



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es.: Dott. Maria Cristina La Barbera

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n.67/24

PRISMA SPV SRL C/ [REDACTED]



RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE LOTTO UNICO



28 AGOSTO 2025



ESPERTO STIMATORE:

ARCH. MARIA PIA CLELIA VALENZA



Con invio a mezzo pec del 20 dicembre 2024 del decreto di nomina e di fissazione dell'udienza ex art.569 c.p.c., alla sottoscritta veniva conferito incarico che in data 20.12.2024 la stessa accettava giurando per via telematica. In seguito sono stati effettuati accessi presso gli uffici del Comune di Isola delle Femmine, dell'Agenzia del Territorio, all'Archivio Notarile e di altri enti e uffici. Sono state effettuate le operazioni di rilievo di concerto con l'avv. Giuseppina Buttafuoco n.q. di custode giudiziario, a partire dalla data del 15 aprile 2025 sino 17 luglio 2025. Udiienza di rinvio fissata per il 30.09.2025, non è stata richiesta alcuna proroga.

In riferimento ai quesiti posti si espone quanto segue:

CONTROLLO PRELIMINARE verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

E' stata esaminata la documentazione e la certificazione ipocatastale allegata, ed, a seguito di controllo documentale, di concerto con il custode, si evidenziava nella compilazione del modulo di controllo, la mancanza di:

- 1) la certificazione notarile sostitutiva non copre il ventennio;
- 2) manca la trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dell'esecutato

Veniva successivamente integrata con nuova relazione notarile integrativa la quale risale ad un atto di compravendita trascritto antecedentemente al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (1973).

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



Il bene oggetto del pignoramento è:

Quota di 1/1 dell'intera proprietà di fabbricato adibito ad albergo sito ad Isola delle Femmine (Pa) via Nazionale, 28 piano S1, T, 1, 2, 3, in catasto al foglio di mappa 2, particella 955, sub. 1, graffata alla particella 955, sub.2, cat. D/2, rendita catastale €.47.280,00, in testa a [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà;
confina con via Nazionale, via Trapani, p.lla 507 e p.lla 954.

QUESITO N.2: elencare individuare e descrivere i beni di ciascun lotto.

Gli immobili interessati dalla presente procedura risultano essere uno pertanto si costituirà un lotto unico:

Lotto unico: Il fabbricato adibito ad albergo oggetto del pignoramento è la quota di 1/1 dell'intera proprietà di unità immobiliare ed è ubicato in una zona semi-periferica di sviluppo del centro storico del comune di Isola delle Femmine, limitrofa alla via Nazionale che affianca l'autostrada Palermo Mazara del Vallo - A29. Ricade, come da presa visione dello stralcio di PRG del Comune di Isola delle Femmine approvato nel 1977 con D.A. n. 83/77 dall'Assessorato dello Sviluppo Economico della Regione Sicilia in zona definita Zona D destinata ad area industriale e artigianale.

Il P.R.G., con le modifiche apportate, è stato approvato con Decreto dell'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente al n. 121/83.





Zona D

Trattasi di un fabbricato adibito ad albergo composto da tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, realizzato interamente in struttura intelaiata in cemento armato con rompagnature e tramezzature in conci di tufo. Si accede dalla via Nazionale attraverso un cancello che fa parte di una recinzione che corre lungo tutto il lotto e che ha, nella parte antistante un'ampia area destinata a parcheggio. La hall ubicata al piano terra deve di trovano la reception, il salotto, il bar, la sala colazione/ristorante, la cucina sul retro, il salone per ricevimenti/convegni nonché n.2 ascensori (di cui solo uno funzionante) ed un'ampia scala in muratura che consente il collegamento con gli altri piani, la stessa versa in condizioni di degrado specie nelle ultime rampe che consentono l'accesso alla copertura. Al piano primo e secondo si trovano le 52 camere (n.26 al piano) inoltre due camere a piano sono destinate a magazzino. Al piano primo vi è un ampio terrazzo ed una corte interna accessibile. Entrambi i piani sono dotati di scala esterna in metallo di emergenza ed inoltre sono dotati di un altro ascensore che però risulta non funzionante. Al piano seminterrato si accede attraverso la scala in muratura e troviamo un grande



ambiente che è stato adibito a discoteca con un ulteriore accesso dallo spazio esterno attraverso un'ampia scala in muratura rivestita in cotto. Il resto dei vani del piano seminterrato sono occupati da locali tecnici per gli impianti, locali lavanderia, da un vano cucina con un forno e una sala che era adibita a pizzeria. In molte zone del piano seminterrato si sono rilevati distacchi di intonaco sia parietali che nei soffitti, infiltrazioni d'acqua e cedimenti che non hanno consentito di poter accedere nei locali posti a sinistra entrando. L'altezza del piano seminterrato è pari a ml.4.40, quella del piano terra a ml.4.00, quella dei piani primo e secondo a ml.3.00, nei disimpegni e nei corridoi l'altezza varia tra ml.2,60 a ml.2.80. I piani primo e secondo hanno ampi corridoi che consentono l'accesso alle varie camere che presentano tutte le stesse caratteristiche: piccolo disimpegno d'ingresso, wc doccia tranne in due camere dove è presente la vasca, stanza doppia ad eccezione di qualche stanza tripla, apertura con balconcino a petto o piccolo balcone semicircolare ad eccezione di cinque camere a piano primo che hanno l'apertura aggettante su ampio terrazzo in comune. Tutti i bagni, ad eccezione di 6 (3 al piano primo e 3 al piano secondo) sono dotati di aspirazione forzata canalizzata attraverso finte travi.

L'albergo si presenta, eccetto delle piccole difformità che verranno descritte in seguito, nella stessa configurazione volumetrica rappresentata nel progetto di variante alla licenza edilizia n.9 del 4.3.1975, presentato al Comune di Isola delle Femmine nel 1980 e autorizzato con concessione edile n.99 del 25.02.1981 e dichiarato abitabile con permesso di abitabilità rilasciato dal Comune di Isola delle Femmine in data 26.03.1982.

Il fabbricato gode di quadrupla esposizione essendo disposto al centro del lotto



che ha un'estensione complessiva di circa mq.3900. La parte antistante del fabbricato, attigua alla strada statale 113 è adibita a parcheggio. La superficie commerciale complessiva è di **mq. 4.383,33** costituita da: mq.1365 al piano cantinato, mq.1120 al piano terra, mq.923.40 di superficie coperta al piano primo, mq.928,05 di sup.coperta al piano secondo, mq.923 al lastrico solare e mq. 368,32 di sup. scoperta: mq.264,70 piano primo, mq.103,62 piano secondo. Nell'area retrostante facente parte del lotto sono presenti due corpi di fabbrica, il primo che ha forma ad L di circa mq.107 e contiene la cabina Enel e il vano cisterna, l'altro di forma rettangolare (locale di deposito) è privo di copertura (anche de risultano visibili gli orizzontamenti del solaio in ferro) tranne che per una piccola porzione ed ha un'estensione di circa mq.305, sia la cabina Enel, la cisterna e il locale di deposito non sono stati considerati nel computo delle superficie. Tutto il lotto, al netto del fabbricato è di circa mq.2710.

Nella determinazione del valore del bene si considerano come coefficienti: 100% per le superficie coperte, 80% per le superficie al piano seminterrato, 25% per le superficie relative ai balconi e terrazzi, e 10% per il lastrico solare e 0,5% per l'area pertinenziale. Le condizioni di manutenzione sono mediocri e l'intera struttura necessita di un intervento di ristrutturazione globale stante che, pur essendo stati effettuati interventi nei tempi passati, risultano obsoleti gli impianti e le finiture. La struttura è intelaiata e presenta orditura con travi e pilastri in cemento armato, l'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente il quadro elettrico sezionato per le varia zone dell'albergo. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaie che un tempo servivano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria ma, allo stato attuale, rimane attiva solo per la produzione di acqua calda sanitaria

per i servizi mentre per il riscaldamento vi sono pompe di calore in ogni stanza con evidenti canalizzazioni ed elementi esterni posti in facciata. L'impianto idrico risulta essere realizzato con tubazione in ferro, è sotto traccia ed è dotato di riserva idrica esterna (cisterna) collegata alla rete idrica comunale, con autoclave, una parte della cisterna è ripartita perché dedicata all'impianto antincendio.

La pavimentazione è in ceramica ed anche i rivestimenti parietali dei bagni, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera e serrande in plastica, i sanitari sono in vetrochina, gli interni sono rifiniti con intonaco del tipo civile e tinteggiati con idropittura.

I balconi sono pavimentati in monocottura e copertine in cotto e presentano le ringhiere in metallo verniciato.

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile, è un fabbricato adibito ad albergo sito ad Isola delle Femmine (Pa) via Nazionale, 28 piano S1, T, 1, 2, 3, in catasto al foglio di mappa 2, particella 955, sub. 1, graffata alla particella 955, sub.2, cat. D/2, rendita catastale €.47.280,00, in testa a [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà; confina con via Nazionale, via Trapani, p.lla 507 e p.lla 954.

La presentazione della planimetria del bene è avvenuta in data 8 giugno 1981 prot.n.8397 e, successivamente in data 17 febbraio 1999 è stata annullata (ma si allega comunque) a seguito di presentazione di variazione per ampliamento e ristrutturazione prot.n.P0090.1/1999. Quest'ultima planimetria rappresenta l'immobile nella sua interezza ma non nella configurazione attuale in quanto, si è



rilevata in sede di sopralluogo, una diversa distribuzione degli spazi interni, una mancata rappresentazione di porzioni di balconi sia al piano primo che al secondo in corrispondenza con la scala antincendio in metallo, mancata rappresentazione della scala in muratura esterna che dal piano terra giunge al piano cantinato, aperture su prospetto poste in posizione differente.

Si rileva inoltre una minore superficie nel piano cantinato in prossimità del forno, al piano terra un ampliamento della superficie attigua alla sala ricevimenti creata dallo spostamento dell'infisso in vetro. Si rileva che risultano inseriti nella planimetria catastale di piano terra del 1999 come nel tipo mappale (ad ampliamento del tipo mappale n.5/81) depositato con Mod.S1 n.44792/98 di cui alla denuncia di cambiamento del 12.10.1998 n.48155, i vani sul retro (cabina Enel, cisterna e locale di deposito) già descritti.

Le variazioni su elencate andranno corrette, dopo aver acquisito il titolo edilizio autorizzativo, con la presentazione di un DOCFA e di un nuovo tipo mappale atteso che, per il locale deposito si dovrà procedere alla demolizione poiché non è presente negli elaborati di progetto allegati alla concessione di variante del 25.02.1981. Il costo per la regolarizzazione catastale è di €1.500,00 per il DOCFA comprensivo di tributi catastali e di €2.500,00 per la redazione di nuovo mappale correttivo.

Prospetto su via Nazionale



Ingresso albergo e ingresso sala ristorante



Prospetto su via Trapani

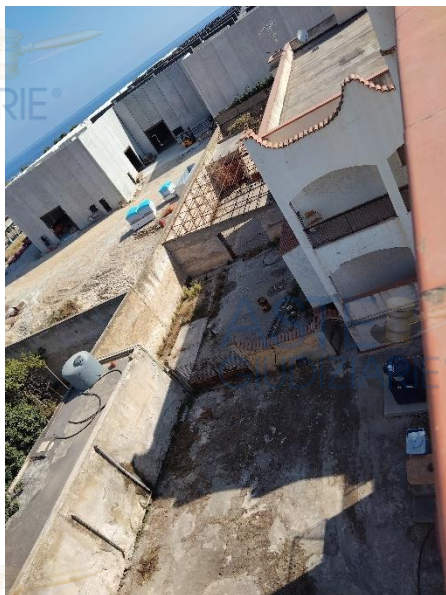


La particella 955 che identifica il fabbricato all'urbano nasce dalla particella al catasto terreni 955 come riportato nell'estratto Geolive (mappa catastale sovrapposta ad ortofoto) che è stata generata dalla soppressione delle particelle 369, 648 riportata nella visura storica catastale del terreno.



Sovrapposizione aerofoto con

cartografia catastale (Geolive)

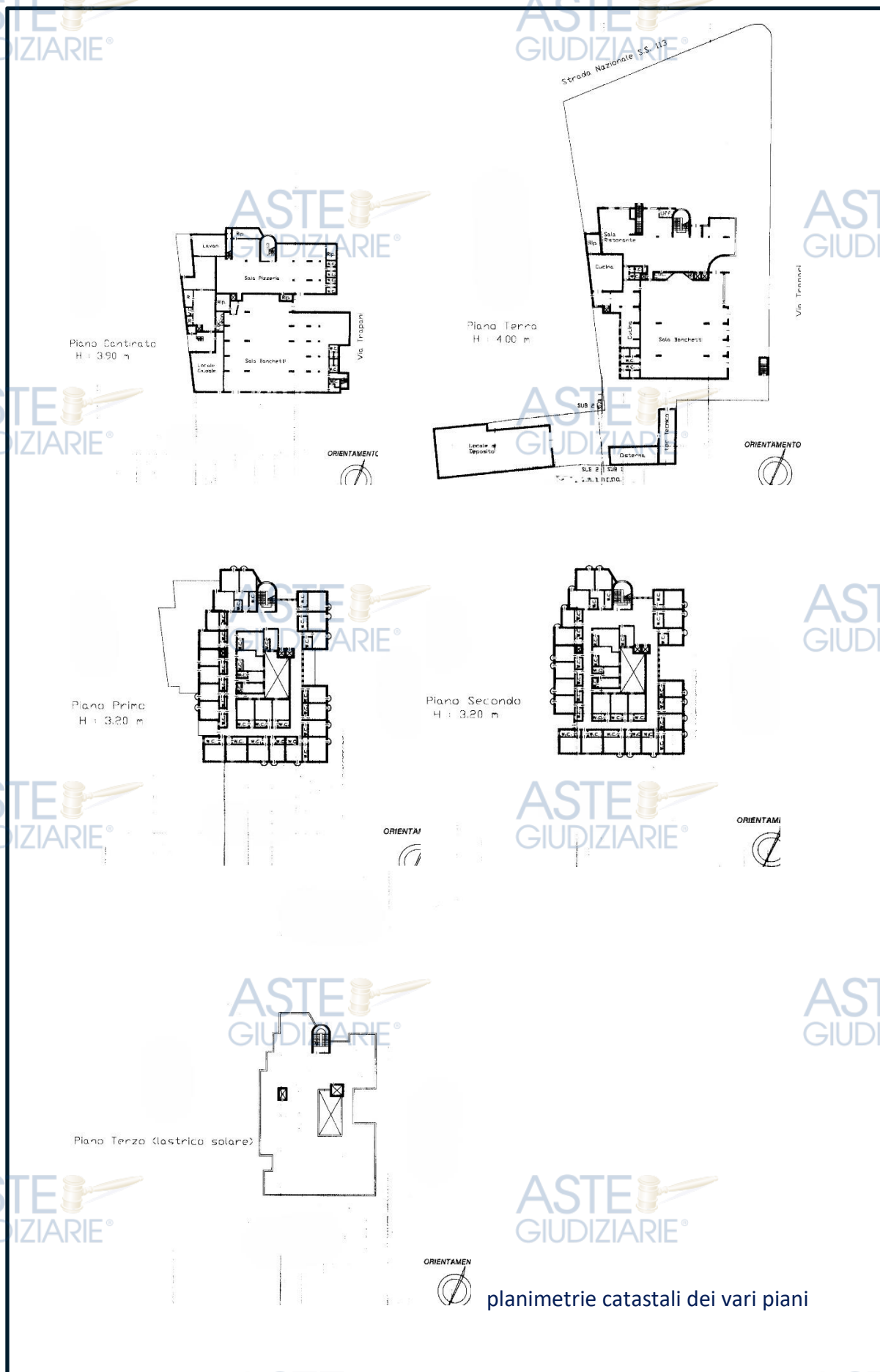


Spazio retrostante (visto dall'alto) con locale deposito da demolire e cabina Enel e cisterna



Strada di accesso alla parte retrostante con locale deposito da demolire





planimetrie catastali dei vari piani

QUESITO N.4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quota di 1/1 dell'intera proprietà di fabbricato adibito ad albergo sito ad Isola delle Femmine (Pa) via Nazionale, 28 piano S1, T, 1, 2, 3, in catasto al foglio di mappa 2, particella 955, sub. 1, graffata alla particella 955, sub.2, cat. D/2, rendita catastale €47.280,00, in testa a [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà; confina con via Nazionale, via Trapani, p.lla 507 e p.lla 954.

L'albergo ubicato in una zona semi-periferica di sviluppo del centro storico del comune di Isola delle Femmine, limitrofa alla via Nazionale che affianca l'autostrada Palermo Mazara del Vallo -A29. Ricade, come da presa visione dello stralcio di PRG del Comune di Isola delle Femmine approvato nel 1977 con D.A. n. 83/77 dall'Assessorato dello Sviluppo Economico della Regione Sicilia in zona definita Zona D destinata ad area industriale e artigianale.

Il P.R.G., con le modifiche apportate, è stato approvato con Decreto dell'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente al n. 121/83.

La superficie commerciale complessiva è di **mq. 4.383,33** costituita da: mq.1365 al piano seminterrato, mq.1120 al piano terra, mq.923.40 di superficie coperta al piano primo, mq.928,05 di sup.coperta al piano secondo, mq.923 al lastrico solare e mq. 368,32 di sup. scoperta: mq.264,70 piano primo, mq.103,62 piano secondo.

Nell'area retrostante facente parte del lotto sono presenti due corpi di fabbrica, il primo che ha forma ad L di circa mq.107 e contiene la cabina Enel e il vano cisterna, l'altro di forma rettangolare (locale di deposito) è privo di copertura (anche de risultano visibili gli orizzontamenti del solaio in ferro) tranne che per una piccola



porzione ed ha un'estensione di circa mq.305, sia la cabina Enel, la cisterna e il locale di deposito non sono stati considerati nel computo delle superficie. Tutto il lotto, al netto del fabbricato è di circa mq.2710. Le variazioni su elencate andranno corrette, dopo aver acquisito il titolo edilizio autorizzativo, con la presentazione di un DOCFA e di un nuovo tipo mappale atteso che, per il locale deposito si dovrà procedere alla demolizione poiché non è presente negli elaborati di progetto allegati alla concessione di variante del 25.02 1981. Il costo per la **regolarizzazione catastale** è di €1.500,00 per il DOCFA comprensivo di tributi catastali e di €2.500,00 per la redazione di nuovo mappale correttivo. Per quanto riguarda le piccole modifiche di prospetto (balconi mancanti, finestre spostate e/o mancanti), nonché la realizzazione della cabina Enel e della cisterna che ricadono all'interno del lotto, si possono regolarizzare con la presentazione di sanatoria ex art.36/bis del DPR 380.01. I piccoli ampliamenti riscontrati come anche la minore superficie rilevata a piano seminterrato, stante la superficie in questione alquanto esigua e il fatto che sono, per lo più, coeve alla costruzione in quanto non realizzabili in un secondo momento (per esempio il piccolo ampliamento della fascia di 60 cm. delle 2 stanze a prospetto e la minore superficie a piano seminterrato a ridosso del terrapieno), sono regolarizzabili con l'applicazione dell'art.34/bis del DPR 380/01, in quanto rientranti nel 2% di tolleranza.

Per la **definizione delle difformità edilizie** elencate si calcola, un costo di €10.328,00 (oblazione massima) a cui vanno aggiunti € 3.500,00 per spese tecniche incluso l'iter per l'art.34/bis, €1.500,00 per redazione di CIS (certificato di idoneità statica/sismica) nonché redazione di APE per un costo di €1.500,00.

Per il locale deposito, non essendo una variazione essenziale e non rientrando

nelle tolleranze costruttive andrà demolito prevedendo il ripristino dei luoghi e da quanto stimato con la redazione del computo che si allega si quantifica un costo di €. 25.797,96.

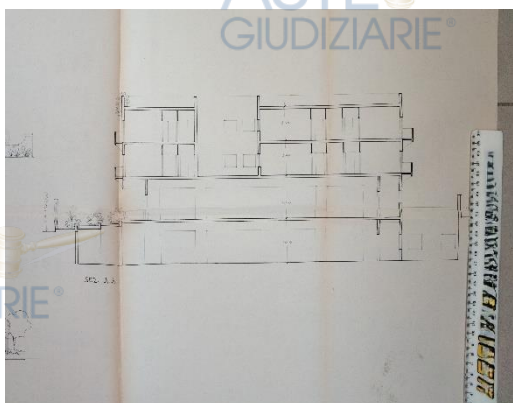
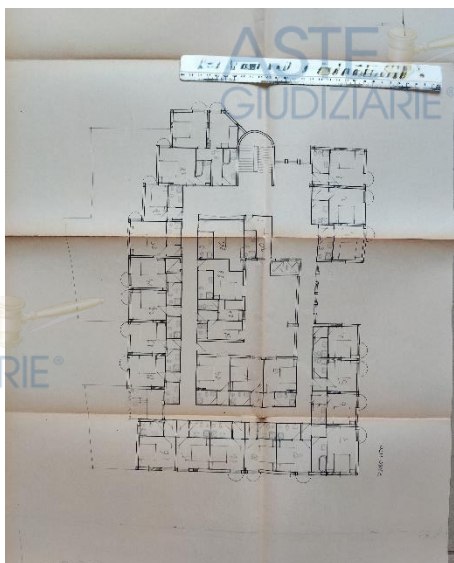
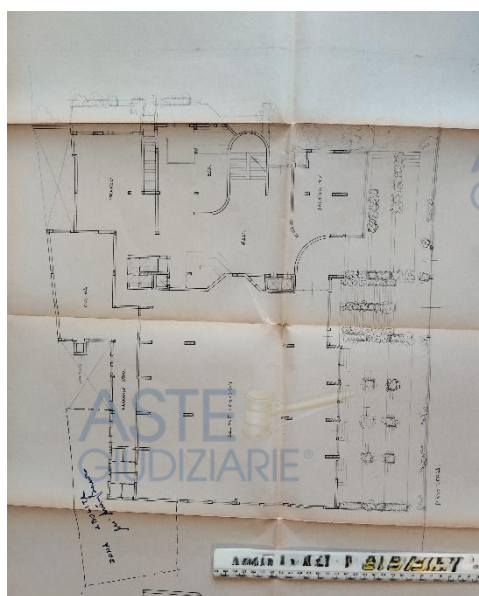
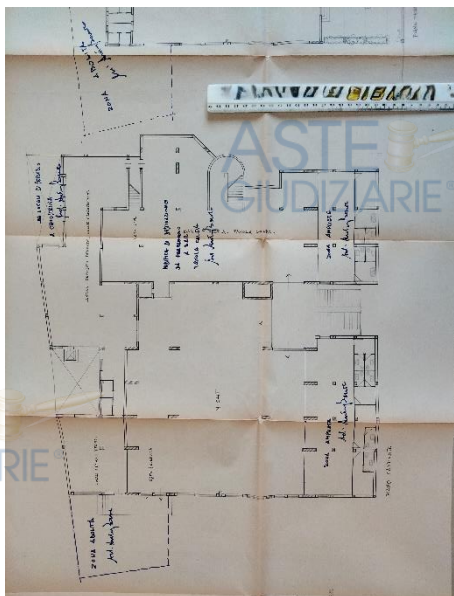
Si dovranno detrarre: **€ 20.828,00** per la regolarizzazione delle opere abusive (ART.36/bis), la redazione di DOCFA e tipo mappale, le spese tecniche, la redazione di APE, **€ 25.797,96** per le spese per la demolizione del locale di deposito e il ripristino dell'area retrostante l'albergo come da computo allegato.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di licenza edile n.9 del 1975, concessione in variante n.99 del 1981 e dichiarazione di abitabilità del 26.03.1982, successivamente, nel 1995, è stato presentato un progetto di adeguamento tecnico per il locale discoteca.

$Vm \text{ albergo} = (\text{€} 2.600.936,52 + \text{€} 917.767,71) / 2 = \text{€} 1.759.352,15$

detratte: **€ 20.828,00** per la regolarizzazione delle opere abusive (ART.36/bis), la redazione di DOCFA e tipo mappale, le spese tecniche, la redazione di APE, **€ 25.797,96** per le spese per la demolizione del locale di deposito e il ripristino dell'area retrostante l'albergo come da computo allegato, si perviene ad un valore di €.1.712.726,19 che si arrotonda a **€ 1.712.726,00 (valore di mercato dell'albergo)**.





progetto di variante del 1981



QUESITO N.5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene**pignorato.**

Il bene pignorato (fg.2, p.lla 955, sub.1 graffata con la p.lla 955, sub.2) è un fabbricato adibito ad albergo cat.D/2 che è stato edificato su un lotto di terreno con estensione di mq.3927 circa (identificato catastalmente al fg.2, p.lla 644, 369, 647, 648 come da frazionamento allegato all'atto redatto dal Geom. Canepa Salvatore approvato dall'UTE di Palermo il 25.9.1973) ubicato in Contrada Chiusa dei Marinai, acquistato dal signor [REDACTED] con atto Notaio Orlando Salvatore del 16.10.1973 Rep.n.98840 Racc.n.23758, trascritto il 19.10.1973 ai nn.41944/34557 da potere di Cataldo Salvatore nato a Isola delle Femmine il 4.11.1892.

In data **04.03.1975** veniva rilasciata **licenza edilizia n.9** dal Comune di Isola delle Femmine al signor [REDACTED] per la costruzione di un complesso alberghiero a tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato, a seguito di parere favorevole dell'ufficiale sanitario del 26.02.1975. In seguito verrà presentato un progetto di variante per cui verrà rilasciata **concessione** per l'esecuzione di **lavori edili n.99 del 25.02.1981**. In data 26.3.1982 veniva rilasciato permesso di abitabilità dal Comune di Isola delle Femmine.

A seguito della morte del signor [REDACTED] deceduto il 19.3.1998, l'immobile viene trasferito al figlio [REDACTED] del de cuius in virtù di testamento trascritto il 05.04.2006 ai nn.21176/10751 il cui verbale dello stesso era stato pubblicato il 10.3.2006 Rep.n.50774 Notaio Orlando Marcello in Palermo.

La denuncia di successione registrata il 18.12.2007 Rep.n.18/408 Ufficio Registro,



risulta trascritta il 31.05.2010 ai nn.31935/20786 e in data 30.01.2025 risulta
trascritta accettazione tacita di eredità ai nn.4387/3524 da parte degli eredi signor
[REDACTED] nascente da atto Notaio Marcello Orlando del 14.11.2006.

Si rileva che in data 14.11.2006 nell'atto di donazione Rep.n.51492 Notaio
Orlando Marcello in Palermo riguardante altri immobili, i componenti moglie e
figlie del de cuius [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] dichiarano di prestare piena adesione ed
acquiescenza al testamento pubblico del signor [REDACTED] sopra citato.

