

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 340/2023
LOTTO N. 3
Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 340/2023

CREDITORE PROCEDENTE BCC NPLS 2019 SRL
contro
DEBITORE ESECUTATO *OMISSIS*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARINA VAJANA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 3

Villino sito a Isola delle Femmine (PA) in Contrada Piana, piano terra

dati catastali: NCEU fg. 1 p.la 90000 sub 31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 3

PREMESSA

Con provvedimento del 14/10/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5319 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 15/10/2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Marina Vajana alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 25/11/2024.

In data 17/12/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. I debitori dichiaravano di volere ricevere la relazione di stima ai seguenti indirizzi email: *Omissis*.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 2.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 3 che comprende l'immobile pignorato.

L'immobile del **LOTTO N. 3** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di una casa sita a Isola delle Femmine (PA) in Contrada Piana, con accesso da stradella privata, quinto terra, composta da salone, tre stanze, cucina, due wc doccia, con spogliatoio, disimpegno e spazio libero di pertinenza, censito al NCEU del Comune di Isola delle Femmine al fg. 1 p.lla 90000 sub 31, categoria A7, vani 7,5.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata *Omissis* (1/1 piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- Atto di compravendita del 07/11/1990 in Notaio Giuseppe Maniscalco trascritto il

03/12/1990 ai nn. 46073/34349 da potere di *Omissis*.

Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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

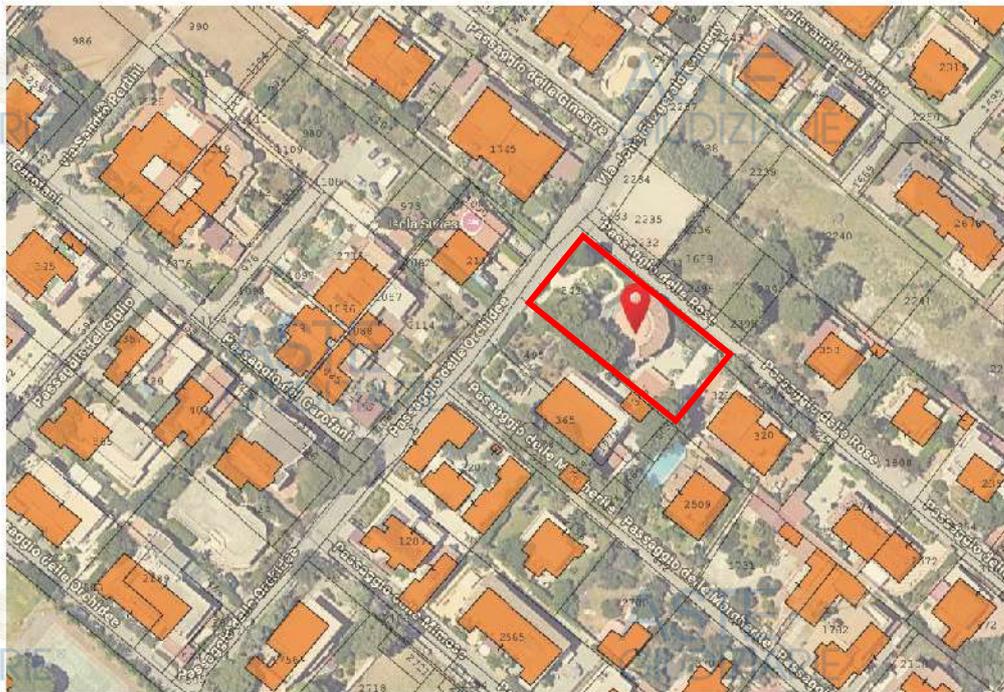


Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps



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

Il lotto n. 3 è costituito da una villa, censita al C.F. del Comune di Isola delle Femmine al fg. 1 p.la 90000, sub. 31, cat. catastale A7, classe 3, consistenza 7,5 vani, piano terra, superficie catastale mq 178, totale escluse aree esterne 170 mq.

Tipologia: villa con terreno di pertinenza

Ubicazione: Isola delle Femmine – Contrada Piana – Passaggio delle Rose n. 19.

I beni oggetto del pignoramento si trovano in area periferica del centro urbano di Isola delle Femmine caratterizzata dalla presenza di villette residenziali.

Caratteristiche strutturali: l'immobile è realizzato in cemento armato con solai di tipo misto e copertura a terrazza non praticabile ai sensi del D.L.vo 81/08 e raggiungibile attraverso una scala a chiocciola esterna in ferro.

Accessi: L'ingresso alla villa avviene attraverso un accesso carrabile e uno pedonale su Passaggio delle Rose n. 19 e un accesso carrabile su Passaggio delle Orchidee. L'intera particella su cui insiste la villa risulta recintata con muretto in muratura di altezza circa 50 cm e inferriata in ferro. La corte di pertinenza in parte è adibita a verde con alberi, siepi e aiuole, in parte risulta pavimentata con mattoni di ceramica. La Villa si erge su pilastri che sollevandola dal suolo creano uno spazio aperto e libero sotto l'edificio. La villa, è composta da un solo piano fuori terra con accesso da una scala a doppia rampa a pianta ellittica e posta sul lato nord-nord-ovest. All'interno della corte di pertinenza è presente un manufatto ad una elevazione fuori terra con copertura a una falda inclinata con tegole portoghesi composto da magazzino, cucina -soggiorno, ripostiglio e servizio igienico. Nella stessa corte è presente altresì una cucina in muratura con forno a legna e una tettoia realizzata con profili in ferro e telone in pvc.

Confini: la particella 342 (particella al catasto terreni) confina a nord-nord-est con Passaggio delle Rose, a nord-nord -ovest con Passaggio delle orchidee, a sud-ovest con la particella 495 e 366 e a sud- est con la particella 321 e 1251.

Pertinenze: corte esclusiva

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: Il lotto n. 3 è costituito da una villa a una sola elevazione fuori terra. L'immobile è composto da soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, servizio igienico, tre camere di cui due con servizio igienico annesso, 2 balconi, ripostiglio esterno.

Il prospetto della palazzina è in discreto stato di manutenzione ad eccezione di qualche lesione nel cornicione causate da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura. Quest'ultima risulta in parte pavimentata con piastrelle in ceramica e in parte coperta con tegole. In fase di sopralluogo parte delle tegole risultavano dismesse a causa di problemi di infiltrazioni, come riferito dalla debitrice.

L'altezza interna utile del piano è pari a 3,00 mt. L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione. La villa presenta una pavimentazione in ceramica e rivestimenti parietali in ceramica della cucina e dei bagni. Gli infissi interni sono in legno color noce con persiane. Le porte sono in legno tamburato color noce.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia non rispondente alla normativa vigente. È sprovvisto di impianto di riscaldamento e gas. L'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di alcuni scaldabagni elettrici per ciascun bagno e per la cucina. Sono presenti talune pompe di calore per il raffrescamento estivo e il riscaldamento. I costi per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente ammontano a € 500,00. I costi per adeguare l'impianto idrico alla normativa vigente ammontano a € 500,00 complessivamente.

Gli scarichi dell'intera villa conferiscono in fognatura.

Attestato di prestazione energetica: No. Il costo per il suo rilascio è pari a € 200,00 che andrà detratto dal valore di stima.

Fotografie dei luoghi:



Foto n. 1 Prospetto su Passaggio delle Rose



Foto n. 2 Ingresso su Passaggio delle
Orchidee



Foto n. 3 Prospetto sud-est



Foto n. 4 Prospetto nord-ovest



Foto n. 5 Corte di pertinenza



Foto n. 6 Cucina in muratura



Foto n. 7 Tettoia

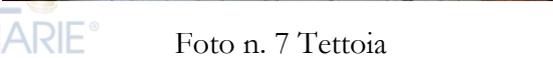


Foto n. 8 Tettoia





Foto n. 9 Cucina



Foto n. 10 Cucina



Foto n. 11 Camera



Foto n. 12 servizio igienico





Foto n. 13 Camera



Foto n. 14 Disimpegno



Foto n. 15 Camera



Foto n. 16 Servizio igienico in camera



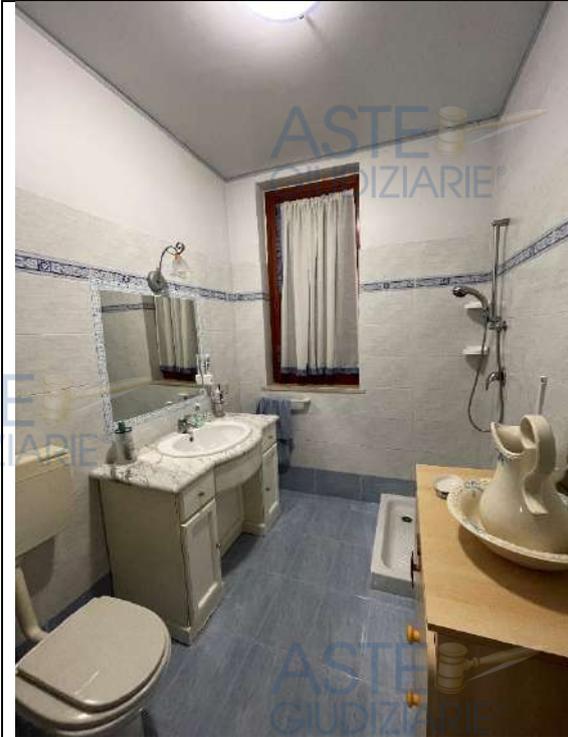


Foto n. 17 Servizio igienico



Foto n. 18 Servizio igienico



Foto n. 19 Camera



Foto n. 20 Camera





Foto n. 21 Salone



Foto n. 22 Salone



Foto n. 23 Salone



Foto n. 24 Salone



Foto n. 25 Salone



Foto n. 26 Copertura





Foto n. 27 Copertura

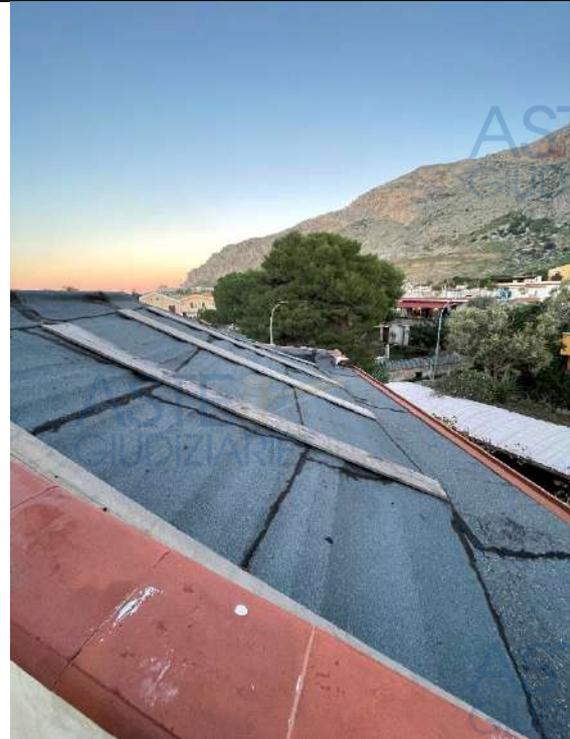


Foto n. 28 Copertura



Foto n. 29 balcone cucina

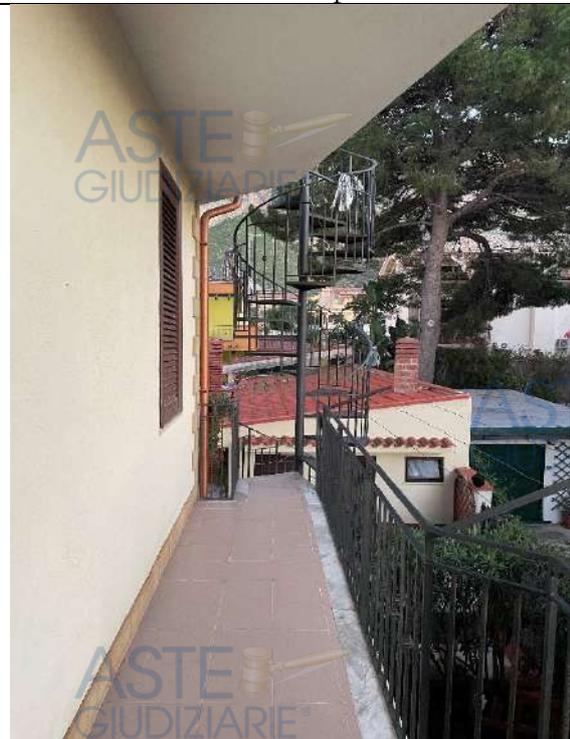


Foto n. 30 Scala a chiocciola





Foto n. 31 magazzino manufatto esterno



Foto n. 32 cucina manufatto esterno

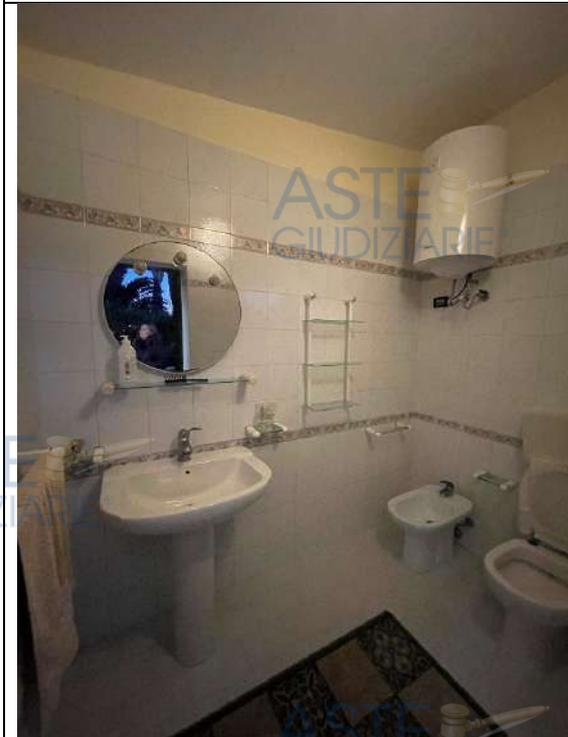


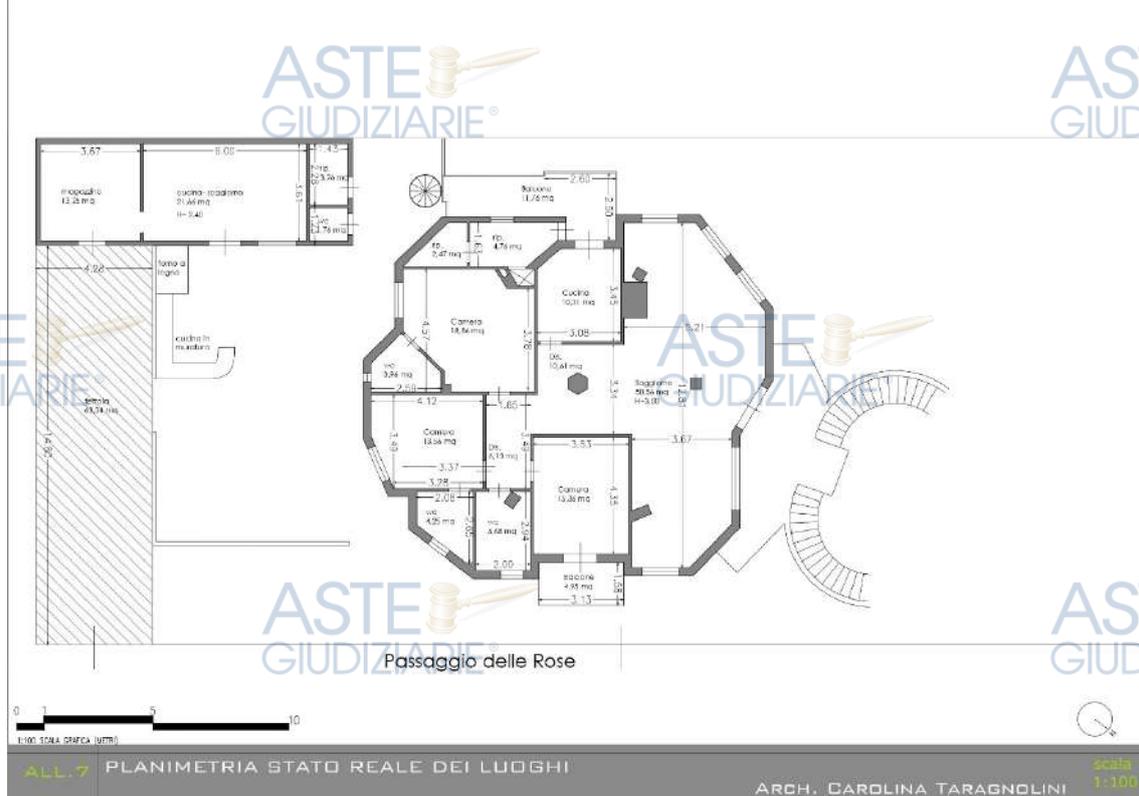
Foto n. 33 bagno manufatto esterno



Foto n. 34 vista dall'alto del manufatto
esterno



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 139,28 mq

Superficie commerciale: 172 mq arrotondata per eccesso (escluso manufatti abusivi non sanabili)

Altezza utile interna: 300 cm

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Isola delle Femmine al fg. 1 p.lla 90000 sub 31, Via Garibaldi, piano terra, cat. A7, vani catastali 7,5, superficie catastale 178 mq, totale escluse aree scoperte 170 mq.

L'indicazione toponomastica indicata nella visura catastale (Via Garibaldi), a seguito di variazione d'ufficio del 08/10/2015, risulta errata in quanto l'immobile si trova in Passaggio delle Rose.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 04/08/2023 ai nn. 40750 R. gen., 31568 R. part.

La particella di terreno correlata è identificata al C.T. al fg. 3 p.lla 342.

Intestatari catastali dell'immobile: *Omissis*.

Planimetria catastale: La planimetria catastale di primo impianto in atti dal 30/11/1971 (**All. 4**) risulta difforme rispetto allo stato reale dei luoghi in ordine a una diversa distribuzione interna della camera da letto con il bagno annesso e di alcune difformità delle aperture del prospetto su Passaggio delle Orchidee e del prolungamento del balcone lato cucina. Per le difformità delle aperture e per il prolungamento del balcone si prevede il ripristino, mentre la diversa distribuzione interna potrà essere sanata come verrà descritto nel quesito n. 6. Per tale motivo, è necessario presentare il DOCFA (documento catasto fabbricati) al fine di aggiornare la planimetria catastale con la causale "diversa distribuzione interna".

