenti richiesti dalle Amministrazioni competenti. Le indicazioni contenute nella presente sezione definiscono pertanto l'inquadramento urbanistico e territoriale del compendio ricostruito sulla base delle informazioni e della documentazione trasmesse dall'Amministrazione comunale, degli atti amministrativi esaminati e delle ulteriori fonti istituzionali consultate nell'ambito delle operazioni peritali.(cfr.All.n.8)

***Prezzo base d'asta:*** **€ 17.187,41**

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.187,41

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Petralia Soprana (PA) - Frazione Scarcini, 90026, piano T;1 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1808, Categoria A4 | **Superficie** | 210,63 mq |
| **Stato conservativo:** | L'immobile si presenta complessivamente in scadente stato di conservazione e manutenzione, con diffusi ed evidenti fenomeni di degrado riconducibili alla vetustà, alla prolungata carenza di interventi manutentivi e allo stato di sostanziale inutilizzazione del fabbricato. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati diffusi deterioramenti delle finiture e degli elementi edilizi, con porzioni di muratura prive di intonaco o con rivestimenti ammalorati, pavimentazioni vetuste e deteriorate, nonché serramenti in cattivo stato di conservazione e in parte mancanti. Gli ambienti interni presentano nel complesso condizioni di marcato degrado e non risultano, nello stato attuale, immediatamente fruibili secondo l'ordinaria destinazione residenziale. Particolare rilevanza assume lo stato conservativo degli elementi lignei dei solai e delle coperture, che presentano evidenti condizioni di vetustà e deterioramento, riscontrabili visivamente anche nelle strutture e negli elementi di finitura ad essi connessi. Analoghe condizioni di degrado interessano, in diversa misura, le restanti componenti edilizie del fabbricato. Le condizioni complessivamente riscontrate rendono necessario un organico e significativo intervento di recupero del fabbricato, comprendente opere edilizie e di finitura, revisione e/o rifacimento degli elementi deteriorati e adeguamento degli impianti. Lo stato conservativo rilevato è stato conseguentemente assunto quale elemento determinante nel procedimento estimativo e nella determinazione del valore del compendio immobiliare.(cfr.All.n.2) | | |
| **Descrizione:** | Fabbricato civile ubicato nella frazione Scarcini del Comune di Petralia Soprana, inserito in un piccolo nucleo insediativo a prevalente carattere rurale delle Alte Madonie. Il contesto conserva i caratteri propri dell'insediamento rurale locale ed è inserito in un territorio montano e collinare di riconoscibile qualità paesaggistico-ambientale. L'immobile, attualmente in scadente stato di conservazione e non immediatamente fruibile secondo l'ordinaria destinazione residenziale, si sviluppa su due elevazioni fuori terra ed è corredato da corte di pertinenza e area esterna alberata. Per caratteristiche tipologiche e costruttive e per il rapporto con gli spazi esterni pertinenziali, il compendio risulta coerentemente inserito nel contesto rurale circostante. La zona presenta una bassa densità edilizia, con edifici sparsi e piccoli nuclei abitati. La viabilità locale presenta caratteristiche proprie del tessuto rurale della borgata, con tratti di sezione contenuta. La dotazione di servizi nella frazione è limitata; i principali servizi commerciali e di prima necessità sono reperibili nel centro abitato di Petralia Soprana e nei centri limitrofi, tra cui Petralia Sottana, ove è presente anche il Presidio Ospedaliero “Madonna dell'Alto”. La localizzazione consente il collegamento con la viabilità sovracomunale e con l'autostrada A19 Palermo-Catania attraverso lo svincolo di Irosa. Nel complesso, le caratteristiche territoriali e paesaggistico-ambientali costituiscono elemento di apprezzamento del contesto localizzativo, cui si contrappongono la posizione periferica rispetto ai principali centri di servizio e la limitata dotazione locale di servizi. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | N.D. | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Libero | | |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Palermo il 19/10/2023
  Reg. gen. 50846 - Reg. part. 5044
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 19/10/2023 ai nn. R.G. 50846 e R.P. 5044, per € 120.000,00 a garanzia del credito di € 197.784,96, originariamente a favore della **** Omissis ****. Nella Sezione D della formalità risulta indicata quale nuovo creditore **** Omissis ****.

***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Palermo il 28/01/2026
  Reg. gen. 4066 - Reg. part. 3154
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura