Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 199/2025 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale

Custode Giudiziario
Avv. Giuseppe Miria

Perizia di stima immobiliare
(Immobile sito in Partinico in c.da Pollastra)

Esperto stimatore: ing. Alessandro Benigno

Via Gen. Streva n. 21, 90143 - Palermo – tel/fax. 091 7833139 – cell. 340 4844685
E-mail: alessandrobenigno@abingegneria.it – PEC: alessandro.benigno@ingpec.eu

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

INDICE

1. PREMESSA
   - 1.1. INCARICO
   - 1.2. ATTIVITÀ PERITALE
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI
3. FORMAZIONE DEI LOTTI
4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO
   - 4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
     - 4.1.1. DIRITTI REALI
     - 4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
     - 4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE
   - 4.2. DESCRIZIONE DEI BENI
     - 4.2.1. ACCESSI E CONFINI
     - 4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI
     - 4.2.3. DOTAZIONI CONDOMINIALI
     - 4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILI E IMPIANTI)
     - 4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
     - 4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE
     - 4.2.7. PLANIMETRIA
     - 4.2.8. DATI METRICI
   - 4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
   - 4.4. STORIA DEL DOMINIO
   - 4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA
   - 4.6. STATO DI POSSESSO
   - 4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
     - 4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE
     - 4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA
     - 4.7.3. SUOLO DEMANIALE
     - 4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO
   - 4.8. SPESE DI GESTIONE
   - 4.9. VALUTAZIONE
     - 4.9.1. CRITERI DI STIMA
     - 4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE
     - 4.9.3. PREZZO A BASE D'ASTA
     - 4.9.4. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA
5. SCHEDA RIASSUNTIVA
6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 27/06/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il sottoscritto ing. Alessandro Benigno, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 6526, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 199/2025 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Giuseppe Miria quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 05/07/2025 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Lo scrivente, a seguito di confronto con il Custode Giudiziario, ha quindi provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente, in data 07/08/2025, il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina, riscontrando la completezza della stessa, a meno della necessità di chiarimenti circa la nuova identificazione catastale dei beni sottoposti a pignoramento. Per tale ragione il Giudice dell'Esecuzione, in data 09/09/2025, ha disposto una sospensione delle operazioni peritali che, a seguito di integrazione documentale, sono riprese dopo il provvedimento del 17/10/2025.

1.2 ATTIVITÀ PERITALE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 01/12/2025 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Partinico in contrada Pollastra s.n.c. In tale occasione erano presenti, oltre allo scrivente, assistito da un collaboratore, il Custode Giudiziario ed il coniuge dell'esecutato. Si è presa visione dei luoghi, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici.

Lo scrivente ha quindi informato la parte esecutata della data della successiva udienza ed ha chiesto alla stessa una copia del titolo di proprietà, informazioni di carattere edilizio – urbanistico relative al bene sottoposto a pignoramento, nonché un indirizzo di posta elettronica certificata cui far pervenire l'elaborato peritale. La

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c92261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

parte esecutata ha dunque fornito un indirizzo di posta elettronica ordinaria (indicato nel verbale di operazioni peritali) ed esibito varia documentazione utile per gli accertamenti di natura urbanistica. Le operazioni peritali sono state sospese.

Con PEC del 11/12/2025 lo scrivente ha quindi richiesto al Comune di Partinico "*… di poter prendere visione ed acquisire copia digitale della documentazione attestante la regolarità edilizia ed urbanistica (comprese eventuali sanatorie e/o comunicazioni e/o autorizzazioni successive) relativa al seguente immobile ubicato nel Comune di Partinico. Nello specifico si tratta di un immobile ubicato in contrada Pollastra snc (si allegano visure storiche, planimetrie ed estratto di mappa catastale) identificato al NCEU del Comune di Partinico al foglio 11 particella 904, sub 1 (dalla visura storica risulta che in precedenza l'immobile era privo di subalterno). Dalle informazioni assunte in sede di operazioni peritali l'immobile dovrebbe essere stato realizzato in assenza di titolo edilizio e per lo stesso successivamente è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 115/2006 (fascicolo 31/G, prot. 31783 del 10/12/2004). Oltre ad acquisire eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni è necessario acquisire e/o prendere visione anche degli eventuali elaborati progettuali, al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale*". Lo scrivente ha altresì richiesto informazioni relative al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Partinico.

A seguito dei successivi colloqui telefonici intercorsi, lo scrivente veniva invitato per prendere visione del fascicolo edilizio per il giorno 28/01/2026.

In tale occasione lo scrivente ha preso visione del menzionato fascicolo, interloquendo con i tecnici comunali ed acquisendo ulteriori informazioni in ordine allo stato di legittimità urbanistica del bene.

In relazione alla documentazione riscontrata (verbale di P.G. del 24/01/2005), lo scrivente, con PEC del 29/01/2026, previ colloqui in presenza del giorno precedente, ha comunicato al Comando del Corpo di Polizia Municipale del Comune di Partinico che "*ieri durante un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico per un bene pignorato (oggi identificato catastalmente al foglio 11, particella 904, sub 1) ho riscontrato un verbale di P.G. del 24/01/2005*

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

(verbalizzanti OMISSIS) che allego per un Vs. pronto riscontro. Come avrete modo di vedere nel verbale vengono individuate due strutture su due distinte particelle. Quella sulla particella 854 (non oggetto del presente accertamento) viene posta in sequestro preventivo, mentre quella ricadente nella vecchia particella 550 (oggi 904) invece non viene posta in sequestro. In cima al verbale vi sono riferimenti del procedimento penale e della notizia di reato (proc. pen. 1138/2005 e 913/05)", chiedendo di "*… fornirmi informazioni ed eventuale documentazione circa l'evoluzione del procedimento penale (ovvero di indicarmi che si riferisce esclusivamente ad altro immobile non afferente la particella 550) e di eventuali ed ulteriori atti relativi all'immobile che ricadeva e ricade sulla particella 550 (oggi 904)*".

Con PEC del 30/01/2026 il Comando del Corpo di Polizia Municipale del Comune di Partinico ha trasmesso copia della documentazione in proprio possesso, relativa ai procedimenti penali menzionati nella PEC del 29/01/2026.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene ed il diritto reale pignorato, oggetto della presente relazione di stima, inizialmente e prima della rettifica della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, a seguito del provvedimento di integrazione della documentazione del 09/09/2025, riguardava:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile (abitazione in villino) sito nel Comune di Partinico, contrada Parrini s.n.c., piano terra, censito catastalmente al foglio 11, particella 904.

Si osserva tuttavia che, alla data del pignoramento, l'immobile aveva già assunto diversa identificazione. In particolare, risulta che lo stesso oggi è così identificato (e per tale ragione è stata effettuata la rettifica della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento):

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

- Complesso costruito o adattato per specifiche esigenze industriali, che non può essere facilmente destinato ad altri usi (categoria D/7) sito nel Comune di Partinico, contrada Pollastra s.n.c., piano terra, censito catastalmente al foglio 11, particella 904, sub. 1.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno definire un unico lotto per la vendita.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda il seguente immobile:

- Complesso costruito o adattato per specifiche esigenze industriali, che non può essere facilmente destinato ad altri usi sito in Partinico (PA), contrada Pollastra s.n.c., piano terra, censito catastalmente al foglio 11, particella 904, sub. 1, categoria D/7, rendita catastale € 2.700,30.

4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il coniuge, come esplicitato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio) è pervenuto all'esecutato per averlo realizzato su terreni acquistati mediante:

1) atto di compravendita del 06/09/1999 al rogito del notaio Daniela Du Chaliot (rep. n. 13457), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 22/09/1999 ai nn. 35264/25742. In particolare, con tale atto l'esecutato acquistava il diritto di piena proprietà sulle particelle di terreno censite al N.C.T. al foglio 11, particelle 550 ed 854.

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c92261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

2) atto di compravendita del 12/09/2000 al rogito del notaio Francesco Allotta (rep. n. 3146), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 16/09/2000 ai nn. 35079/26162. In particolare, con tale atto l'esecutato acquistava il diritto di piena proprietà sulle particelle di terreno censite al N.C.T. al foglio 11, particelle 273, 545, 546 e 589.

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Come già indicato, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, inizialmente, non corrispondevano a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2), tuttavia successivamente è stata effettuata la rettifica della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. In particolare, l'immobile pignorato, oggetto della presente relazione, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Partinico:

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
11	904	1	contrada Pollastra s.n.c.	T	D/7	-	-	-	€ 2.700,30

4.1.3 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).

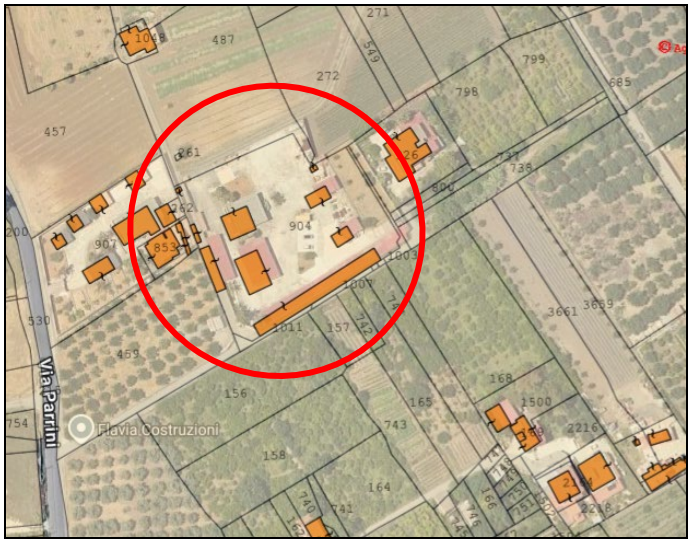
Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