I costi per la presentazione del DOCFA ammontano a **€ 500,00** relativi all'onorario tecnico e a **€ 70,00** relativi al versamento presso l'Agenzia del Territorio.

La particella 90000 del foglio di mappa 1 del catasto fabbricati è inserita all'urbano ma non risulta allineata al catasto terreni, difatti il fabbricato non è inserito in mappa. La particella corrispondente al catasto terreni risulta essere la 342 del foglio di mappa 3.

Il mancato inserimento in mappa del fabbricato è dovuto al fatto che l'edificio fu costruito prima dell'entrata in vigore della Legge n. 679 del 01.10.1969, con la quale fu introdotto l'obbligo di deposito al catasto fabbricati del tipo mappale relativo alla costruzione di nuovi immobili a partire dal 04.11.1969. Dal momento che all'epoca di costruzione dell'edificio non era obbligatorio il deposito del tipo mappale, l'assenza del fabbricato in mappa non costituisce motivo ostativo per la vendita. Va altresì segnalato che la il foglio 3 particella 342 del catasto terreni risulta ancora intestata alla vecchia proprietaria *Omissis*.

Per questa ragione, occorrerà soltanto effettuare un allineamento mappale, senza costi, presso l'Agenzia delle Entrate.



L'immobile, come si evince dall'atto di compravendita in Notaio Giuseppe Maniscalco del 07/11/1990, parrebbe dotato di licenza edilizia n. 11 del 18/03/1966, variante con licenza del 24/12/1971 e certificato di abitabilità e conformità, alla licenza predetta, del 06/12/1972. **Non essendo stati però rinvenuti, come già anticipato, né presso il Comune di Isola delle Femmine (cfr. richiesta documentazione e riscontro All. 9-10-11-12-13) né tramite il debitore, i documenti relativi al fascicolo edilizio e nello specifico: la licenza edilizia n. 11 del 18/03/1966, la licenza di variante del 24/12/1971, il relativo certificato di abitabilità e conformità del 06/12/1972 e gli elaborati tecnici di progetto, NON È POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE AI TITOLI EDILIZI SOPRA CITATI.**

Lo stato reale dei luoghi risulta difforme rispetto alla planimetria catastale in atti (planimetria di primo impianto del 30/11/1971) in ordine a una diversa distribuzione interna della camera da letto con il bagno annesso, difformità delle aperture del prospetto su Passaggio delle Orchidee, al prolungamento del balcone lato cucina, alla presenza di una scala a chiocciola in ferro esterna alla costruzione che conduce alla copertura, a un manufatto a una elevazione fuori terra, cucina in murature e forno a legna esterni, tettoia con teli in pvc posti nel terreno di pertinenza in assenza di titolo edilizio.