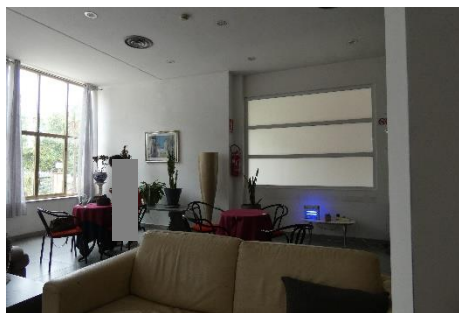


Hall dell'hotel





ingresso hotel



Scala che collega i vari piani



scala per il terrazzo di copertura





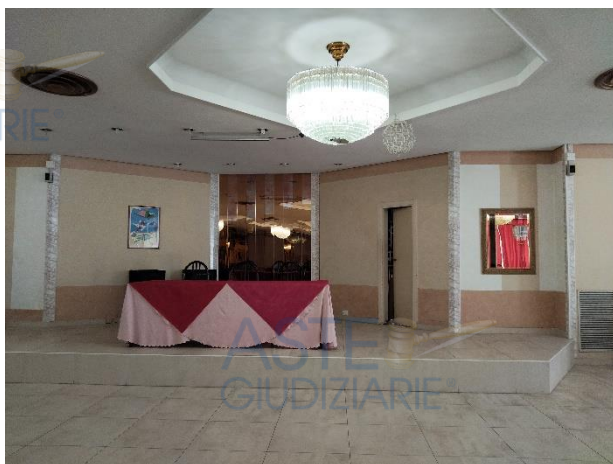
Sala ristorante



Sala ristorante, bar, cucina, locale lavaggio stoviglie a piano terra



Wc al piano terra attigui alla hall e sala ristorante



sala ricevimenti e wc attigui



QUESITO N.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il bene pignorato (fg.2, p.lla 955, sub.1 graffata con la p.lla 955, sub.2) è un fabbricato adibito ad albergo cat.D/2 che è stato edificato su un lotto di terreno con estensione di mq.3927 circa (identificato catastalmente al fg.2, p.lla 644, 369, 647, 648 come da frazionamento allegato all'atto redatto dal Geom. Canepa Salvatore approvato dall'UTE di Palermo il 25.9.1973) ubicato in Contrada Chiusa dei Marinai, acquistato dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], con atto Notaio Orlando Salvatore del 16.10.1973 Rep.n.98840 Racc.n.23758, trascritto il 19.10.1973 ai nn.41944/34557 da potere di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED].

In data 04.03.1975 veniva rilasciata **licenza edilizia n.9** dal Comune di Isola delle Femmine al signor [REDACTED], per la costruzione di un complesso alberghiero a tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato, a seguito di parere favorevole dell'ufficiale sanitario del 26.02.1975. In seguito verrà presentato un progetto di variante riguardante per cui verrà rilasciata **concessione per l'esecuzione di lavori edili n.99 del 25.02.1981**. In data 26.3.1982 veniva rilasciato permesso di abitabilità dal Comune di Isola delle Femmine. Si precisa che preventivamente era stato stilato **atto di vincolo a parcheggio** Notaio Marcello Orlando rep.n. 6158 col quale il signor [REDACTED] costituiva vincolo permanente a parcheggio per la superficie di mq.600 rappresentato nella planimetria ad esso allegata e coincidente con un rettangolo largo circa ml.12,00 al limite della strada statale 113, nello spazio antistante la costruzione.

Successivamente in data 28.4.1995 viene presentato il progetto di adeguamento

alle norme di prevenzione incendi ed alle norme sui locali di pubblico spettacolo, di un locale adibito a sala night posto al piano cantinato dell'albergo.

Dallo studio della documentazione ritirata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Isola delle Femmine si è rilevato che gli elaborati di progetto dell'ultima variante nonché del progetto di adeguamento per la sala discoteca rappresentano l'immobile nella stessa configurazione volumetrica dello stato attuale come graficizzato nelle planimetrie di rilievo allegate nonché dalle planimetrie di confronto con sovrapposizione. Si elencano le piccole difformità, piano seminterrato: minore superficie, pari a mq.5.60 circa, del vano ripostiglio retrostante al forno della pizzeria in disuso, e piccolo ampliamento di circa mq.6,00 sulla parete attigua alla scala a confine col terrapieno, diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di piccolo vano tecnico posto sotto la scala in ferro a retrospetto di mq.3.20 circa, chiusura di alcune finestre a retrospetto, piccolo ampliamento della zona ingresso lavanderia di circa mq.1.60; piano terra: piccolo ampliamento dell'ingresso laterale della sala trattenimenti di mq.12 circa creato spostando l'infisso, presenza di locali tecnici (cisterna e cabina ENEL) e locale deposito parzialmente scoperto, diversa distribuzione degli spazi interni, piccolo ampliamento sovrastante quello a piano seminterrato nella zona lavaggio stoviglie di mq.1.60 circa; piano primo: presenza di balcone in muratura lungo ml.5.90 * 1.30 ml. di larghezza sul lato della scala di sicurezza in ferro che collega i piani alla quota di piano terra, finestra del bagno della camera attigua al balcone spostata sull'altra parete, piccolo ampliamento di una fascia di circa 60 cm. lungo il prospetto principale a destra che riguarda due camere che vi prospettano, mancanza di n.2 balconi semicircolari indicati in



progetto su prospetto laterale lato scala di emergenza, si rileva inoltre la mancata rappresentazione in pianta del terrazzino posto lungo il corridoio accanto ai due ascensori ma lo stesso risulta graficizzato nell'elaborato del prospetto laterale (si tenga conto che nei progetti vi è solo la pianta del piano tipo pertanto alcune piccole differenze tra i due piani non sono state all'epoca graficizzate); piano secondo: finestra del bagno della camera attigua al balcone spostata sull'altra parete, piccolo ampliamento di una fascia di circa 60 cm. lungo il prospetto principale a destra che riguarda due camere che vi prospettano, presenza di tetto frangisole a copertura parziale dello spazio interno scoperto. I piccoli ampliamenti indicati in precedenza come anche la minore superficie rilevata a piano seminterrato, stante la superficie in questione alquanto esigua e il fatto che sono, per lo più, coeve alla costruzione in quanto non realizzabili in un secondo momento (per esempio il piccolo ampliamento della fascia di 60 cm. delle 2 stanze a prospetto e la minore superficie a piano seminterrato a ridosso del terrapieno), sono regolarizzabili con l'applicazione dell'art.34/bis, in quanto rientranti nel 2% di tolleranza, che così recita:

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

(recepito dinamicamente dall'art.1 L.R.16/16 e ss.mm.ii. e vigente dal 28/7/24 perché introdotto dalla L.105.24(conversione in legge del decreto legge 69.24 Salva Casa adottato integralmente in Sicilia con L.R.27/24).

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Per quanto riguarda le piccole modifiche di prospetto (balconi mancanti, finestre spostate e/o mancanti), nonché la realizzazione della cabina Enel e della cisterna che ricadono all'interno del lotto, si possono regolarizzare con la presentazione di sanatoria ex art.36/bis del DPR 380.01, che così recita:

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 34](#) ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 37](#), fino alla scadenza dei termini di cui all'[articolo 34, comma 1](#) e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'[articolo 32](#).

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

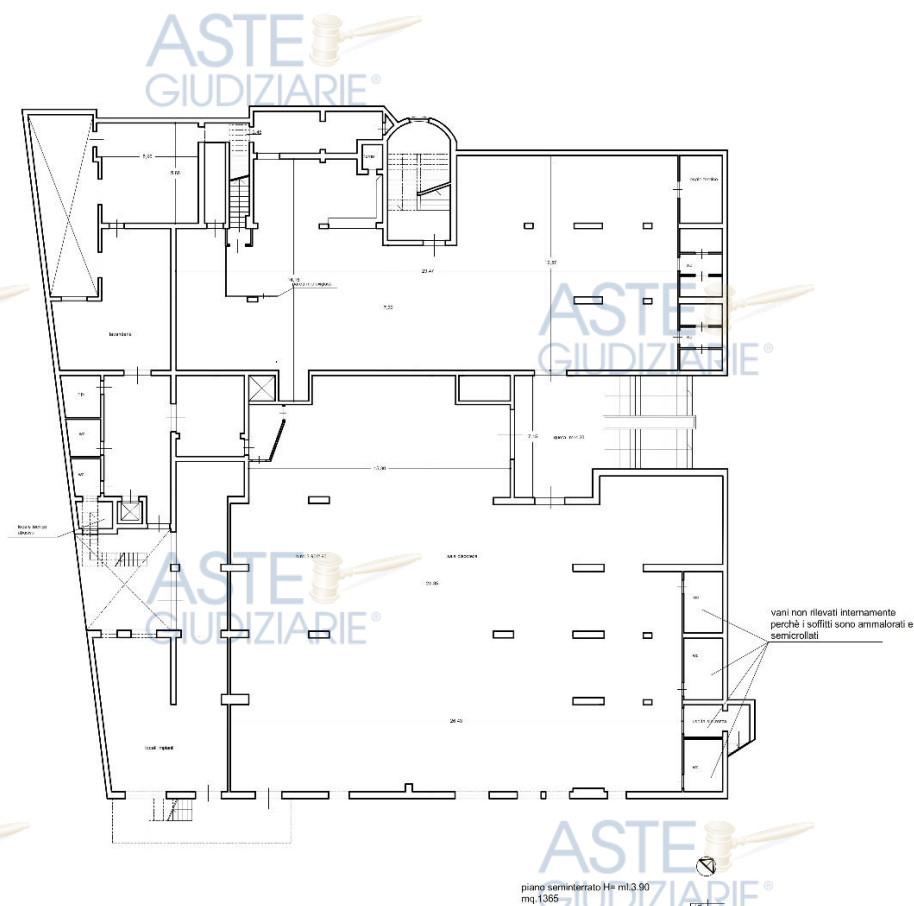
a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#), incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'[articolo 34](#), e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'[articolo 32](#). Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'[articolo 37](#), e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro, ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Si calcola pertanto per la definizione delle difformità ampiamente elencate, un costo di €10.328,00 (oblazione massima) a cui vanno aggiunti € 3.500,00 per spese tecniche incluso l'iter per l'art.34/bis, €1.500,00 per redazione di CIS (certificato di idoneità statica/sismica) nonché redazione di APE per un costo di €1.500,00.