4.2 DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare è realizzato in un appezzamento di terreno di estensione pari a circa 5.400 mq. Questo è suddiviso in due distinte porzioni, una adibita ad abitazione in villino ed una adibita a stabilimento industriale (impresa di costruzioni). La porzione adibita ad uso residenziale si sviluppa su una superficie di circa 1.800 mq, mentre la restante parte (circa 3.600 mq) è adibita ad attività produttiva. Il complesso immobiliare risulta delimitato perimetralmente mediante un alto muro di confine, realizzato in conglomerato cementizio, di notevole altezza. Anche le due porzioni funzionali di cui sopra risultano mutuamente divise mediante un muro realizzato, anch'esso, in conglomerato cementizio. All'interno del complesso immobiliare trovano ubicazione diversi corpi di fabbrica.

L'accesso al complesso immobiliare avviene da una stradella di campagna, che si imbocca dalla via Parrini, che conduce alle due porzioni di terreno. Queste presentano accesso indipendente mediante cancelli metallici automatici, carrabili. Le due porzioni risultano inoltre collegate mediante cancelli pedonali e carrabili.

Come già indicato, il complesso immobiliare si compone di diversi corpi di fabbrica che afferiscono ad una od all'altra porzione. In particolare, la porzione in cui insiste l'abitazione (corpo n. 1), si compone anche di un locale tecnico addossato all'appartamento, nonché tre ulteriori locali tecnici (corpo n. 6, 7 e 8) di estensione rispettivamente pari a 14,00 mq, 15,00 mq e 7,00 mq, nonché di una tettoia (28,00 mq). La porzione adibita ad attività produttiva si compone, anch'essa di vari corpi di fabbrica e tettoie. In particolare, questa è costituita dal fabbricato principale (corpo n. 2) di estensione pari a circa 120,00 mq, nonché di tre ulteriori corpi di fabbrica adibiti a magazzini, locali tecnici ed officina (corpo n. 3, 4 e 5) di estensione rispettivamente pari a circa 175,00 mq, 45,00 mq e 55,00 e tre tettoie, di estensione rispettivamente pari a circa 240,00 mq, 48,00 mq e 34,00 mq. Le restanti superfici del complesso immobiliari risultano libere da costruzioni, ad eccezione di due container per il trasporto merce alloggiati all'interno del complesso.

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c92261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

In relazione allo stato di legittimità urbanistica, di cui si dirà nel dettaglio nei paragrafi successivi, si procederà alla descrizione dettagliata del solo corpo di fabbrica principale (corpo n. 1 – abitazione) che risulta regolare dal punto di vista edilizio, e ciò dal momento che la restante parte dei manufatti risulta priva di titolo e non regolarizzabile e pertanto suscettibile di demolizione e/o smontaggio e rimozione.

Come già indicato, la porzione adibita ad attività residenziale insiste in una porzione del più amplio complesso edilizio e si estende su una superficie di circa 1800 mq. Tale porzione presenta accesso indipendente dalla menzionata strada di campagna mediante un cancello metallico scorrevole, carrabile, ad apertura automatizzata. Oltrepassando tale cancello ci si immette in un'area di corte, in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino. All'abitazione si accede mediante una porta di ingresso blindata, oltrepassata la quale ci si immette nel soggiorno, che compone unico ambiente con la cucina. Da questo è possibile accedere ad un corridoio di disimpegno che consente l'accesso a tutti i restanti vani che compongono l'abitazione. In particolare, mediante la porta posta sulla sinistra è possibile accedere alla camera da letto principale, dotata di cabina-armadio e servizio igienico indipendente, mediante la porta posta di fronte è possibile accedere al servizio igienico principale, mentre mediante le porte poste sulla destra è possibile accedere alla lavanderia e ad una seconda camera. L'immobile è caratterizzato dalla presenza di ampie vetrate scorrevoli (soggiorno e camera da letto principale) che consentono di accedere allo stesso direttamente dall'area di corte pertinenziale.

L'abitazione presenta pavimentazione realizzata con mattoni di gres di grande formato (effetto marmo) e pareti rivestite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, con presenza di rivestimenti parietali nei servizi igienici (mattoni di gres) e nel soggiorno (pannelli di legno). L'intera superficie è rivestita con controsoffitto in cartongesso. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio, con vetrocamera ed avvolgibili, anch'essi in alluminio.

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

4.2.1 ACCESSI E CONFINI

Il complesso immobiliare presenta accesso indipendente da una stradella di campagna che può essere imboccata dalla via Parrini. Come già indicato, tale complesso presenta due distinti cancelli metallici carrabili (uno per ciascuna porzione del complesso).

Il complesso edilizio confina a sud-ovest con la menzionata strada di campagna che è realizzata sulle particelle 459, 853, 904 (oggetto di pignoramento) e 907. Tale complesso confina nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

In relazione a quanto verrà approfonditamente esposto nel proseguo della relazione di stima, costituisce pertinenza del corpo di fabbrica principale (corpo n. 1) l'intera estensione della particella 904. Questa si estende su una superficie di circa 5.400 mq, compreso l'area di sedime del corpo di fabbrica principale (120 mq).

4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il complesso immobiliare è di tipo indipendente e non gode di dotazioni condominiali.

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILI ED IMPIANTI)

L'abitazione si presenta in ottimo stato di conservazione, con finiture di pregio. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico verosimilmente a norma, impianto idrico a collettori, impianto di riscaldamento al pavimento, impianto di climatizzazione centralizzato. Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Il costo per il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 1.000,00.

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c92261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

4.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione viene stimato in complessivi € 150,00, riferito alla sola abitazione.

4.2.6 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Ingresso del complesso edilizio



Ingresso del complesso edilizio (porzione annessa al corpo n. 1)

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a



Corpo n. 1 (appartamento)