La diversa distribuzione interna potrà essere sanata presentando la CILA tardiva (comunicazione tardiva inizio lavori asseverata) a firma di un tecnico abilitato che prevede un costo approssimativo pari a **€ 2.137,50 oltre oneri di legge e iva.**

Per quanto riguarda gli ulteriori abusi riscontrati, dovrà essere ripristinato lo *status quo ante* conformemente alla planimetria catastale in atti, in quanto non sanabili, per un costo approssimativo pari a **€ 25.188,00 oltre I.V.A. ed oneri di legge.** Sarà necessario presentare la SCA (segnalazione certificata di abitabilità) per un costo approssimativo pari a **€ 1.665,00 oltre iva e oneri di legge.**

L'immobile non è dotato dell'Attestato di prestazione energetica (APE), il costo per la sua redazione è pari a € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € 203.234,00)
(Duecentotremiladuecentotrentaquattro/00).



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

L'immobile è pervenuto alla debitrice *Omissis* in forza di:

- Atto di compravendita del 07/11/1990 in Notaio Giuseppe Maniscalco trascritto il 03/12/1990 ai nn. 46073/34349 da potere di *Omissis*. L'immobile risultava denunziato per la prima catastazione con scheda n. 1733 del 30/11/1971. Tale scheda corrisponde alla planimetria catastale in atti che identifica il fg. 1 p.lla 90000 sub 31.

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

Come riportato nell'atto di compravendita in Notaio Giuseppe Maniscalco del 07/11/1990, la costruzione parrebbe essere stata realizzata in forza di licenza edilizia n. 11 del 18/03/1966 volturata alla venditrice il 13/10/1972, di variante con licenza del 24/12/1971 e di successivo certificato di abitabilità e conformità, alla licenza predetta, del 06/12/1972 **(All.1)**.

Come si evince dalla planimetria catastale in atti (planimetria di primo impianto del 30/11/1971), successivamente alla realizzazione della costruzione sono state però compiute alcune opere quali la diversa distribuzione interna, l'ampliamento del balcone lato cucina, la realizzazione della scala a chiocciola in ferro esterna alla costruzione che conduce alla copertura piana, un manufatto a una elevazione fuori terra, cucina in muratura, forno a legna e tettoia con teli posti nel terreno di pertinenza in assenza di titolo edilizio.

La scrivente ha richiesto, attraverso il portale "*Impresa per un giorno*" del Comune di Isola delle Femmine in data 03/03/2025, il certificato di destinazione urbanistica per la particella 342 del foglio di mappa 3 del catasto terreni, su cui ricade il bene oggetto del pignoramento identificato al catasto fabbricati al fg. 1 p.lla 90000 sub 31.

Il certificato di destinazione urbanistica n. prot. AOO001 - 0003679 - del 20/03/2025 ricevuto a mezzo pec, certifica che:

- La particella 342 (particella di terreno su cui insiste il fabbricato identificato al catasto fabbricati al fg. 1 p.lla 90000 sub 31) del foglio di mappa 3 ricade

interamente in zona territoriale omogenea “C2 – Residenziale stagionale”, regolamentata dall’ art. 11 delle norme tecniche di attuazione;

Tutta l’area in questione rimane sottoposta a:

- **Vincolo paesaggistico**, di cui all’art. 136 e 157 del Dlgs. N. 42/04 (codice dei Beni Culturali ed Ambientali del 30.01.1989) e ss.mm.ii;
- **Vincolo sismico** con D.M.LL.PP. del 23/09/1981, G.U.R.I. n. 314 del 14/11/1981 con cui tutto il territorio comunale è stato sottoposto a vincolo sismico di 2° categoria.

Il certificato di destinazione urbanistica certifica inoltre che *“a causa delle discordanze esistenti tra la cartografia di P.R.G. e le planimetrie catastali, la determinazione della effettiva consistenza delle particelle oggetto della presente certificazione nonché della esatta ubicazione dei confini del lotto rispetto ai confini di zona previsti nel P.R.G., rimane subordinata a verifica in fase progettuale e/o esecutiva”*.

Per effetto del vincolo paesaggistico qualsiasi modifica esterna dovrà essere oggetto di nulla osta della Sovrintendenza dei Beni Culturali di Palermo.

Ciò premesso, si evidenzia che la scrivente ha fatto richiesta (**All. 9**) di accesso agli atti a mezzo pec presso l’Ufficio tecnico del Comune di Isola delle Femmine in data 29/11/2024 prot. 0013459 al fine di visionare il fascicolo relativo ai titoli edilizi sopra menzionati e citati nell’atto di provenienza e conoscere la sussistenza di ulteriori titoli edilizi.

In assenza di immediato riscontro, la scrivente - dopo aver altresì richiesto per le vie brevi in più occasioni la visione del fascicolo - in data 24/03/2025 ha sollecitato il Comune di Isola delle Femmine a mezzo pec di riscontrare la suindicata richiesta di accesso atti del 29/11/2024 e, in mancanza di reperimento della documentazione, di trasmettere la certificazione motivando le ragioni della mancata consegna.

