

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 681/1992**

\*\*\*

*contro*

\*\*\* E \*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DAVIDE GARRETTO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

Villa multipiano sita nel Comune di Casteldaccia, via Nutricato n. 49,  
censita al C.F. al foglio 1, particella 133, subb. 1-2, piani S1, S2, T, 1°, 2°, con terreno di  
pertinenza esclusiva censito come ente urbano al C.T. dello stesso Comune al foglio 1,  
particella 133 e piscina scoperta al piano S2.



**Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta**

## **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO**

### **PREMESSA**

Con provvedimento del 01.11.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Fabrizio Minutoli nominava la scrivente, arch. Antonella Armetta, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo n. 5392 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 13.11.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del Verbale di Accettazione Incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

In data 17.06.2025 (**ALL. 1**) e in data 20.10.2025 (**ALL. 1 bis**) si effettuavano i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario.

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva, risalente al 1992 riguardava un lotto unico così individuato:

*“piena proprietà di un fabbricato in corso di ultimazione sito nel Comune di Casteldaccia, via Nutricato, costituito da due piani cantinati, piano terra, primo piano e mansarda. Detto fabbricato insite sul terreno esteso mq 1001 sul quale è stata realizzata una piscina con relativi locali tecnici. L'immobile è iscritto al C.F. del Comune di Casteldaccia alla partita 2184, foglio 1, mappale 133”.*

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale degli esecutati \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\* e \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\* (quota di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a

quello in titolarità degli esecutati stessi in forza di costruzione dell'immobile su un terreno sito nel Comune di Casteldaccia, contrada Nutricato, di estensione pari a 1001 mq, censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 1, particella 133, acquistato per atto di compravendita del 20 maggio 1981 ai nn. 19871/16301 (ALL. 2).

**Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **poiché oggi l'immobile risulta frazionato, sine titolo e solo catastalmente, in due unità edilizie:**

- unità immobiliare sita in Casteldaccia, via Nutricato s.n.c. piano terra-1°-2°-S2 censita al C.F. di detto Comune al foglio 1, particella 133 subalterno 1, cat. A/7, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 362 mq, escluse aree scoperte 343 mq, rendita € 1.673,32 (ALL. 3);
- unità immobiliare sita in Casteldaccia via Nutricato s.n.c. piano S1, censita al C.F. di detto Comune al foglio 1, particella 133 subalterno 2, Cat. A/7, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 143 mq, escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 677,85 (ALL. 4).

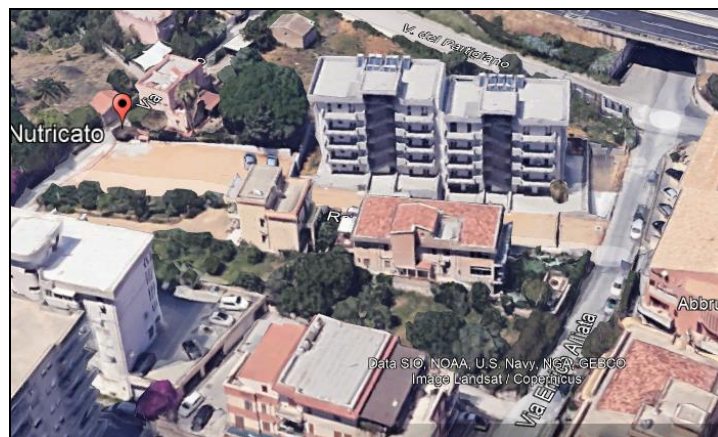
Poiché tale frazionamento è solo catastale e non è legittimato da alcun titolo edilizio e non può essere regolarizzato in pendenza di una istanza di sanatoria non ancora definita, si deve necessariamente predisporre un LOTTO UNICO PER LA VENDITA, poiché di fatto la villa è allo stato attuale un unico immobile. Il Lotto Unico per la vendita è pertanto così definito:

- villa multipiano sita nel Comune di Casteldaccia, via Nutricato n. 49, censita al Comune di Casteldaccia al C.F. al foglio 1, particella 133 subalterni 1 e 2, piani S1, S2, T, 1°, 2°, e terreno di pertinenza esclusiva censito come ente urbano al C.T. dello stesso Comune al foglio 1, particella 133 con piscina al piano S2.

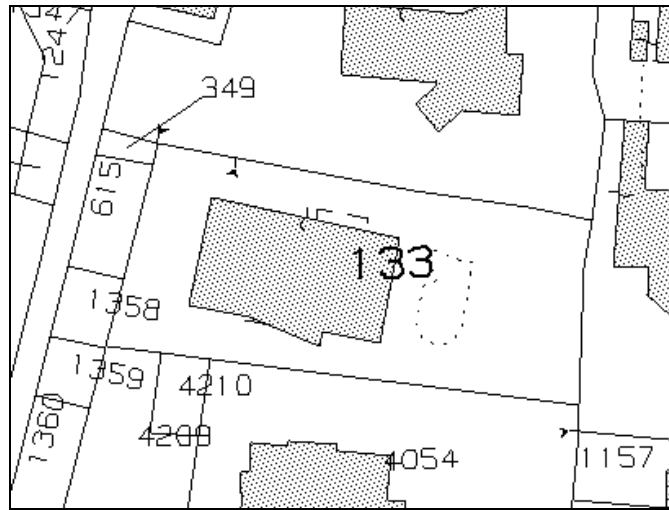
Il lotto di terreno su cui sorge la villa, che è oggi identificato come “ente urbano”, ed è esteso 1001 mq, è censito al C.F. del Comune di Casteldaccia al foglio 1, particella 133 (ALL. 7).

**Individuazione e ubicazione dell’immobile:**

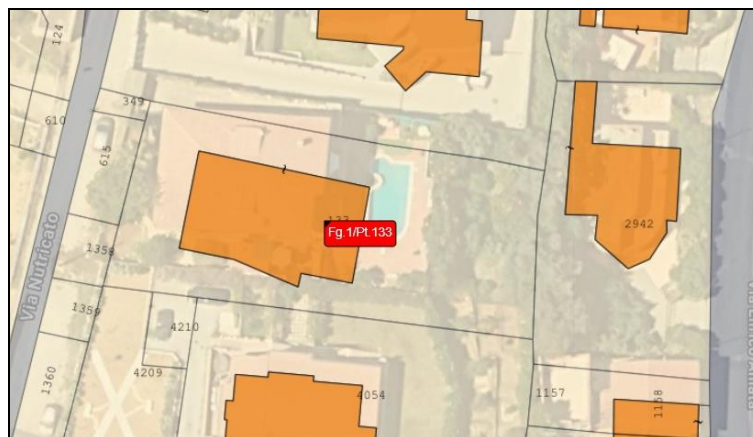
Ai fini dell’esatta individuazione dell’immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto fra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l’ausilio del portale Stimatrix forMaps (ALL. 6), riscontrando che la particella 133 del foglio di mappa 1 del Comune di Casteldaccia è inserita correttamente in mappa evidenziando altresì la corrispondenza tra quanto pignorato e i luoghi.



**Ortofoto attuale**



**Estratto di mappa (All. 5)**



**Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale mediante portale Stimatrix forMaps (ALL. 6)**

## **2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

Il lotto è costituito piena proprietà di una villa multipiano sita nel Comune di Casteldaccia, via Nutricato n. 49, censita al Comune di Casteldaccia al C.F. al foglio 1, particella 133 subalterni 1 e 2 e terreno di pertinenza ovvero ente

urbano censito al C.T. dello stesso Comune al foglio 1, particella 133 (**ALL. 7**) e piscina scoperta.

L'immobile si trova in una zona di Casteldaccia, chiamata contrada Nutricato, compresa tra l'autostrada A19 e la linea ferrata Palermo-Messina, su una prominenza collinare molto panoramica sul golfo di Casteldaccia, caratterizzata dalla presenza di ville e villette stagionali e non. La via Nutricato è divisa in due dall'autostrada; al tratto di monte si accede direttamente dal centro abitato di Casteldaccia, mentre al tratto di valle, dove si trova la villa pignorata, si accede dalla via degli Oleandri, che inizia dalla strada che collega il paese con la Strada Statale 113.

Il lotto di terreno su cui sorge la villa si articola in più livelli ed è su una prominenza collinare che domina il golfo, per cui sul lato est la villa gode di un bel panorama vista mare. Il terreno a monte, dove si trova l'accesso alla villa, si trova sul piano stradale di via Nutricato, mentre a valle c'è un dislivello di circa 3,00 metri col terreno del confinante, colmato con un muro di sostegno in calcestruzzo armato.

Il lotto su cui sorge la villa confina a nord con la particella 3508 del foglio 1 del C.F. del Comune di Casteldaccia, a sud con la particella 4054 e 4200, a est con la particella 2942 e a ovest con la via Nutricato.

L'unico accesso alla villa avviene dalla via Nutricato n. 49 attraverso un cancello carrabile. La villa è costituita da due livelli sottostrada (S1 ed S2), piano terra, piano primo e piano secondo (mansarda).

L'immobile è stato realizzato tra il 1981 e il 1983 con una struttura intelaiata in calcestruzzo armato. Esternamente non è intonacata né tinteggiata (lo è solo parzialmente al livello S1), risultando ancora allo stato grezzo. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico, allo stato originario, senza certificazioni. Solo al piano S1 sono stati realizzati circa un decennio addietro degli impianti nuovi, a norma ma senza certificazioni.

Al piano terra e al piano primo è presente l'impianto di riscaldamento alimentato con bombole a gas, attualmente non funzionante.

**Piano terra:** il piano terra è destinato alle funzioni di living, soggiorno e cucina. L'ingresso principale alla villa avviene da un piccolo portico, che immette in una saletta che, mediante un paio di gradini, conduce al salone. Il salone è ampio, molto luminoso per la presenza di ampie finestre e ha un accesso diretto su un terrazzo orientato a est con vista sul golfo di Casteldaccia. Sono presenti nel salone un controsoffitto decorativo con faretti incassati e un camino in muratura decorato con listelli di marmo e di legno. Dal salone si accede alla cucina-pranzo, anche questa con porta finestra sul terrazzo vista mare. Dalla cucina si accede anche a uno spazio esterno attrezzato con cucina in muratura e giardino piantumato con limoni e alberi ornamentali. A questo livello sono inoltre presenti, in prossimità dell'ingresso, uno studio, un disimpegno un wc e uno spogliatoio. Tranne la cucina e il wc, che sono rivestiti con piastrelle di ceramica commerciale, tutti gli ambienti del piano terra sono rivestiti con parquet di legno. Gli infissi sono in alluminio risalenti a qualche decennio addietro. Le porte interne sono in legno e vetro.

**Piano primo:** il piano primo è destinato alla zona notte. Vi si arriva dallo scalone che parte dal salone di piano terra. Qui sono presenti quattro camere da letto, tutte con terrazzino o balcone e due bagni, di cui uno con accesso dal disimpegno che ruota attorno alla scala e l'altro accessibile dalla camera da letto matrimoniale. Il pavimento di tutto il disimpegno e quello della camera da letto matrimoniale sono rivestiti con parquet di legno, mentre le altre camere da letto e i bagni sono pavimentati con piastrelle di ceramica commerciale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte sono in legno e vetro mentre gli infissi esterni sono in alluminio. È presente nel disimpegno attorno alla scala, un controsoffitto decorativo con faretti incassati. Da una porta a due ante posta sul

disimpegno si accede a un vano con scala a chiocciola in metallo che conduce al piano secondo, dove si trova la mansarda.

**Piano secondo (mansarda):** la mansarda è costituita da un unico ambiente, pavimentato con piastrelle di ceramica e con le pareti intonacate e tinteggiate, nonché dotato di due finestre. È coperta con tetto a falde in con struttura in travi e listelli di legno. Ospita un piccolo bagno e dei locali tecnici.

**Piano S1:** scendendo dalla rampa carrabile o percorrendo una scala in c.a. addossata al prospetto laterale nord della villa, si accede al livello S1 (primo livello sottostrada). Qui è stato realizzato un appartamento con ingresso autonomo rispetto agli altri livelli. Da un piccolo portico al livello S1 si arriva a un portico coperto che dà accesso all'appartamento composto da: salone, due camere da letto, di cui una senza finestra, due bagni, di cui uno con disimpegno, ripostiglio, cucina e veranda chiusa adibita a stanza da pranzo. I pavimenti sono rivestiti con ceramiche commerciali, le porte interne sono in tamburato di legno e gli infissi in alluminio. Non è presente impianto di riscaldamento.

**Piano S2:** scendendo un'altra rampa di scale esterne in c.a., si giunge al livello S2 ovvero piano secondo sottostrada. Qui si trova un portico con una piscina interrata di forma irregolare. Scendendo ancora una rampa di scale si giunge a un appezzamento di terreno scosceso compreso nel lotto di terreno identificato come "ente urbano" censito al C.F. al foglio 1, particella 133.

L'edificio si trova complessivamente in uno stato di manutenzione mediocre. La struttura ha più di quarant'anni ed esternamente si trova ancora allo stato grezzo; presente altresì alcuni ammaloramenti dovuti alla vetustà dei materiali. Anche gli interni risalgono nelle rifiniture all'epoca costruttiva, a meno del piano S1, dove è stato ricavato un appartamento indipendente, una decina di anni addietro.

Le **fotografie** sottostanti mostrano la situazione attuale dei luoghi (**ALL. 8**).

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



**Foto n. 1 Vista del fronte est della villa (lato mare)**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



**Foto n. 3 Vista fronte ovest e nord e dei piani terra e primo**



**Foto n. 4 Vista della piscina al piano S2, secondo sottostrada**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



**Foto n. 5 PIANO TERRA – salone e scala che conduce al 1° piano**



**Foto n. 5 PIANO TERRA – salone con camino**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



**Foto n. 6 VISTA dal fronte est della villa**

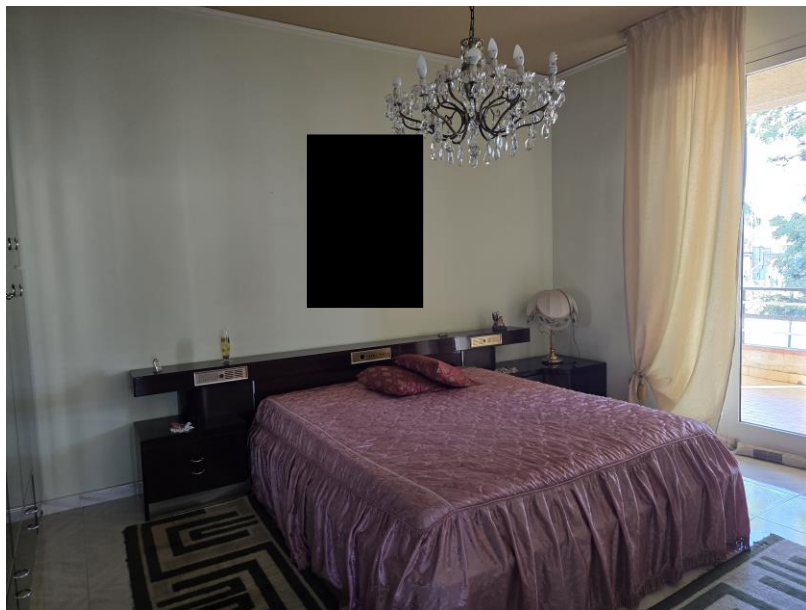


**Foto n. 7 PIANO PRIMO – scala e disimpegno alle camere da letto**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



**Foto nn. 8-9 PIANO PRIMO – due delle quattro camere da letto**





**Foto n. 10 PIANO PRIMO – bagno con accesso dal disimpegno**



**Foto n. 11 PIANO PRIMO – bagno con accesso dalla camera matrimoniale**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



**Foto n. 12 PIANO SECONDO – mansarda**



**Foto n. 13 PIANO S1, primo sottostrada – portico di accesso all'appartamento**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



**Foto n. 14 PIANO S1, primo sottostrada – salone dell'appartamento**



**Foto n. 15 PIANO S1, primo sottostrada – cucina e veranda coperta**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



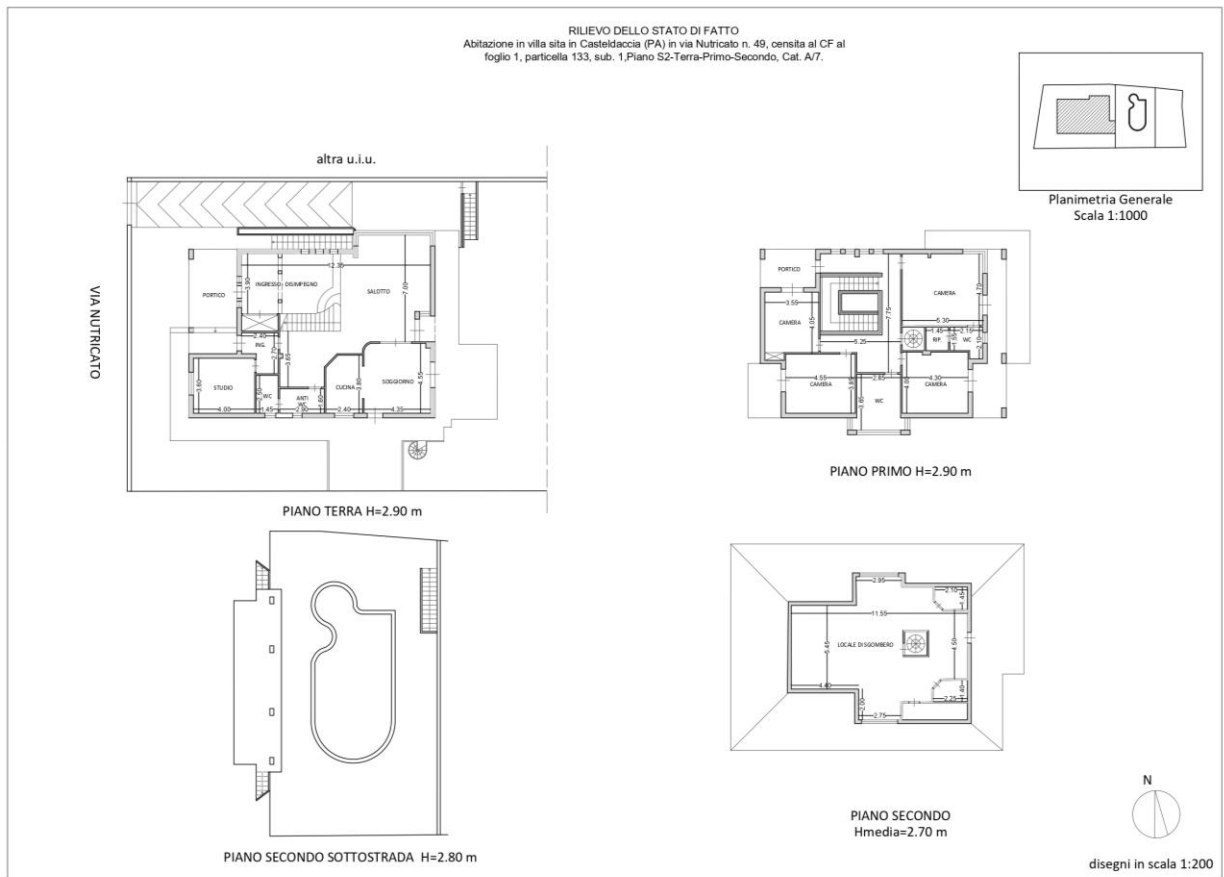
**Foto n. 16 PIANO S2, secondo sottostrada – portico e piscina**



**Foto n. 17 LIVELLO TERZO SOTTOSTRADA, terreno incolto facente parte del lotto di terreno censito come ente urbano (foglio 1, p.lla 133)**

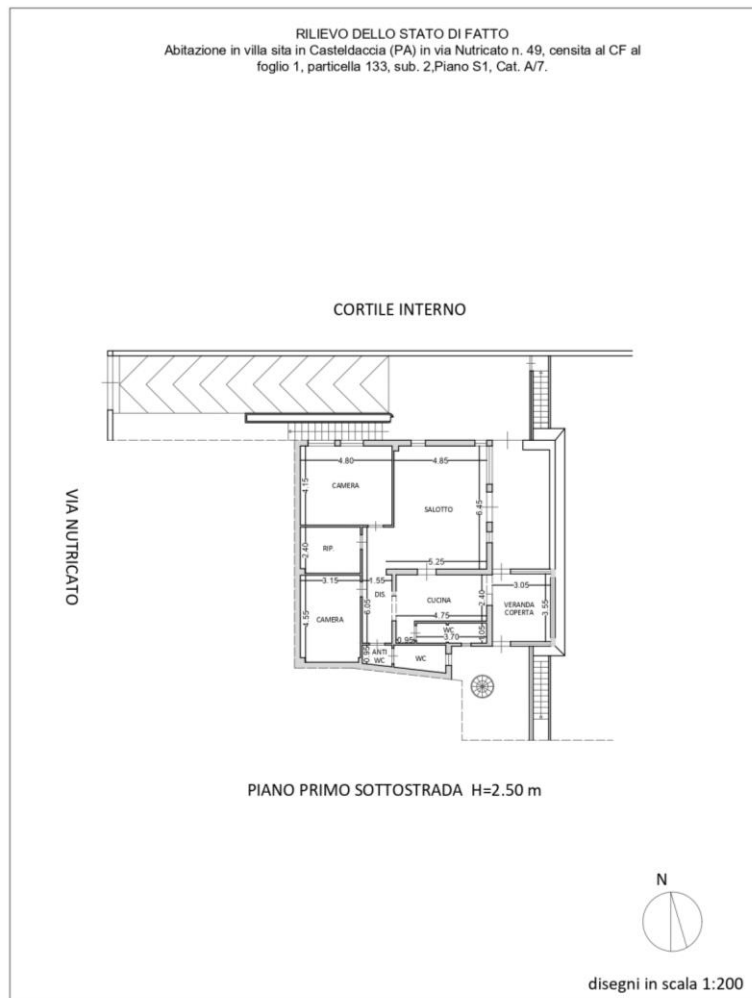
Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

Di seguito si illustra lo stato dei luoghi, mediante le planimetrie di rilievo attuali dell'immobile (**ALL. 9-10**).



**Planimetria di rilievo attuale SUB. 1 che comprende i piani S2, terra, primo e secondo (ALL. 9)**

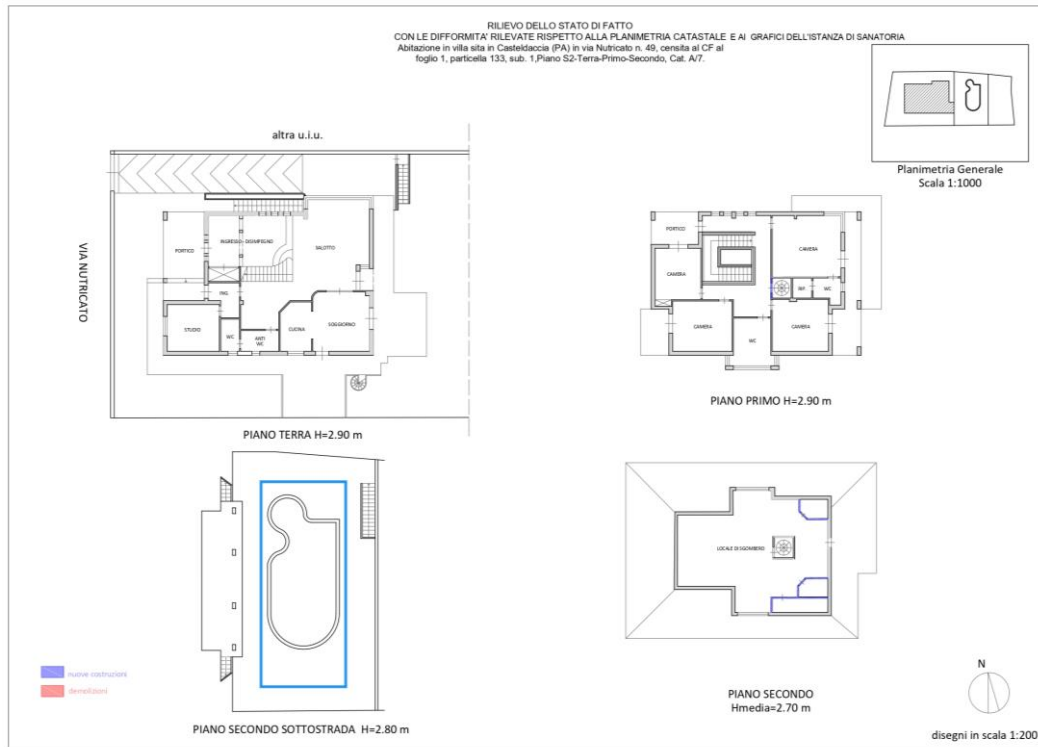
Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