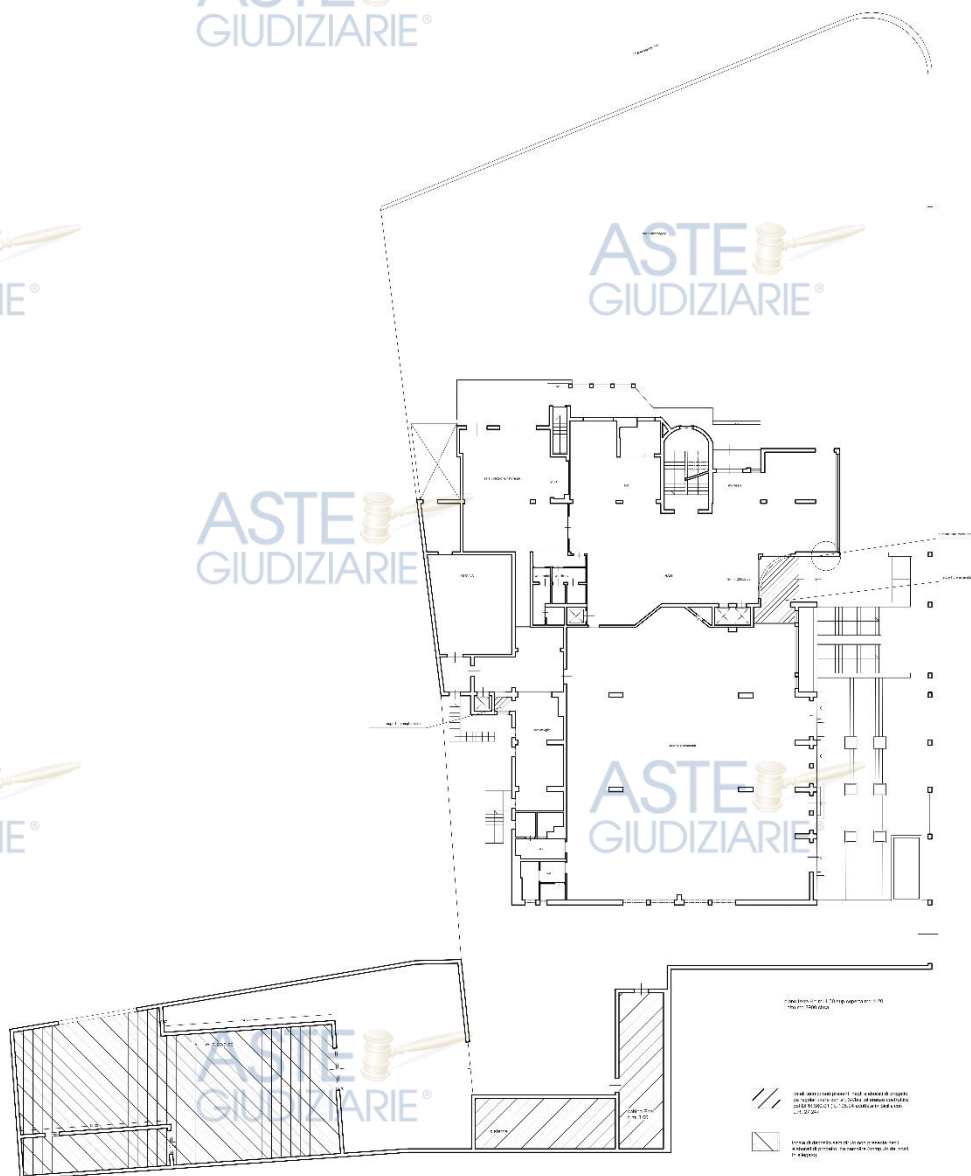
Per il locale deposito, non essendo una variazione essenziale e non rientrando nelle tolleranze costruttive andrà demolito prevedendo il ripristino dei luoghi e da quanto stimato con la redazione del computo che si allega si quantifica un costo di € 25.797,96.

Si dovranno detrarre: **€20.828,00** per la regolarizzazione delle opere abusive (ART.36/bis), la redazione di DOCFA e tipo mappale, le spese tecniche, la redazione di APE, **€25.797,96** per le spese per la demolizione del locale di deposito e il ripristino dell'area retrostante l'albergo come da computo allegato.