Corpo n. 1

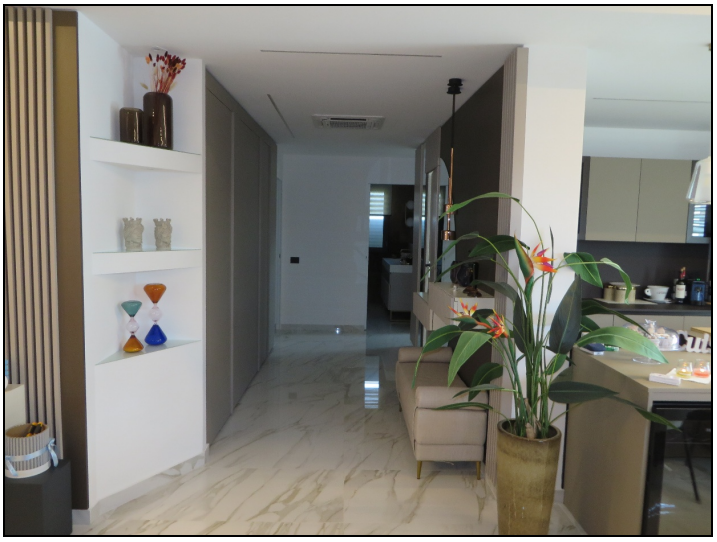


Salone dell'appartamento

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a



Cucina



Disimpegno



Camera da letto principale

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c92261fc305a

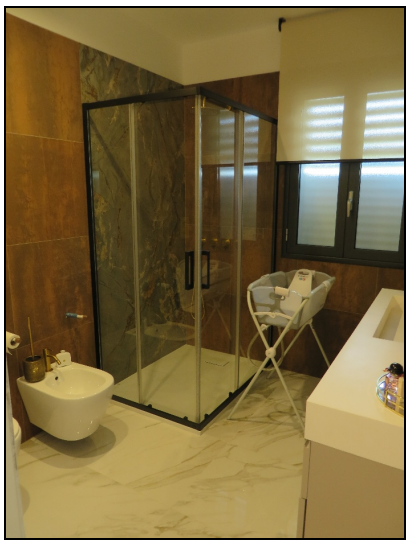




Servizio igienico e cabina armadio annessi alla camera da letto



Camera



Servizio igienico



Lavanderia

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c92261fc305a



Locale tecnico adiacente al corpo n. 1



Area di corte annessa al corpo n. 1



Area di corte annessa al corpo n. 1

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a



Area di corte e tettoia annessi al corpo n. 1



Corpo n. 6



Corpo n. 7

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a



Corpo n. 8



Area scoperta di pertinenza del complesso immobiliare



Tettoia adiacente il corpo n. 2

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a



Area scoperta di pertinenza del complesso immobiliare



Area scoperta di pertinenza del complesso immobiliare



Corpo n. 2

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c92261fc305a



Tettoia annessa al corpo n. 2



Corpo n. 3



Tettoie adiacenti al corpo n. 3

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026



Corpo n. 4 ed adiacente container



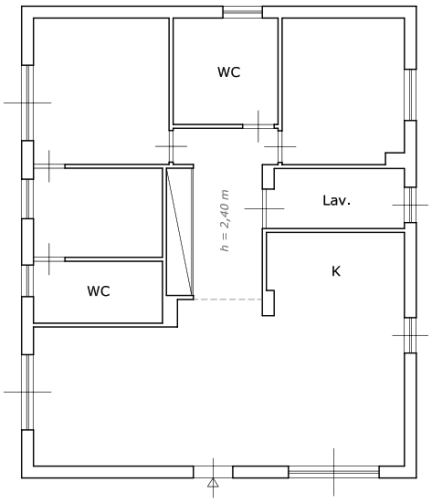
Corpo n. 5 ed adiacente container

4.2.7 PLANIMETRIA

Si riporta la planimetria del corpo di fabbrica principale (corpo n. 1) a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria e quelle degli altri corpi di fabbrica, in scala 1:100, sono riportate in allegato 2).

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026



Rilievo planimetrico dell'immobile

4.2.8 DATI METRICI

In relazione allo stato di legittimità urbanistica, che sarà oggetto di approfondita trattazione nei successivi paragrafi, si procederà al calcolo della superficie commerciale del bene composto dal solo corpo di fabbrica principale (corpo n. 1) adibito ad abitazione in villino cui è escluso, come già indicato, il locale tecnico addossato allo stesso. L'area scoperta afferente all'intero complesso immobiliare, ivi compresa l'area di sedime di tutti i restanti corpi di fabbrica (abusivi), viene considerata alla stregua di area di corte pertinenziale del corpo di fabbrica principale.

Il corpo di fabbrica principale presenta altezza pari a circa 2,70 metri.

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, considerando la superficie della scala per una sola volta al piano terra, risulta pari a 120,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero dell'area di corte scoperta circostante il fabbricato. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

10% per area di corte compresa tra il quintuplo ed il sestuplo della superficie del corpo di fabbrica principale;

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

2% per area di corte eccedente il sestuplo della superficie del corpo di fabbrica principale.

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

120,00 mq x 0,10 + (5.280,00 mq – 6 x 120,00 mq) x 0,02 ≃ 103,00 mq

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è:

120,00 mq + 103,00 mq = 223,00 mq

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
11	904	1	contrada Pollastra s.n.c.	T	D/7	-	-	-	€ 2.700,30

e risulta intestato all'esecutato per la quota di 1/1. Come già ampiamente indicato inizialmente non risultava corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, salvo la successiva rettifica della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. Infatti, il pignoramento risultava inizialmente eseguito e trascritto sull'unità immobiliare censita al foglio 11, particella 904 (senza subalterno). Tuttavia, tale unità immobiliare risultava già soppressa alla data del pignoramento per costituzione dell'odierno sub. 1, già dal 15/04/2011.

Risulta infatti che l'originaria unità immobiliare, censita al foglio 11, particella 904 (senza subalterno), è stata costituita il 29/06/2005 (pratica n. PA0182875) e successivamente la stessa è stata soppressa, con pratica di ampliamento e diversa destinazione d'uso, il 15/04/2011 (pratica n. PA0205641).

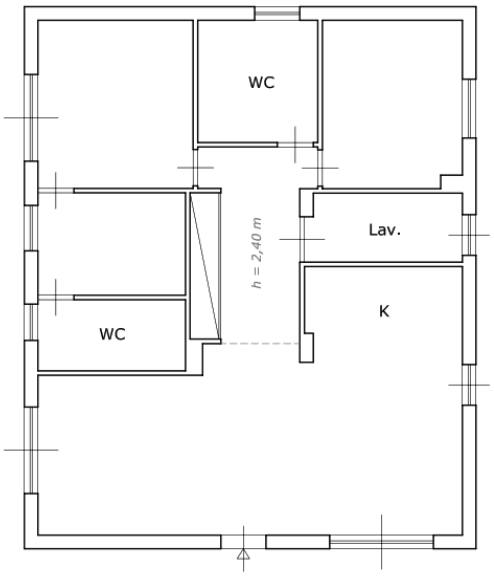
Con solo riferimento al corpo di fabbrica principale (corpo n. 1), dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