Con nota prot. AOO001-0004141 del 01/04/2025 pervenuta a mezzo pec il Comune di Isola delle Femmine comunicava alla scrivente che: *“con i dati forniti non è stato possibile reperire alcun fascicolo. È necessario che la S.V. ci fornisca il nome del concessionario originale e, se noti, ulteriori titoli rilasciati. L’Archivio di questo Comune, infatti, è organizzato per nominativo.”*

Pertanto la scrivente inviava, in data 01/04/2025, pec di risposta (**All. 12**) fornendo i nominativi di cui era in possesso reperiti attraverso la consultazione degli atti notarili di provenienza.



Con nota prot. AOO001-0004352 del 07/04/2025 pervenuta a mezzo pec in pari data il Comune di Isola delle Femmine comunicava conclusivamente alla scrivente che: *“con i nominativi comunicati non si trovano pratiche edilizie ed il fascicolo relativo alle licenze citate sono fuori posto e non sono stati reperiti” (All.13).*

La scrivente, quindi, al fine di accertare la data di edificazione dell'immobile e di verificare la sua corrispondenza rispetto alle licenze edilizie ed al certificato di abitabilità, prendeva visione delle aerofotogrammetrie presso la S.A.S. T.D. di Palermo. In particolare, si visionava:

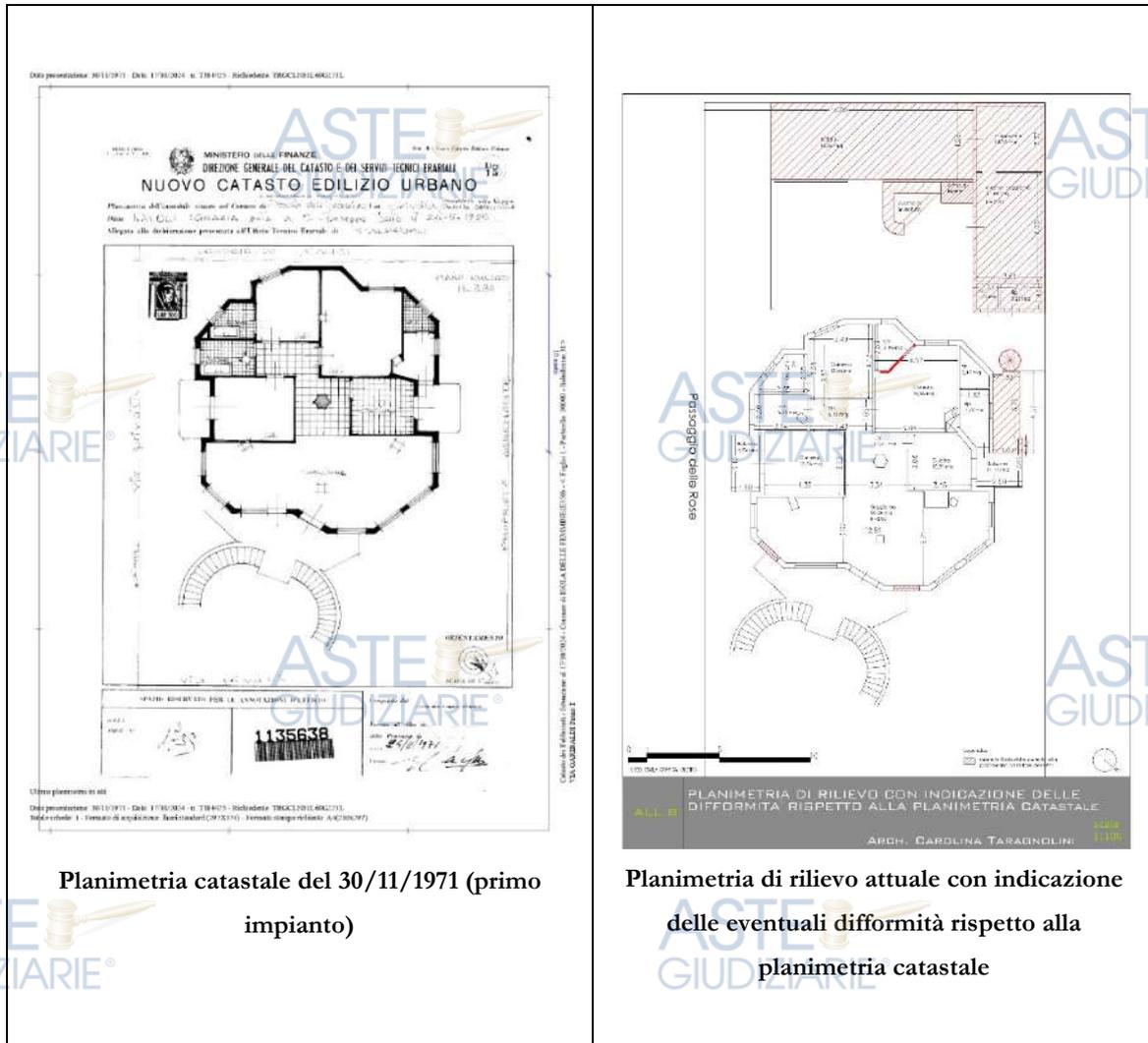
- il volo SAS del mese di Giugno 1968 sul Comune di Isole delle Femmine da cui era possibile accertare che l'immobile non risultava ancora costruito;
- il volo SAS del mese di Giugno 1970 in cui l'immobile parrebbe in costruzione;
- il volo SAS del mese di luglio 1973 in cui la costruzione principale parrebbe completata e dove appare una porzione del manufatto posizionato nel terreno di pertinenza che risulta completato approssimativamente tra il 1977 e il 1987 (come da voli SAS del Novembre 1977 e del marzo 1987 altresì visionati);
- il volo SAS del mese di maggio 1991 da cui risulta la tettoia con profili in ferro e telone in pvc.