**Planimetria di rilievo attuale SUB. 2 che comprende il solo piano S1 – primo sottostrada (ALL. 10)**

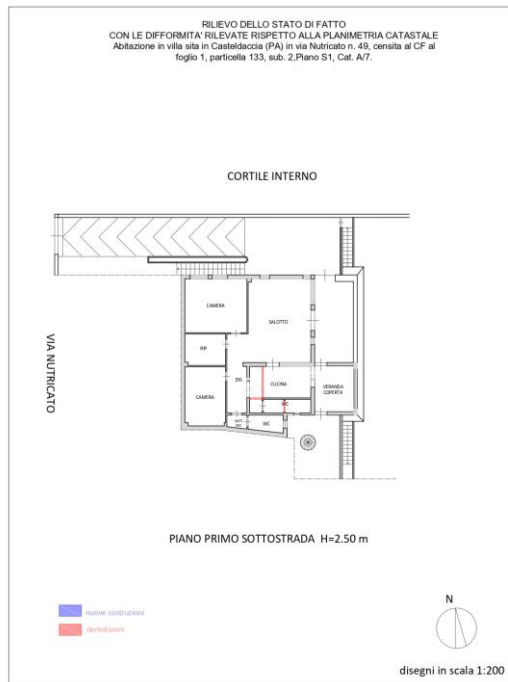
Dal confronto tra i rilievi dello stato di fatto attuale e la planimetria catastale nonché con i grafici dell'istanza di concessione in sanatoria sono emerse alcune difformità: la piscina non è presente né nella planimetria catastale né nei grafici dell'istanza di sanatoria; nella mansarda sono stati realizzati dei tramezzi e nel piano S1, ovvero piano primo sottostrada, è stato chiuso il portico, creando delle camere ed è stata realizzata una veranda chiusa, realizzando così un appartamento autonomo. Tali abusi sarebbero sanabili nell'ambito dell'Istanza di Permesso di costruire n. 29/2010 su cui il comune di Casteldaccia si è già

espresso favorevolmente (si rimanda al quesito n. 6 sulla regolarità edilizio urbanistica). Le difformità sono rappresentate graficamente nei grafici sottostanti:

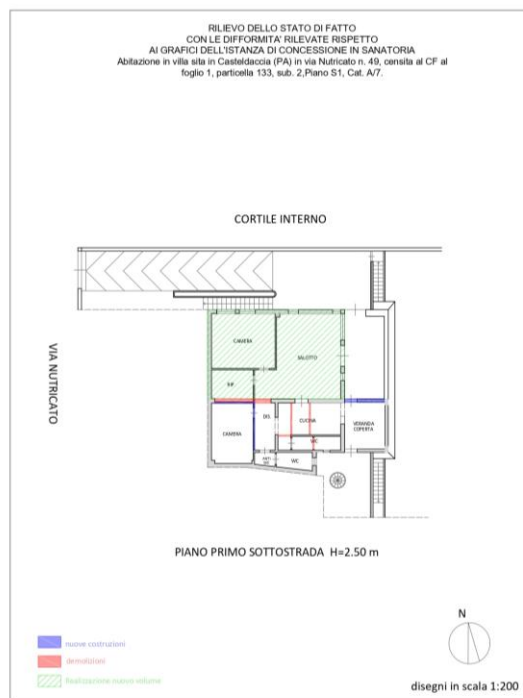


**Planimetria di rilievo attuale SUB. 1 con le difformità rispetto alla planimetria catastale e ai grafici dell'istanza di concessione in sanatoria (ALL. 13)**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



**Planimetria di rilievo attuale SUB. 2  
con le difformità rispetto alla planimetria (ALL. 14)**



**Planimetria di rilievo attuale SUB. 2  
con le difformità rispetto ai grafici dell'istanza di sanatoria (ALL. 15)**

### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Le visure catastali attuali (**ALL. 3-4**) e storiche (**ALL. 11-12**), mostrano difformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento. I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento del 1992 riguardavano una villa identificata al C.F. del Comune di Casteldaccia al foglio 1, particella 133. Oggi invece l'immobile risulta frazionato, sine titulo e solo catastalmente, in due unità edilizie:

-unità immobiliare sita in Casteldaccia, via Nutricato s.n.c. piano terra-1°-2°-S2 censita al C.F. di detto Comune al foglio 1, particella 133 subalterno 1, cat. A/7, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 362 mq, escluse aree scoperte 343 mq, rendita € 1.673,32 (**ALL. 3**);

-unità immobiliare sita in Casteldaccia via Nutricato s.n.c. piano S1, censita al C.F. di detto Comune al foglio 1, particella 133 subalterno 2. Cat. A/7, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 143 mq, escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 677,85 (**ALL. 4**).

**Intestataro catastale dell'immobile** risulta il sig. \*\*\*, nato a \*\*\* (PA) il \*\*\*, C.F. \*\*\*. Tale intestazione è erronea poiché i pieni proprietari del bene sono entrambi i coniugi, nonché debitori eseguiti, in ragione di ½ ciascuno della piena proprietà.

Le planimetrie catastali attuali (**ALL. 16-17**) mostrano uno stato dei luoghi parzialmente difforme rispetto allo stato di fatto attuale (**ALL. 9-10**).

Sono state rilevate lievi difformità nella mansarda e più consistenti difformità nel piano primo sottostrada. Tali difformità sono segnalate nelle planimetrie di rilievo con difformità (**ALL. 13-14-15**).

Il rilievo attuale dei luoghi è stato altresì confrontato con la planimetria catastale di impianto risalente al 1988 (**ALL. 17**) e con i grafici di progetto allegati alla Istanza di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (**ALL. 18**).

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



**Planimetria catastale che identifica il sub. 1  
(ultima in atti, presentata in data 08/03/2012 (ALL. 16))**



**Planimetria catastale che identifica il sub. 2**  
**(ultima in atti, presentata in data 08/03/2012 (ALL. 17))**

#### **4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO:** Il lotto è costituito piena proprietà di una villa multipiano sita nel Comune di Casteldaccia, via Nutricato n. 49, censita al Comune di Casteldaccia al C.F. al foglio 1, particella 133 subalterni 1 e 2 e corte esclusiva di pertinenza ovvero ente urbano censito al C.T. dello stesso Comune al foglio 1, particella 133 e piscina scoperta.

Il lotto su cui sorge la villa confina a nord con la particella 3508 del foglio 1 del C.F. del Comune di Casteldaccia, a sud con la particella 4054 e 4200, a est con la particella 2942 e a ovest con la via Nutricato.

L'unico accesso alla villa avviene dalla via Nutricato n. 49 attraverso un cancello carrabile. La villa è costituita da due livelli sottostrada (S1 ed S2), piano terra, piano primo e piano secondo (mansarda).

L'immobile è stato realizzato tra il 1981 e il 1983 con una struttura intelaiata in calcestruzzo armato. Esternamente non è intonacata né tinteggiata, risultando ancora allo stato grezzo. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico, allo stato originario, senza certificazioni.