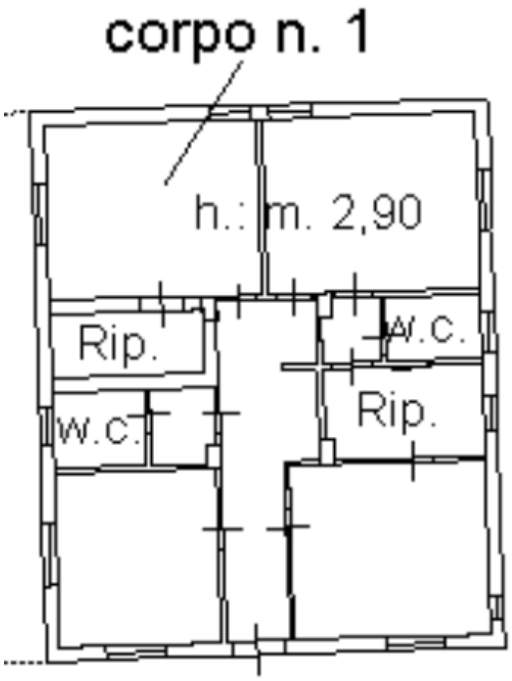
Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

operazioni peritali non è stata riscontrata corrispondenza. Si è riscontrata, in particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



Stralcio della planimetria dell'immobile



Stralcio della planimetria catastale

4.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti e da quella acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il coniuge, come esplicitato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio) è pervenuto all'esecutato per averlo realizzato su terreni acquistati mediante:

1) atto di compravendita del 06/09/1999 al rogito del notaio Daniela Du Chaliot (rep. n. 13457), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 22/09/1999 ai nn. 35264/25742. In particolare, con tale atto l'esecutato acquistava il diritto di piena proprietà sulle particelle di terreno censite al N.C.T. al foglio 11, particelle 550 ed 854.

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

2) atto di compravendita del 12/09/2000 al rogito del notaio Francesco Allotta (rep. n. 3146), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 16/09/2000 ai nn. 35079/26162. In particolare, con tale atto l'esecutato acquistava il diritto di piena proprietà sulle particelle di terreno censite al N.C.T. al foglio 11, particelle 273, 545, 546 e 589.

Dalla consultazione dell'estratto di mappa acquisito presso il Comune di Partinico (estratto di mappa antecedente a quello acquisito telematicamente presso il Catasto) risulta che il complesso immobiliare è stato realizzato sulle particelle 273, 545, 546, 550 e 589, mentre sulla particella 854 insiste un altro complesso immobiliare, non oggetto di pignoramento.

4.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Partinico risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea E, ovvero "*… quella parte del territorio aperto essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; persegue obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. La zona destinata con il simbolo grafico "E" rappresenta il territorio destinato ad attività agricole produttive*".

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Partinico, è fruibile dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

Il complesso immobiliare, nella sua totalità, è stato originariamente edificato in assenza di titolo edilizio. In particolare, dalla consultazione della documentazione acquisita presso il Comune di Partinico (Edilizia Privata e Polizia Municipale) risulta che in data 24/01/2005 il Corpo di Polizia Municipale del Comune di Partinico (verbale del 24/01/2005 – prot. n. 05/2005 P.G.) "*… avendo accertato che in Partinico C.da Pollastra foglio 11 particelle 854 e 550 sono ubicate due costruzioni entrambe ad una elevazione fuori terra sprovviste di concessione edilizia e Nulla Osta da parte del Genio Civile di Palermo …*" provvedeva al sequestro della

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

costruzione insistente nella particella 854, mentre relativamente all'immobile pignorato, insistente sulla particella 550, descritto come un corpo di fabbrica "*… ad una elevazione fuori terra con una superficie di mq 120 circa, intelaiata con pilastri, cordoli, travi portanti in C.A. e un solaio di copertura a forma retta in latero cemento*", non veniva disposto il sequestro in quanto ultimata in ogni sua parte ed abitata. Tale sequestro veniva convalidato dal G.I.P. presso il Tribunale di Palermo (procedimento n. 1138 /2005 R.G.N.R. – n. 913/2005 R.G. GIP).

Per il corpo di fabbrica non sottoposto a sequestro (oggi costituito dal fabbricato principale adibito ad abitazione – corpo n. 1) l'esecutato aveva già presentato al Comune di Partinico l'istanza per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria (prot. n. 31783 del 10/12/2004). Il Comune di Partinico, a seguito dell'istruttoria, in data 21/11/2006 rilasciava la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 115/06. A seguito del rilascio della menzionata concessione, non risulta che sia stata presentata istanza e/o rilasciato il corrispondente Certificato di Abitabilità.