Alla luce di quanto sopra e salvo quanto si dirà appresso, la data di costruzione dell'immobile sembrerebbe pertanto congrua rispetto alla data dei titoli edilizi menzionati.

Non essendo stati però rinvenuti, come già anticipato, né presso il Comune di Isola delle Femmine (cfr. richiesta documentazione e riscontro All. 9-10-11-12-13) né tramite il debitore, i documenti relativi al fascicolo edilizio e nello specifico: la licenza edilizia n. 11 del 18/03/1966, la licenza di variante del 24/12/1971, il relativo certificato di abitabilità e conformità del 06/12/1972 e gli elaborati tecnici di progetto, NON È POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE AI TITOLI EDILIZI SOPRA CITATI.

Per rispondere compiutamente al quesito, dopo quanto detto, appare opportuno, a parere della scrivente, quindi accertare la rispondenza dello stato di fatto dell'immobile in oggetto - in assenza dei titoli edilizi - alla planimetria catastale in atti di primo impianto del 30/11/1971 (data antecedente al certificato di abitabilità).





Planimetria catastale del 30/11/1971 (primo impianto)

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto alla planimetria catastale

Dal raffronto tra le due planimetrie emergono delle difformità e degli abusi non sanabili successivi alla planimetria catastale di primo impianto del 30/11/1971. Per quanto riguarda le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale in atti si rappresenta quanto segue:

- in merito alla diversa distribuzione interna della camera da letto con bagno annesso andrà presentata a firma di un tecnico abilitato la CILA tardiva (comunicazione tardiva inizio lavori asseverata) che prevede una sanzione pecuniaria pari a € 1000,00, diritti di segreteria pari a € 55,00, diritti di istruttoria pari a € 82,50 oltre onorario del professionista incaricato pari a € 1000,00 oltre oneri di legge e iva.

- La presenza dell'ulteriore servizio igienico ha variato le condizioni igieniche sanitarie dell'immobile ai sensi della L.R.16/2016 e pertanto sarà necessario presentare, dopo la regolarizzazione di quanto suddetto, presso lo sportello SUE del Comune di Isola delle Femmine, a firma di un tecnico abilitato, la SCA (segnalazione certificata di abitabilità) che prevede il versamento dei diritti di segreteria pari a € 55,00 e dei diritti di istruttoria pari a € 110,00 oltre l'onorario del professionista incaricato per un costo approssimativo pari a € 1.500,00 oltre oneri di legge e iva.

Per quanto riguarda, invece, gli abusi non sanabili riscontrati rispetto alla planimetria catastale in atti si rappresenta quanto segue:

- in riferimento alla difformità delle aperture del prospetto su Passaggio delle Orchidee indicate nella planimetria catastale ma non corrispondenti nello stato reale dei luoghi, si prevede il ripristino;
- in merito al prolungamento del balcone della cucina si prevede il ripristino come da planimetria catastale;
- si prevede altresì la rimozione della scala a chiocciola in ferro esterna e della tettoia con profili in ferro e teli in pvc in quanto prospiciente la pubblica via (Passaggio delle Rose);
- si prevede, in ultimo, anche la demolizione del manufatto a un'elevazione fuori terra con cucina esterna in muratura e forno a legna per il mancato rispetto della distanza minima dai confini.

La demolizione delle opere abusive e non sanabili suddette ammonta approssimativamente a € 20.625,45 per un totale approssimativo di € 25.188,00, oltre iva, e oneri di legge come computo metrico allegato (All.19).

Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile identificato al catasto fabbricati fg. 1 p.lla 90000 sub 31 – effettuata sulla scorta della sola planimetria catastale (visto il mancato reperimento dei titoli edilizi) - sia pari a € 28.990,50 comprensive di spese tecnico professionali, oltre imprevisti, I.V.A. ed



oneri di legge, salvo eventuali diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Isola delle Femmine.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

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

Come verificato durante le operazioni peritali del 17/12/2024, l'immobile risulta occupato dal debitore durante i mesi estivi, difatti viene utilizzata come casa di villeggiatura.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 28.990,50** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 570,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente esperto in data **12/05/2025 (All. 15)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Iscrizione del 20/11/2009 nn. 88278/15763 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 17/11/2009 rep. n. 50771/13234 in Notaio Enrico Maccarone, a favore di Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo di San

Cataldo (CL) contro *Omissis*, *Omissis* e *Omissis* capitale € 80.000,00 Totale 1.760.000,00 durata 15 anni.

- Trascrizione del 04/08/2023 nn. 40750/31568 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 06/07/2023 rep. n. 3644 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. IN Congeliano (TVV) contro *Omissis* e *Omissis*.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Trattandosi di villa unifamiliare non vi è un condominio costituito. Pertanto non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Al fine di determinare la stima del più probabile valore del bene oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene



temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Isola delle Femmine, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le ville e villini (A7);
2. Fonti dirette, ricavate da agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.
- 3.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **172 mq** così calcolati.