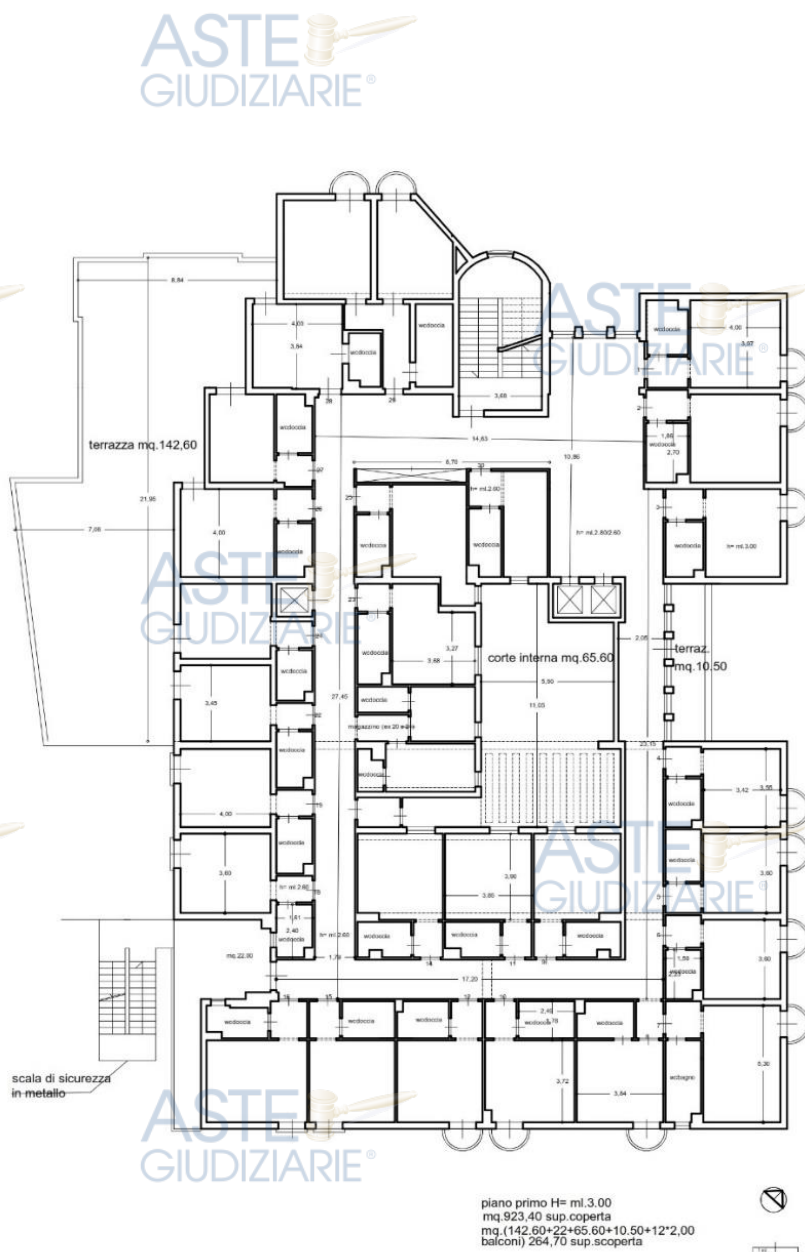


Planimetria di rilievo del piano cantinato

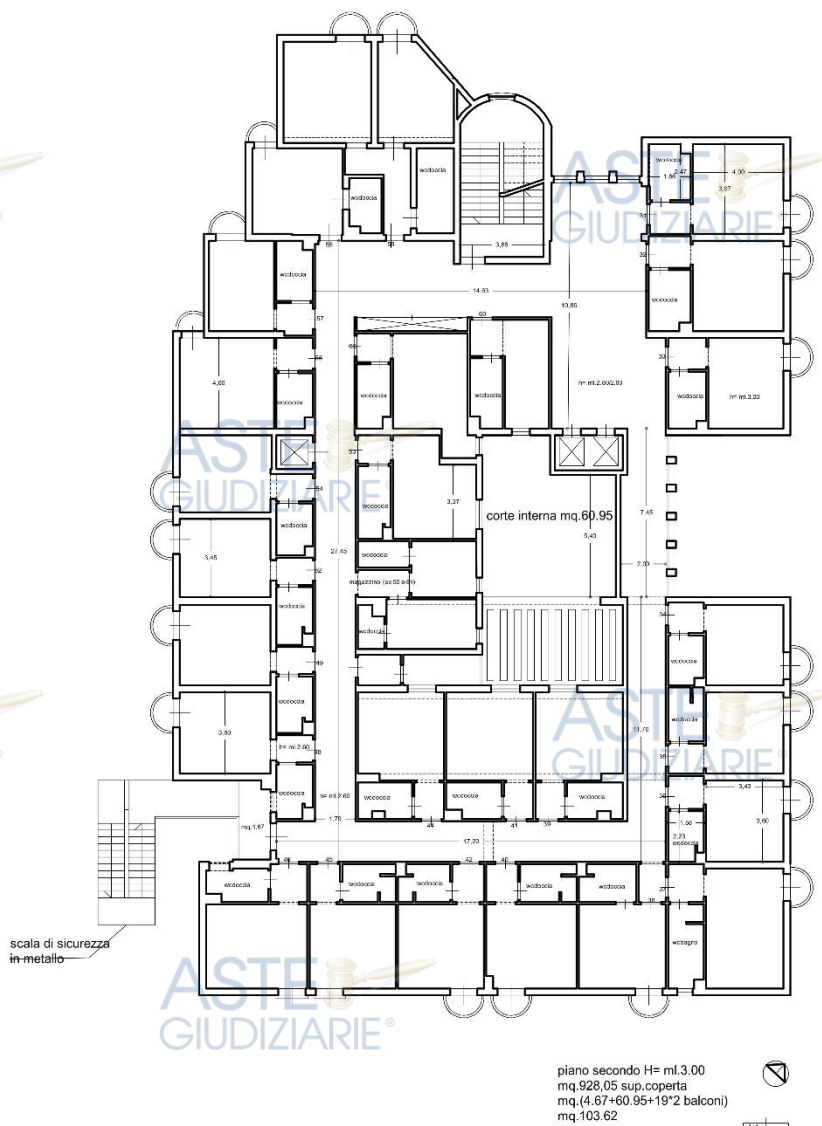




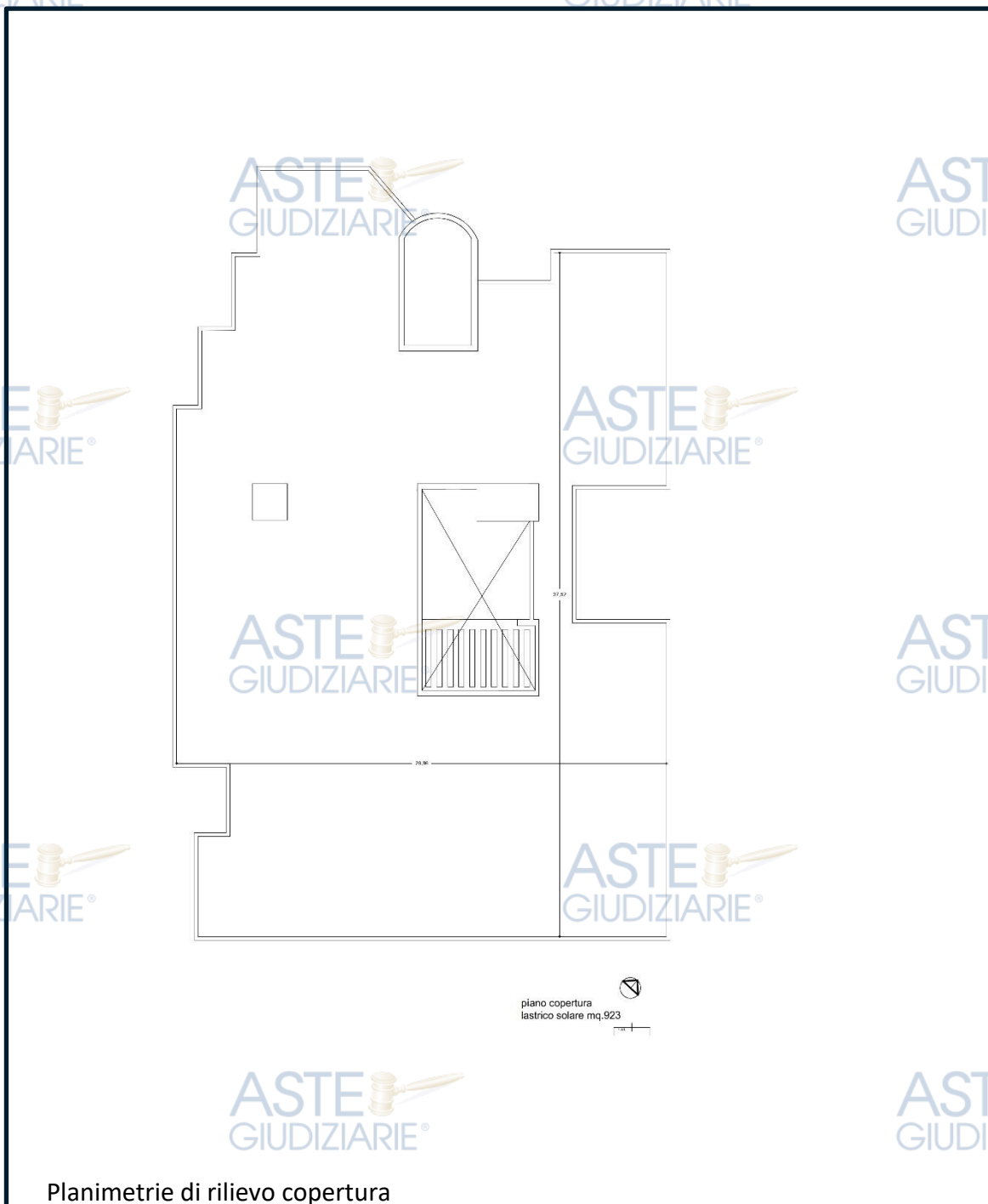
Planimetrie di rilievo del piano terra



Planimetria di rilievo piano primo

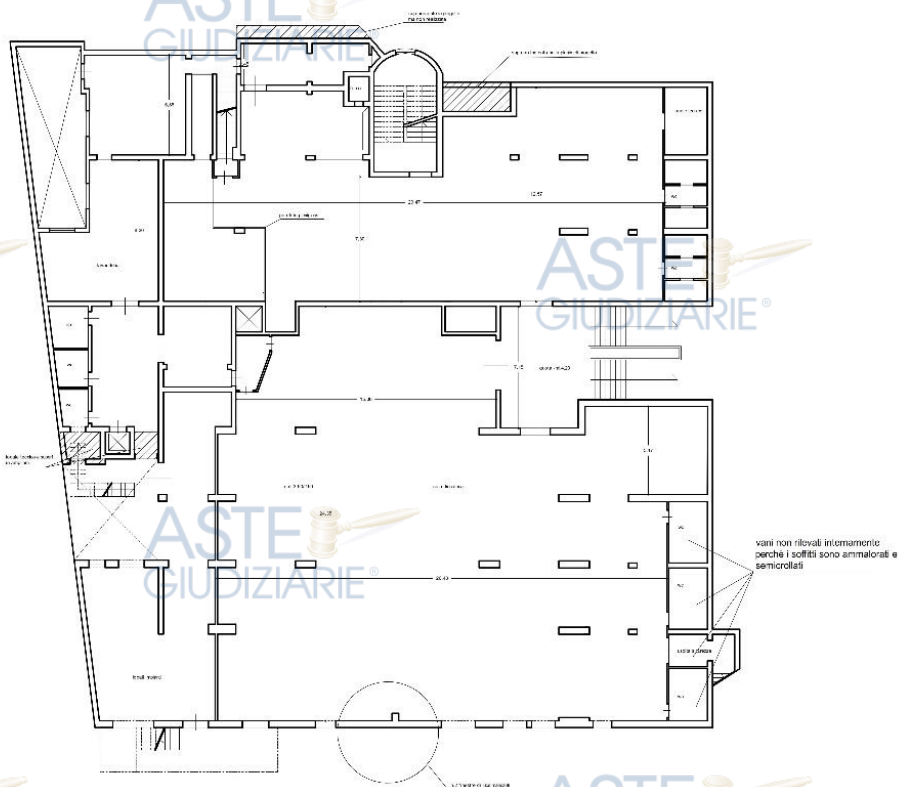


Planimetria di rilievo piano secondo

**QUESITO N.7: stato di possesso dell'immobile.**

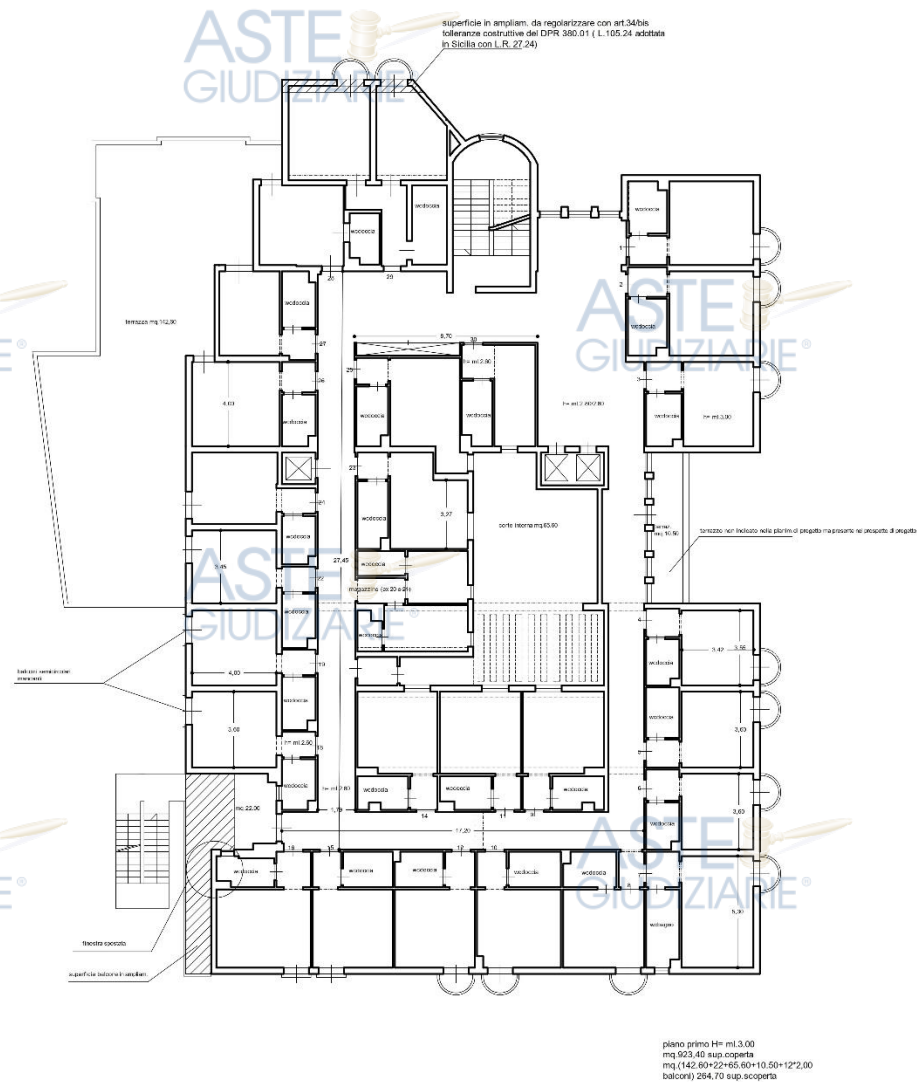
L'immobile oggetto del pignoramento risulta utilizzato nella sua destinazione di hotel dalla società: [REDACTED] & C Snc C.F.: [REDACTED] ed è stata già quantificata un'indennità di occupazione pari ad €.3.500,00 mensili.

Si segnala che il proprietario ha stipulato in data 30.11.2020 con decorrenza 01.12.2020, con la Infrastrutture Wireless Italiane SpA con sede Milano via Negri, 1 c.f.: 08936640963, un contratto di locazione, per l'installazione e l'esercizio di impianti e infrastrutture per reti radio e tele/videocomunicazione elettronica, difatti sul tetto di copertura è presente un'antenna (Stazione radio base codice sito I063PA-PAT073), della durata di anni 9, rinnovabili tacitamente di 6 anni in sei anni con un canone annuo di €7.500,00. In data 14.7.25 la Società INWIND ha chiesto di sottoscrivere un nuovo contratto con un canone più basso (€5.625,00 annui) e durata sempre 9+6 e, ad oggi, la stessa è oggetto di valutazione.

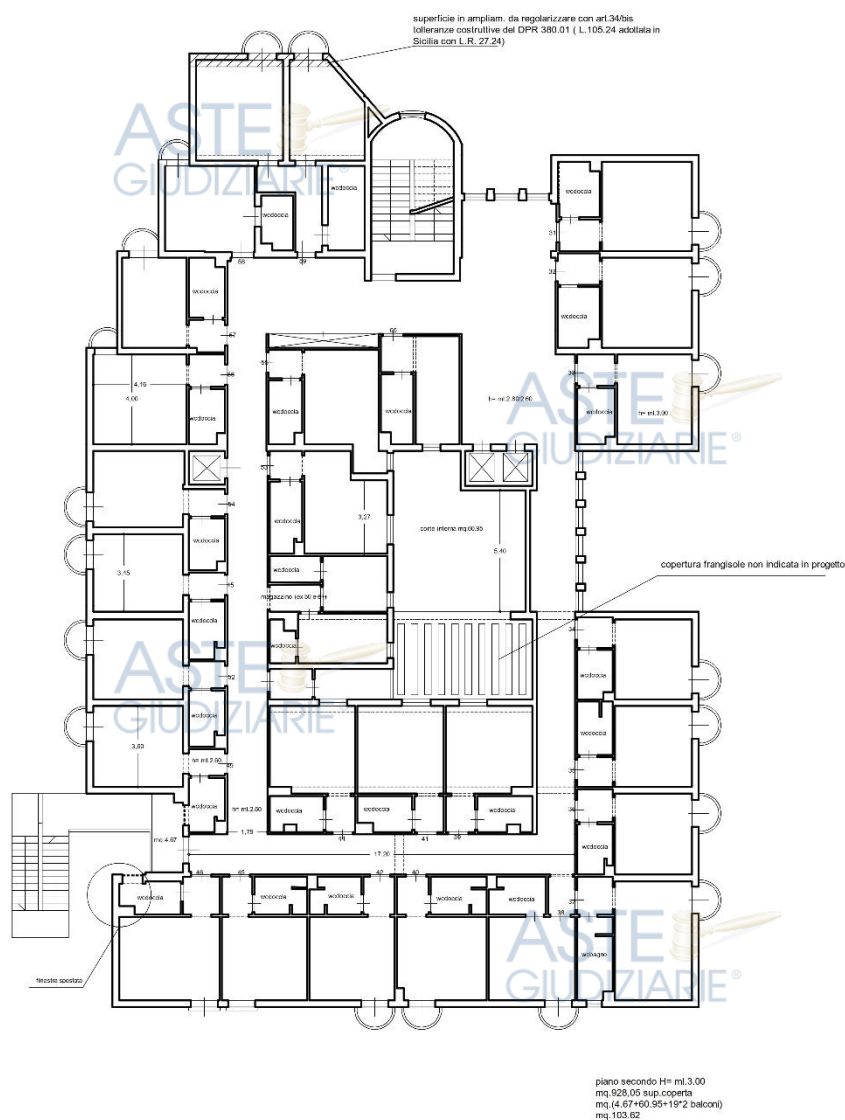


Planimetria piano cantinato con indicate le difformità dal progetto di variante 1981





Planimetria di piano primo con indicate le difformità dal progetto di variante 1981



Planimetria di piano secondo con indicate le difformità dal progetto di variante 1981