A seguito del rilascio della predetta Concessione Edilizia in Sanatoria seguiva un'ulteriore fase edificatoria che consentiva la realizzazione della restante parte del complesso immobiliare, costituita dai restanti corpi di fabbrica oggi presenti sui luoghi. Si osserva tuttavia che, per tale attività edilizia, non è stato rilasciato alcun titolo urbanistico e pertanto tutti i corpi di fabbrica, ivi compreso il locale tecnico addossato al corpo di fabbrica principale, sono da ritenersi abusivi. Risulta inoltre che gli stessi non potranno essere in alcun modo regolarizzati in relazione alla zona territoriale omogenea (zone E – verde agricolo) che non prevede la possibilità di regolarizzare tale edificazione. Risulta pertanto che i menzionati corpi di fabbrica, essendo privi di titolo e non regolarizzabili, dovranno essere demoliti e/o smontati (ad esempio le tettoie e/o i container). Si osserva, peraltro, che nella stessa concessione edilizia in sanatoria è esplicitamente indicato che "l*a seguente concessione è rilasciata con le seguenti prescrizioni: 1-Si vincola all'uso di parcheggio l'area di mq. 19,00 sito in c.da Pollastra; 2-Si vincola all'inedificabilità assoluta l'area di stinta in Catasto al Fg.11 part. 903-904*".

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

La stima dei costi di demolizione e smontaggio è stata effettuata facendo riferimento Prezziario della Regione Sicilia del 2024 (ultimo vigente). In relazione alla tipologia di interventi da eseguire, nonché allo stato dei luoghi e dei calcoli eseguiti in studio si è determinato che il costo per la demolizione dei corpi di fabbrica abusivi ammonta ad € 40.000,00 mentre quello per l'allontanamento e smaltimento dei container ammonta ad € 1.500,00. Si osservi che per i calcoli sono state considerate le estensioni e le altezze dei volumi da demolire (circa 1.130 mc), l'estensione delle tettoie (circa 350 mq), nonché i volumi dei due container (circa 35 mc).

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non è stata riscontrata corrispondenza. Si è riscontrata, in particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni. Per regolarizzare tali opere risulta necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 ("*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*"). Tale comunicazione è soggetta al pagamento dei diritti di istruttoria (stimati forfettariamente in € 100,00) ed € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00.

Anche dal punto di vista catastale non è stata riscontrata corrispondenza, sia per le menzionate opere di diversa distribuzione interna, che per l'attività da realizzare per la demolizione dei diversi corpi di fabbrica. Per l'aggiornamento catastale risulta necessario procedere con la presentazione di distinti atti di aggiornamento catastale (DOCFA e PREGEO). Il costo per l'attività del professionista, comprensivo delle spese, viene stimato in € 3.000,00.

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il corpo di fabbrica principale (corpo n. 1) risultava abitato dal figlio dell'esecutato, senza alcuna contrattualizzazione, e lo stesso ha manifestato l'interesse a mantenere il possesso del bene mediante corresponsione di un'indennità di occupazione.

Lo scrivente, sulla scorta di quanto indicato nel provvedimento del G.Es. del 15/12/2025, ha depositato telematicamente il proprio parere circa la determinazione dell'indennità di occupazione dell'immobile pignorato.

Sulla scorta di quanto ampiamente esposto nella menzionata relazione è stata determinata un'indennità di occupazione pari ad € 250,00 mensili.

4.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

4.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Partinico risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea E, ovvero "*… quella parte del territorio aperto essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; persegue obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. La zona destinata con il simbolo grafico "E" rappresenta il territorio destinato ad attività agricole produttive*".

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Come risultante dalle certificazioni notarili in atti, sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

ISCRIZIONI: 4

1) Banca Carige Italia S.p.A. con sede in Genova (C.F. 02123210995) – Ipoteca a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 03/11/2006 ai nn. 67824/20981;

2) Unicredit S.p.A. con sede in Roma (C.F. 00348170101) – Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Palermo (rep. n. 2403/2014 del 13/06/2014), iscritta il 10/07/2014 ai nn. 30230/2673 – annotazione di restrizione di beni del 12/09/2023 al n. 5930 e del 25/03/2025 al n. 1068;

3) Unicredit S.p.A. con sede in Roma (C.F. 00348170101) – Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Palermo (rep. n. 2402/2014 del 13/06/2014), iscritta il 10/07/2014 ai nn. 30231/2674 – annotazione di restrizione di beni del 12/09/2023 al n. 5931 e del 25/03/2025 al n. 1069;

4) Banca Carige Italia S.p.A. con sede in Genova (C.F. 02123210995) – Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Palermo (rep. n. 123/2015 del 14/01/2015), iscritta il 02/02/2015 ai nn. 3990/281 – annotazione di restrizione di beni del 12/09/2023 al n. 5932 e del 25/03/2025 al n. 1070.

Si osserva che in ragione del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 09/09/2025, dell'integrazione documentale da parte del Creditore Procedente e della successiva relazione del Custode Giudiziario del 13/10/2025, risulta che "*tutte le ipoteche gravanti sull'immobile (segnalate dallo scrivente in seno al modulo di controllo) sono state effettivamente acquisite da AMCO, oggi creditore procedente*".