Al piano terra si trova la zona giorno, con ingresso, cucina, salone, studio, wc e terrazzo vista mare. Al piano primo si trova la zona notte, con quattro camere da letto e due bagni. Al piano secondo si trova una mansarda adibita a locale tecnico. Al piano S1, primo sottostrada si trova un appartamento con cucina, due camere, due wc, salone e veranda coperta. Al piano S2 si trova un portico con una piscina scoperta. L'immobile fu costruito sine titulo. Ad oggi sono pendenti una Istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e una Istanza di PDC ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 per gli abusi realizzati successivamente all'istanza di sanatoria. I costi per realizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile sono stati forfettariamente computati in euro 32.500,00 e sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 526.000,00 (cinquecentoventiseimilaeuro)**

## **5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Ai debitori esegutati il compendio staggito è pervenuto per costruzione diretta realizzata sul terreno sito nel Comune di Casteldaccia, contrada Nutricato, di estensione pari a 1001 mq, censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 1, particella 133, acquistato per atto di compravendita del 20 maggio 1981 ai nn. 19871/16301 da potere di \*\*\* nato a Palermo il 27/07/1940 e \*\*\* nata a Palermo il 07/03/1940 (**ALL. 2**). Si precisa che in calce all'atto di compravendita del terreno del 1981 è esplicitamente indicato che *"ai sensi della legge 19-5-1975 n. 151, l'acquirente dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora \*\*\* nata in Palermo il 19-9-1952"*, pertanto, i debitori esegutati sono

pieni proprietari della villa, in ragione di ½ ciascuno della piena proprietà, per averla costruita sul terreno da essi acquistato e l'intestazione catastale al solo sig. \*\*\* è errata.

Ai danti causa degli odierni esecutai il terreno era a loro volta pervenuto giusta atto di compravendita del 10 maggio 1975 ai rogiti del notaio P. Albanese, trascritto il 22 maggio 1975 ai nn. 15435/12687 da potere di \*\*\* nato a \*\*\* (Pa) il \*\*\* al quale pervenne per titoli anteriori al 1970.

La storia del dominio nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento risulta coperta senza soluzioni di continuità.

## **6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

La costruzione della villa risale ai primi anni Ottanta del Novecento (1981-83) e fu eseguita in assenza di titoli abilitativi dagli odierni debitori esecutati su un terreno di loro proprietà sito in Casteldaccia, contrada Nutricato, di estensione pari a mq 1001, già censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 1, particella 133, oggi ente urbano.

Successivamente il sig. \*\*\* presentò al Comune di Casteldaccia una Istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/1985, registrata al prot. 2885 del 01/04/1986 (**ALL. 19**).

La planimetria catastale di impianto, presentata il 22/02/1988 mostra la presenza di un piano primo sottostrada, piano secondo sottostrada, piano terra, piano primo e mansarda, quindi un'unica unità edilizia censita originariamente al foglio 1, particella 133 e oggi invece solo catastalmente frazionata in due subalterni 1 e 2 (**ALL. 17bis**).

Con prot. n. 9406 del 23/10/1989 viene presentata al Comune una "*integrazione documentale a corredo della richiesta di condono edilizio pratica n. 281 prot. 2885 del 01/04/1986*" (**ALL. 20**). Tale integrazione contiene il progetto dell'immobile

(ALL. 18), la relazione tecnica illustrativa, la perizia giurata e la prova dell'eseguito versamento dell'oblazione.

Nel 2020 viene presentata una Istanza di Permesso di Costruire, N° 7/2010 per cambio d'uso del piano primo sottostrada in palestra ma tale pratica viene poi archiviata su istanza dello stesso richiedente sig. \*\*\* (ALL. 21)

In data 11/03/2010 con prot. n. 4861 del 11/03/2010 viene presentata dall'esecutato, una Istanza di P.D.C. (Permesso di Costruire), identificata come pratica n. 29/10 ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 *"per la regolarizzazione di una piscina, dei tramezzi nel piano mansarda e della chiusura parziale del 1° piano sottostrada con relativo cambio d'uso"*.

A tale istanza il Comune di Casteldaccia ha risposto con una *"Richiesta di Adempimenti prot. 13044 del 13/04/2012"* (ALL. 22), in cui vengono indicati gli adempimenti da effettuare per ottenere il rilascio del P.D.C. Alla richiesta di adempimenti è allegato il verbale del responsabile del Settore edilizia del Comune di Casteldaccia che esprime parere favorevole sulla procedibilità della pratica, a condizione che si rispettino le prescrizioni della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di cui al provvedimento n° 4460 del 13.03.2003 (ALL. 23) e che il piano primo sottostrada sia effettivamente uguale alla planimetria depositata presso il comune di Casteldaccia (ALL. 22 bis).

Nel 2012 viene presentato all'Agenzia delle Entrate un frazionamento della villa multipiano in due unità edilizie, con la creazione di due subalterni: il sub. 1 che identifica i piani terra, primo, secondo, e secondo sottostrada e il sub. 2 che identifica il piano primo sottostrada.

Tale frazionamento è solo catastale, pertanto non ha validità edilizio urbanistica e, trattandosi di un abuso realizzato su un immobile non ancora sanato e regolarizzato, quindi di un abuso su un abuso ancora non sanato, questo frazionamento non è regolarizzabile allo stato attuale, pertanto la villa è di fatto un'unica unità edilizia, catastalmente identificata da due subalterni diversi.

**PROCEDURE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DELL'IMMOBILE.**

**a) Definizione della pratica di sanatoria prot. n. 2885 del 01/04/1986**

Dopo diversi accessi agli atti presso l'Ufficio Condono edilizio e l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Casteldaccia e dopo aver estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALL. 24**) e avere interloquuto con i tecnici comunali, si è appurato che l'istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85, di cui al prot. n. 2885 del 01/04/1986 è procedibile, ma non ancora definita.

Atteso che in data 09.05.2003 con attestazione prot. n. 93/03 (**ALL. 25**) il Comune di Casteldaccia ha attestato che l'immobile, ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.47/85 introdotto dall'art. 2 comma 44 dell'art. 2 della L. 662/96 ricade in area sottoposta a:

- vincolo sismico, per il quale, secondo il disposto del comma 4 lett. a del citato art. 32, è stato prodotto al Comune stesso il certificato di idoneità statica in quanto l'immobile è stato realizzato prima dell'imposizione del vincolo;
- vincolo paesaggistico, ai sensi del Decreto Legislativo 490/99 (ex L. 29/06/1939 n. 1497), per il quale è già stato prodotto al Comune il Nulla Osta condizionato della Soprintendenza (**ALL. 26**) BB.CC.AA. di Palermo con prot. n. 13329/k del 30/11/2001.