Locali a piano cantinato



Wc al piano cantinato

scala di accesso al piano cantinato



Locale discoteca e porzione di soffitto e pareti ammalorate e degradate



Corridoi e disimpegni al piano primo



Alcune camere di piano primo



camera n.3



camera n.11



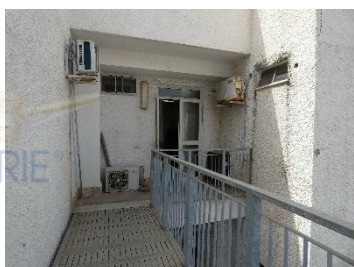
Camera n.28



terrazza di piano primo



spazio aperto di piano primo con frangisole



scala di sicurezza



QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene gravano i seguenti vincoli ed oneri:

-**iscrizione** nn.8663/1874 del 15.02.2008 nascente da ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Notaio Orlando Marcello in Palermo del 14.02.2008 Rep.n.52673/19484 a favore di Banco di Sicilia

S.p.A. sede Palermo C.F: 05102070827 contro [REDACTED]

[REDACTED] per l'importo capitale di €310.000,00 importo totale di €465.000,00 per la durata di anni 15 sull'immobile in oggetto;

-**iscrizione** nn.49244/4512 del 01.12.2014 nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73 del 25.11.2014 Rep.n.457/2014 emesso da Riscossione Sicilia SpA sede Palermo a favore della stessa C.F: 00833920150 contro [REDACTED]

[REDACTED] per l'importo capitale di €237.018,55 totale €474.037,10 sull'immobile in oggetto;

-**trascrizione** nn.12723/10044 del 13.03.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 08.02.2024 Rep.n.1405/2024 emesso da Corte d'Appello di Palermo, a favore di PRISMA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) C.F: 05028250263, richiedente avv. Marcello Avellone cod.fisc. VLLMCL76L19G273X

via Giacomo Cusmano, 4 Palermo, contro [REDACTED]

[REDACTED] sull'immobile in oggetto;

si segnalano inoltre:

-**interventi dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione Direzione Regionale Sicilia** (cod.fisc. 13756881002) via E. Morselli, 8 Palermo, 1) prot.n.31605/24 per la complessiva somma di €36.960,72 depositato il 26.03.2024, 2) prot.n.107238/24 per la complessiva somma di €135.167,85 depositato il 27.8.2024, 3)



prot.n.13284/25 per la complessiva somma di €55.491,02 depositato il 15.04.2025;

-**intervento di Prisma SPV Srl** sede Roma Lungotevere Flaminio 18 C.F.:

05028250263 per l'importo complessivo di €18.603,78 depositato il 23.10.2024 a seguito di Sentenza n.4909/2024 pubblicata il 14.10.2020 R.G.9220/2020

Rep.n.7380/2024 del 14.10.2024.

disimpegno e corridoi al piano secondo



Alcune camere di piano secondo



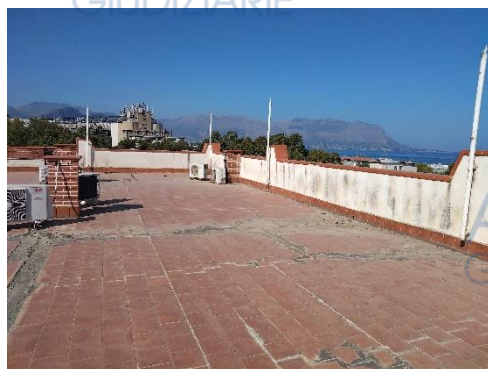
camera n.35



camera n.44



camera n.58



Terrazzo di copertura



QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene interessato dal pignoramento non ricade all'interno di suolo demaniale.

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

Da quanto verificato l'immobile non è gravato da pesi ed oneri di alcun tipo.

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile oggetto della procedura è un intero fabbricato adibito ad albergo, pertanto non vi sono spese condominiali da pagare.

QUESITO N.12: valutazione del bene.

La valutazione del bene descritto nel paragrafo precedente consiste nella determinazione del valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, **tipologia edilizia**, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi di attuare una media tra il metodo comparativo e il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito.

Si adotterà questa procedura in quanto la particolare destinazione del bene da valutare non consente di disporre di un sufficiente numero di recenti ed attendibili



transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato del bene da stimare e pertanto è necessario tenere conto oltre che del parametro tecnico (in questo caso il metro quadro di superficie lorda commerciale) anche del parametro economico riferito al reddito per poter determinare il più probabile valore di mercato.

Metodo comparativo

Il metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.

E' stato necessario rilevare i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare attraverso un'indagine di mercato, ma non essendoci un ampio numero di compravendite nella zona, si è fatto riferimento a proposte di vendita di immobili nella provincia di Palermo con un costo in media di €.1.800,00/mq. (come da allegato) e detto valore è stato rimodulato con il coefficiente correttivo $(K) = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti:

K1= lo standard di zona. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona. L'edificio si trova in una zona con costruzioni destinate all'artigianato e industrie ma vicino all'autostrada Palermo-Trapani, alla stazione con fermata del treno che collega Palermo all'aeroporto e viceversa, nonché la vicinanza con la

zona balneare del Comune di Isola delle Femmine, per cui si attribuisce un apprezzamentoK1=1,05

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari. Intendendo come servizi non ordinari lo spazio adibito a parcheggio, ristoranti, piscina, solarium, discoteca, etc. stante che al momento l'albergo pur avendo alcuni di questi servizi, gli stessi non vengono utilizzati in quanto necessitano di ristrutturazione, tranne il parcheggio che è ampio e utilizzabile, per cui si attribuisce un deprezzamento..... K2=0,75

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, il fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione notevole, per cui si applica un deprezzamento.....K3= 0,70

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione il taglio è medio (vi sono 52 camere) per cui non si applica alcun apprezzamento....K4=1,00

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. gode di quadrupla esposizione e si trova in una posizione abbastanza arieggiata e panoramica, per cui si applica un apprezzamento..... K5= 1,05

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e tiene conto della distribuzione interna dei vani, in questo caso la distribuzione delle varie funzioni nei vari piani dell'hotel potrebbe essere ottimale e ben fruibile, ma la carenza di manutenzione e la necessità di interventi di ristrutturazione e ripristino,



richiede l'applicazione di un deprezzamento.....K6= 0,60

$$K_{tot.} = 1,05 * 0,75 * 0,70 * 1,00 * 1,05 * 0,60 = 0,347$$

$$V_a \text{ mq} = V_m * K_n = \text{€} .1.800,00 * 0,347 = \text{€} .624,60$$

Sulla base di queste assunzioni, tenendo conto di una riduzione del valore di mercato da applicare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per la mancata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione, alle differenze sostanziali tra la vendita all'asta e quella a libero mercato, che si stima in un **5%**, (come indicato nel decreto di nomina a pag.17) si perviene ad un valore a mq. di € .593,37 e si giunge al seguente valore di mercato:

Superficie commerciale complessiva:

$$\text{Mq.} 4.383,33 * \text{€} / \text{mq.} 593,37 = \text{€} .2.600.936,52$$

Metodo per capitalizzazione

Il metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito, mira alla determinazione del valore del bene, attraverso l'analisi dei redditi e delle spese, capitalizzandolo ad un saggio di capitalizzazione calcolato tenendo conto di variabili economiche legate anche alla tipologia di bene da stimare, in questo caso si tiene conto dei valori OMI desunti per locali commerciali in zona nel 2° semestre 2024 per il Comune di Isola delle Femine zona limitrofa al centro storico, si hanno i seguenti valori medi per compravendite: € .1.400,00/mq. per locazione: € .7,50/mq. * mese, pertanto il tasso di capitalizzazione sarà: r.c. € .90,00/€ .1.400,00= **6,42%**.

Tenendo conto dei bilanci degli ultimi 3 anni pari a reddito lordo: € .161.861,28 (2021) € .169.500,03 (2022) € .257.845,58 (2022) la cui media da: € .196.402,29, sottraendo le spese di gestione nella misura del 60%, le spese per tasse e imposte nella misura del 25% si perviene ad un reddito di € .58.920,68, quindi:



valore: $Rm / r.c. = \text{€} 58.920,68 / 0,0642 = \text{€} 917.767,71$

Il valore dell'albergo calcolato come media tra le stime ottenute col metodo comparativo e il metodo di capitalizzazione del reddito sarà:

$Vm \text{ albergo} = (\text{€} 2.600.936,52 + \text{€} 917.767,71) / 2 = \text{€} 1.759.352,15$

detratte: **€ 20.828,00** per la regolarizzazione delle opere abusive (ART.36/bis), la redazione di DOCFA e tipo mappale, le spese tecniche, la redazione di APE, **€ 25.797,96** per le spese per la demolizione del locale di deposito e il ripristino dell'area retrostante l'albergo come da computo allegato, si perviene ad un valore di **€ 1.712.726,19** che si arrotonda a **€ 1.712.726,00 (valore di mercato dell'albergo)**.

QUESITO N.13: valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'intera quota della piena proprietà pertanto si stima l'intero.

QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

L'esecutato risulta di stato civile libero.

DEPOSITO

La presente perizia composta da n.51 pagine, si deposita per via telematica.



ALLEGATI alla perizia

- 1) verbale dei sopralluoghi;
- 2) atto di acquisto del terreno del 16.10.1973 Not. Salvatore Orlando Rep.98840 Racc.23758;
- 3) Estratto di mappa catastale fg.2, p.lla 955;
- 4) Tavola Prg, ortofoto, mappa;
- 5) Planimetria catastale attuali del 17.2.1999 (fg.2, p.lla 955, sub.1 graffata con p.lla 955 sub.2);
- 6) Planimetri catastali annullate del 1981;
- 7) Visura catastale storica (fg.2, p.lla 955, sub.1 graffata con p.lla 955 sub.2);
- 8) Visura catastale storica terreno fg.2, p.lla 955;
- 9) licenza edilizia n.9 del 1975;
- 10) progetto allegato alla licenza n.9 del 1975;
- 11) rich. e concessione edilizia di variante n.99 del 1981;
- 12) elaborati di progetto allegati alla licenza di variante e relazione;
- 13) atto di donazione del 14.11.2006 Not. Marcello Orlando;
- 14)atto di vincolo a parcheggio del 26.3.1982 Not. Marcello Orlando;
- 15) certificato di abitabilità del 26.03.1982;
- 16) prog. Di variante per discoteca del 1995;
- 17) planimetrie di rilievo dimensionale;
- 18) planimetrie di rilievo indicanti le difformità;
- 19) bilanci anni 2021, 2022, 2023;
- 20) valori OMI e indagine di mercato;
- 21) contratto locazione servizi radio;



22) computo metrico opere da demolire;

23) tipo mappale del 1981;

24) tipo mappale ampliamento 1998;

25) richieste accesso atti Comune di Isola delle Femmine;

26.1) documentazione fotografica immobile foto piano terra e primo (da 1 a 64);

26.2) documentazione fotografica immobile foto piano secondo, scala e copertura
(da 65 a 98);

26.3) documentazione fotografica immobile piano seminterrato e area
retrostante (da 99 a 158);

27) Comunicazioni di invio perizia e di avvenuto deposito.

Palermo 28 agosto 2025

Il CTU

Dott. Arch. Maria Pia Clelia Valenza



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