TRASCRIZIONI: 2

1) Verbale di pignoramento immobiliare del 14/05/2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 28/05/2025 ai nn. 26297/21005 in favore di AMCO – Assent Management Company S.p.A;

2) Verbale di pignoramento immobiliare del 09/09/2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 22/09/2025 ai nn. 47005/37048 in favore di AMCO – Assent Management Company S.p.A in rettifica del precedente.

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

Difformità urbanistico – edilizie:

Sulla scorta di quanto ampiamente indicato al §4.5, solamente il corpo di fabbrica principale (corpo n. 1), adibito ad abitazione, risulta regolare dal punto di vista urbanistico, sebbene difforme per distribuzione interna rispetto al titolo edilizio.

Per tale ragione occorre procedere alla demolizione e dismissione dei manufatti riscontrati nel complesso immobiliare e quindi procedere con la regolarizzazione della diversa distribuzione interna del predetto corpo di fabbrica mediante la redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 ("*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*").

Il costo per l'attività di demolizione è stato stimato in complessivi € 40.000,00, mentre quello per la dismissione dei due container è stato stimato in € 1.500,00. Il costo per la redazione della pratica edilizia, per la regolarizzazione urbanistica, è stato valutato in complessivi € 2.600,00. Tali importi verranno detratti dal valore di stima.

Difformità catastali:

Relativamente all'aggiornamento della planimetria catastale risulta necessario procedere con la presentazione di distinti atti di aggiornamento catastale (DOCFA e PREGEO). Il costo per l'attività del professionista, comprensivo delle spese, viene stimato in € 3.000,00. Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dalle comunicazioni pervenute dal Comune di Partinico non risulta che l'immobile ricada su suolo demaniale.

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

4.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri. Si osserva tuttavia che dalla consultazione del fascicolo edilizio esibito presso il Comune di Partinico, risulta che la linea fognaria del complesso immobiliare attraversa la stradella di campagna di accesso al complesso immobiliare e le particelle 906 e 907 che non risultano pignorate. Si rimanda alla planimetria in allegato 4 per un pronto riscontro.

4.8 SPESE DI GESTIONE

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali non risultano spese di gestione comuni ad altre unità immobiliari adiacenti.

4.9 VALUTAZIONE

4.9.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, e le particolari caratteristiche di pregio dei materiali utilizzati, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 1.000,00 €/mq. Si precisa che tale valore risulta circa il 20% più alto del valore massimo per medesima tipologia di villini nella zona, sia in relazione alla qualità delle finiture di pregio del bene, nonché in relazione all'estensione del terreno ricadente della particella 904 che in relazione alla notevole estensione delle opere di delimitazione del lotto.

4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 223,00 mq.

4.9.3 STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	1.000,00 €/mq
Superficie commerciale:	223,00 mq
Valutazione dell'immobile:	1.000,00 €/mq x 223,00 mq = **€ 223.000,00**

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per adeguamento impiantistico: € 1.000,00
- Costi per redazione A.P.E.: € 150,00
- Costi per demolizione e dismissione opere abusive: € 41.500,00
- Costi per il ripristino della regolarità urbanistica: € 2.600,00
- Costi per aggiornamento catastale: € 3.000,00

per complessivi € 48.250,00.

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati e nella consistenza riscontrata nel corso delle operazioni peritali, è stimato pari ad **€ 174.500,00**.

4.9.4 PREZZO A BASE D'ASTA

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

€ 174.500,00 – 5% di € 174.500,00 = **€ 166.000,00**

4.9.5 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e considerata la sua distribuzione interna non risulta comodamente divisibile.

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione:	Partinico, c.da Pollastra s.n.c.
Tipologia:	Abitazione in villino (catastalmente fabbricato industriale, ma privo di titolo edilizio)
Piano:	Piano terra
Dati catastali:	Foglio: 11 Particella: 904 Sub: 1
Stato:	Ottimo
Titolo edilizio:	Concessione Edilizia in Sanatoria n. 115 del 21/11/2006 per il corpo di fabbrica principale (corpo n. 1). La restante porzione del complesso immobiliare è abusiva.
Superficie commerciale:	223,00 mq
Quota pignorata:	1/1
Valore stimato:	€ 223.000,00
Valore al netto delle decurtazioni:	€ 174.500,00
Valore a base d'asta:	€ 166.000,00

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a

Ist. n. 11 dep. 14/02/2026

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 14/02/2026

Ing. Alessandro Benigno

Firmato Da: ALESSANDRO BENIGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 553782265 0d62e80c4570c9261fc305a