In data 26 giugno 2012 con prot. n. 10377, il Comune di Casteldaccia ha inviato al sig. \*\*\* i conteggi per il pagamento dell'oblazione (**ALL. 27**). Tali conteggi vanno aggiornati ad oggi con il calcolo degli interessi legali dal 2012 ad oggi.

Oblazione: il costo residuo dell'oblazione di € 1.760,35 euro con interessi legali dal 2012 ad oggi è di circa € 2.100,00;

Oneri di costruzione: gli oneri di costruzione residui di € 421,90 euro con interessi legali dal 2012 ad oggi è di circa € 500,00.

A tali costi occorre aggiungere quelli dell'onorario di un tecnico abilitato che rediga la perizia giurata, tali costi sono forfettariamente calcolabili in € 2.500,00.

In totale quindi, i costi presumibili della definizione della sanatoria si aggirano intorno a € 5.100,00.

**b) Definizione della pratica prot. n. 29/2010 e del frazionamento della villa in due subalterni**

Dopo e solo dopo aver ottenuto da parte del Comune di Casteldaccia la Concessione in Sanatoria, si potrà procedere alla definizione del Permesso di Costruire, che, stante la documentazione fornita alla scrivente dal Comune di Casteldaccia, sarebbe è procedibile, come da attestazioni, richieste e verbali di cui agli allegati nn. 22 e 22 bis.

I sopralluoghi e i rilievi metrici effettuati dalla scrivente hanno restituito uno stato dei luoghi compatibile con i grafici progettuali dell'istanza di sanatoria e della successiva istanza di permesso di costruire n. 29/2010, a meno delle difformità già descritte, che sarebbero comunque regolarizzabili, come da dichiarazioni del Comune già espresse. Per l'ottenimento del permesso di costruire e la regolarizzazione della piscina, del piano primo sottostrada, divenuto appartamento, nonché dei tramezzi realizzati nella mansarda, nonché del frazionamento in due unità edilizie diverse, con due subalterni si dovranno rispettare gli adempimenti richiesti dal Comune di Casteldaccia con la richiesta di cui all'allegato 22 e 22 bis.

I costi per la definizione della pratica possono essere forfettariamente così calcolati:

€ 15.000,00 per competenze tecniche ovvero onorario professionale di un tecnico abilitato che rediga tutte i grafici e le relazioni richiesti

€ 4.000,00 circa per costo di costruzione

€ 3.000,00 circa per oneri di urbanizzazione

€ 200,00 circa diritti di istruttoria e segreteria e valori bollati

€ 200,00 circa per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica)

€ 1.000,00 circa per pratiche DOCFA di aggiornamento planimetrie catastali

In totale i costi per la definizione della pratica di PDC n. 29/2010 si aggirano forfettariamente intorno ai € 23.400,00 euro.

A completamento di tali pratiche si dovrà procedere alla presentazione della S.C.A. ( Segnalazione Certificata di Agibilità), i cui costi sono forfettariamente calcolabili in € 2.000,00.

Infine si evidenzia che occorrerà certificare gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento presenti, con costi calcolabili sui 2.000,00 €.

Tutti i superiori costi necessari per l'ottenimento della regolarità edilizio urbanistica dell'immobile, e che complessivamente ammontano a € 32.500,00 saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

#### **7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati.

#### **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Come risultante dalle **Ispezione ipotecarie** estratte dalla scrivente in data 23.10.2025 (**ALL. 28-29**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati in senso alla procedura esecutiva:

1.TRASCRIZIONE del 28/09/1992 - Registro Particolare 28788 Registro Generale 40341 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 2782 del 17/09/1992 - ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 31440 del 14/09/2012

2. ISCRIZIONE del 29/03/2011 - Registro Particolare 2412 Registro Generale 15140 Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA Repertorio 12179 del 02/04/1991 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2046 del 1991

3. TRASCRIZIONE del 14/09/2012 - Registro Particolare 31440 Registro Generale 39488 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 2782 del 17/09/1992 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 28788 del 1992

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, che sono stati già detratti dal valore di stima dell'immobile:**

- I costi della regolarizzazione edilizio urbanistica dell'immobile, forfettariamente calcolati in euro (32.500,00 euro circa).

**9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Dalle indagini effettuate l'immobile non ricade su suolo demaniale.

**10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Non sono stati rilevati pesi ed oneri di alcun tipo.

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

Trattandosi di villa unifamiliare non è presente alcuna amministrazione condominiale.

**12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA**

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello **sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato.**

Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione. È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi. Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

*a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona, in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti [urbanizzato / buoni]*
- contesto ambientale ed economico-sociale [qualificato]*
- condizioni di mercato [in ripresa]*

*b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:*

- anno di costruzione [anni Ottanta del Novecento]*
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [struttura intelaiata in c.a./mediocre]*
- livello estetico e qualità architettonica [buona]*
- livello di piano, esposizione, luminosità [5 livelli di cui 2 sottostrada/buona]*
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]*
- razionalità distributiva degli spazi [buona]*
- finiture [mediocri]*
- pertinenze [nessuna]*
- destinazione d'uso e capacità di reddito [abitativa/buona]*

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha:  $V1 = M \times S \times \alpha$ , dove **V1= valore dell'immobile; M= valore unitario di zona; S= superficie commerciale;  $\alpha$  = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.**

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle *direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri"* e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, secondo la quale la superficie commerciale deve essere così calcolata:

- a) *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

**Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i**

**criteri seguenti:**

- a) 100% delle superfici utili calpestabili;
- b) 100% delle superfici divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici portanti interne e perimetrali.

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;*

*Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;*

*Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- c) 35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)
- d) 60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- e) 15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- f) 10 % dei giardini di ville e villini....",

Il calcolo della superficie commerciale è pari a **593,50 mq** così ottenuta:

piano terra: 187,45 mq

piano primo: 151,25 mq

piano 2° (mansarda): mq 46,30

piano 1 sottostrada: mq 146,20

piano 2° sottostrada: mq 52,10

piano 3° sottostrada (terreno): mq 10,25

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Il coefficiente di ponderazione  $\alpha$  è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti  $a+b+c+d$  tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- **il coefficiente "a"** misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.

- **il coefficiente "b"** misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;

- **il coefficiente "c"** misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;

- **il coefficiente "d"** misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,40+0,20+0,10+0,20 = 0,9$$

## **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

### **Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Sulla base dei criteri tratti dalla norma UNI 10750-2005, la superficie della villa sita nel comune di Casteldaccia, in via Nutricato n. 49, identificata al C.F. al foglio 1, particella 133, subalterni 1 e 2, è pari a **593,50** mq.