La superficie commerciale per le abitazioni in ville e villini calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria

R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa superficie commerciale:

	Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale raggugliata
a)	Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;	160,68	139,28	1	160,68
b)	Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);	7,23	7,23	0,5	3,62
c)	Balconi e terrazze comunicanti fino a 25 mq	16,71	16,71	0,3	5,01
d)	Superficie eccedente il quintuplo della superficie di cui alla lettera a) (920,11-803,40)	116,71		0,02	2,33
	Totale	301,33			171,64

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle ville e villini (A7) nel Comune di Isola delle Femmine, riferiti al 2° semestre dell'anno 2024 per la zona Suburbana/Lungomare, codice di zona E3, tipologia prevalente Ville e Villini **(All.16)**.



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Ville e villini	normale	950	1400	L	3	4,4	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio delle ville e villini che risulta pari a **€ 1.175,00 mq.**

Fonti indirette – Borsino immobiliare

Il borsino immobiliare riporta per la zona in questione e per le ville e villini il valore di mercato medio pari a **€ 1.142,00 (All.16).**

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali per beni assimilabili, il valore medio di mercato dell'immobile è approssimabile ad **€/mq 2.702,38 (All. 17).**

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
Progetto Casa	Villa	Passaggio delle Orchidee	210 mq	T	da ristrutturare	435 000,00 €	2 071,43 €
Metroquadro immobiliare	Villa	Passaggio delle Ginestre	140 mq	T	ristrutturato	390 000,00 €	2 785,71 €
Home Italia	Villa	Passaggio delle Ginestre	120 mq	T	ristrutturato	390 000,00 €	3 250,00 €
							2 702,38 €

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (All. 18)

La sottoscritta ha provveduto a consultare i dati relativi alle transazioni immobiliari riguardanti immobili ubicati nella zona OMI "E3" di riferimento dell'immobile oggetto di stima a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza.

I dati di riferimento consultabili prendono in esame l'intervallo di tempo compreso tra il 01.01.2023 e il 31.12.2024. Si è rilevato che nell'intervallo di tempo di riferimento sono stati stipulati, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, n. 3 (tre) atti di compravendita. Di seguito si riportano le specifiche informazioni disponibili.

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati per la zona in questione sul sito dell'Agenzia delle entrate emerge il seguente valore medio pari a **€ 2.064,76 (All. 18)**.

Fonte	Atto	Tipologia immobile	Superficie	Prezzo totale	Prezzo unitario
Agenzia delle Entrate	nov-23	A07	189 mq	305 000,00 €	1 613,76 €
Agenzia delle Entrate	giu-24	A07	95 mq	200 000,00 €	2 105,26 €
Agenzia delle Entrate	lug-24	A07	101 mq	250 000,00 €	2 475,25 €
					2 064,76 €

Pertanto, il valore di mercato delle ville (cat. A07) che risulta dall'analisi delle fonti indirette e dirette sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti.

Valore medio= (€ 1.175,00 + € 1.142,00 + 2.702,38+ € 2.064,76)/4= **€/mq 1.771,04**.

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zionali, etc... Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc...

A tale valore dell'immobile stabilito, pari ad €/mq 1.771,04 la scrivente ha proceduto all'applicazione di specifici coefficienti di merito tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, come di seguito specificati:

Coefficienti di merito applicati all'appartamento:

Coefficiente di piano: **piano terra/rialzato senza ascensore: -10%**

Coefficiente di stato di conservazione: **da ristrutturare -10%**

Coefficiente di luminosità: **luminoso +5%**

Coefficiente di esposizione a vista: **vista mista 0%**

Coefficiente di costruzione edificio: **oltre 40 anni in normale stato di conservazione +0%**

Coefficiente per il riscaldamento: **assente -5%**

Considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, si ottiene il valore di mercato di **€ 1.416,83**.

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e da dati forniti da agenzie immobiliari **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 243.695,10 (€ 1.416,83 x 172 mq).**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 28.990,50 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 570,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 29.760,50**

$V = € 243.695,10 - € 29.760,50 = € 213.934,60$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 213.934,60 (Duecentotredicimilanovecentotrentaquattro/60 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

Pertanto:

$€ 213.934,60 - 5\% \text{ (pari a } € 10.696,73) = € 203.237,87 \text{ (che si arrotondano in } € 203.234,00)$

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.



ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 _ Atto di provenienza

ALLEGATO 2 _ Visure storiche catastali

ALLEGATO 3 _ Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale

ALLEGATO 4 _ Planimetrie catastali e mappale

ALLEGATO 5 _ Verbale operazioni peritali

ALLEGATO 6 _ Rilievo fotografico

ALLEGATO 7 _ Planimetria stato reale dei luoghi

ALLEGATO 8 _ Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto alla planimetria catastale

ALLEGATO 9 _ Richiesta accesso atti Comune di Isola delle Femmine

ALLEGATO 10 _ Sollecito Comune Isola delle Femmine del 25/03/2025

ALLEGATO 11 _ Riscontro Comune Isola delle Femmine del 01/04/2025

ALLEGATO 12 _ Risposta a Comune Isola delle Femmine del 01/04/2025

ALLEGATO 13 _ Riscontro Comune Isola delle Femmine del 07/04/2025

ALLEGATO 14 _ Certificati anagrafici debitorici

ALLEGATO 15 _ Ispezione ipotecaria del 12/05/2025

ALLEGATO 16 _ Dati Osservatorio immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare

ALLEGATO 17 _ Immobili comparabili agenzie immobiliari

ALLEGATO 18 _ Valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 19 _ Computo metrico stimativo opere di ripristino

ALLEGATO 20 _ Ricevute di deposito alle parti

Palermo, data 25/05/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carolina Taragnolini