**Determinazione della scala dei prezzi noti**

La scala dei prezzi noti è ricavata da annunci di compravendita di immobili siti in zona limitrofa alla via Nutricato e aventi caratteristiche similari all'immobile de quo; ciò consente di considerare e ritenere paritetiche le caratteristiche estrinseche derivanti dalla posizione urbana e quelle intrinseche proprie del bene. Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2025, nella zona **"E4/Suburbana/LUNGOMARE-STRADA STATALE-VIA KENNEDY"** i valori ville e villini oscillano tra 920,00 €/mq e 1.350,00 €/mq per superfici lorde (**ALL. 30**), per un valore unitario medio di 1.135,00 €/mq.

Dagli annunci di compravendita consultati presso agenzie immobiliari (campione di 3 prezzi relativi ad immobili simili nella zona limitrofa alla via Nutricato in Palermo, **Tabella 1**) si evince che i prezzi medi unitari richiesti per la vendita di box simili a quello pignorato sono compresi fra 876,00 €/mq e 1.304,00 €/mq con un valore medio unitario di **1.066,00 €/mq**.

**TABELLA 1**

<u>AGENZIA IMMOBILIARE</u>	<u>DESCRIZIONE SINTETICA</u>	<u>SUPERFICIE (MO)</u>	<u>RICHIESTA ECONOMIC A (€)</u>	<u>IMPORTO UNITARIO (€/MO.)</u>	<u>NOTE</u>
Immobiliare.it	<i>Villa in viale Kennedy n. 34</i>	445	390.000	876,00	<i>Stato di conservazione medio, due livelli, giardino, vista mare, terrazzi</i>
Immobiliare.it	<i>Villa in viale Kennedy n. 46</i>	346	346.400	1.001,00	<i>Stato di conservazione medio, due livelli, giardino, vista mare, terrazzi</i>

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

Immobiliare e costruzioni	<i>Villa in via Einaudi</i>	248	323.600	1.304,00	<i>Stato di conservazione medio, due livelli, giardino, vista mare, terrazzi</i>
---------------------------	-----------------------------	-----	---------	----------	--

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione, delle rifiniture presenti, della zona in cui esso è ubicato, e tenuto conto dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, tenuto conto anche che i prezzi di richiesta sono suscettibili di un ribasso e che dunque il prezzo reale di acquisto è solitamente più basso di qualche punto percentuale il valore medio unitario che può essere assunto per l'appartamento de quo è quello medio fra i valori desunti dall'O.M.I. e i valori desunti dagli annunci delle agenzie immobiliari, pertanto un valore medio unitario pari a **1.098,00 €/mq**).

Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa **mq 593,50**

Si ha quindi:

$$- \quad V1 = M \times S \times \alpha$$

dove M = €/mq 1.098,00

$$S = \text{mq } 593,50$$

$$\alpha = 0,9$$

$$V1 = € 1.098,00 \times 593,50 \text{ mq} \times 0,9 = € 586.496,70$$

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 586.496,70**

Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:

- *Costi per definizione pratica di sanatoria: € 5.100,00 circa*
- *Costi per definizione pratica PDC: € 23.400,00 circa*
- *Costi S.C.A.: € 2.000,00 circa*

- *Costi certificazioni impianti: € 2.000,00 circa*
- *Costi per regolarizzazione catastale (DOCFA): € 1.000,00 circa*

In totale il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di 32.500,00 euro circa**

V = € 586.496,70 - € 32.500,00 = € 553.996,70 (che si arrotondano in € 554.000,00)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 554.000,00 (cinquecentocinquantaquattromilaeuro).

#### **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%. Pertanto:

€ 554.000,00 - 5% = € 526.300,00 (che si arrotondano in € 526.000,00)

#### **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

È stata pignorata la piena proprietà 1/1 dell'immobile.

**IL PREZZO A BASE D'ASTA è di Euro 526.000,00**  
**(cinquecentoventiseimilaeuro)**

#### **ALLEGATI:**

ALLEGATO 1      Verbale del sopralluogo del 06.2025

ALLEGATO 1bis	Verbale del sopralluogo del 20.10.2025
ALLEGATO 2	Atto di compravendita terreno notaio Mazzamuto 1981
ALLEGATO 3	Visura catastale attuale sub. 1
ALLEGATO 4	Visura catastale attuale sub. 2
ALLEGATO 5	Estratto di mappa
ALLEGATO 6	Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale Stimatrix ForMaps
ALLEGATO 7	Visura catastale attuale ente urbano
ALLEGATO 8	Fotografie
ALLEGATO 9	Rilievo dello stato di fatto attuale sub. 1
ALLEGATO 10	Rilievo dello stato di fatto attuale sub. 2
ALLEGATO 11	Visura catastale storica sub. 1
ALLEGATO 12	Visura catastale storica sub. 2
ALLEGATO 13	Planimetria con difformità sub. 1 rispetto a catastale e istanza di sanatoria
ALLEGATO 14	Planimetria rilievo sub. 2 con difformità rispetto al catastale
ALLEGATO 15	Planimetria rilievo sub. 2 con difformità rispetto ai grafici dell'istanza di concessione in sanatoria
ALLEGATO 16	Planimetria catastale sub. 1
ALLEGATO 17	Planimetria catastale sub. 2
ALLEGATO 18	Grafici allegati dell'istanza di concessione in sanatoria
ALLEGATO 19	Istanza di concessione in sanatoria 1986
ALLEGATO 20	Integrazione documentale all'istanza di sanatoria 1989
ALLEGATO 21	Richiesta di archiviazione pratica 07/2002
ALLEGATO 22	Richiesta adempimenti per definizione PDC 29/2010
ALLEGATO 22bis	Verbale allegato alla richiesta di adempimenti PDC 29/2010
ALLEGATO 23	Parere Soprintendenza BB.CC.AA. n. 4460/2003
ALLEGATO 24	Certificato di destinazione urbanistica

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 681-1992  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

- ALLEGATO 25      Attestazione vincoli da parte del Comune  
ALLEGATO 26      Parere Soprintendenza BB.CC.AA. 2001  
ALLEGATO 27      Conteggi oblazione istanza concessione in sanatoria da  
                         Comune di Casteldaccia  
ALLEGATO 28      Ispezione ipotecaria sub. 1  
ALLEGATO 29      Ispezione ipotecaria sub. 2  
ALLEGATO 30      Quotazioni osservatorio mercato immobiliare OMI

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 25 ottobre 2025

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Antonella Armetta